

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. JEAN BURTON, président
 Mme LUBA SERGE, commissaire
 M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire

**PROJET IMMOBILIER
LE BOURBON**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 9 février 2017, 19 h
Centre Saint-Pierre
1212, rue Panet,
Métro Beaudry, Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 9 FÉVRIER 2017

MOT DU PRÉSIDENT.....	1
-----------------------	---

PRÉSENTATIONS:

PAR L'ARRONDISSEMENT	3
----------------------------	---

PAR LE PROMOTEUR.....	8
-----------------------	---

PÉRIODE DES QUESTIONS

Mme Lise Béland.....	21
----------------------	----

Mme Mireille Hotte	26
--------------------------	----

M. Jacques Bradet	32
-------------------------	----

M. Gérald Racicot.....	37
------------------------	----

M. André Querry	39
-----------------------	----

M. Denis Rousseau	43
-------------------------	----

M. Cyrille Giraud.....	52
------------------------	----

M. Glenn Castanheira	57
----------------------------	----

M. Michel Provost.....	60
------------------------	----

M. Ibrahim Wannous	62
--------------------------	----

M. André Gagnon	64
-----------------------	----

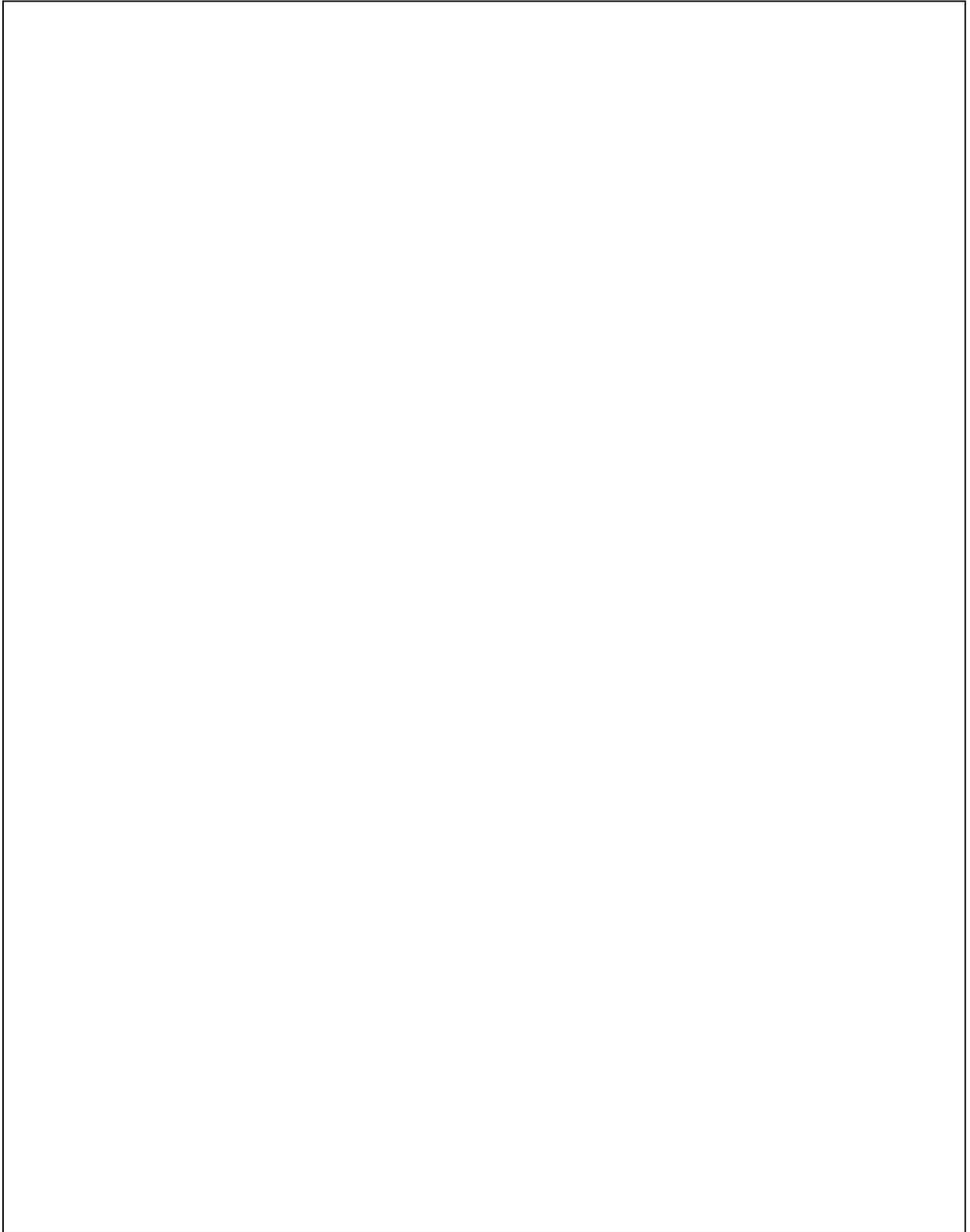
M. Jean Landry.....	78
---------------------	----

M. Pascal Vaillancourt.....	83
-----------------------------	----

M. Olivier Lapierre	88
---------------------------	----

M. Jonathan Bouchard	94
----------------------------	----

AJOURNEMENT



MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT:

5 Bonsoir, Mesdames et Messieurs ! Si vous voulez prendre place, s'il vous plaît, nous allons commencer cette soirée d'information. Bienvenue à la séance d'information organisée par l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre du mandat qui lui a été confié par le comité exécutif de la Ville et portant sur le règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et le projet Le Bourbon.

10 Je voudrais aussi saluer ceux qui nous écoutent en direct sur Facebook et sur Twitter. Nous sommes *live* ce soir. Je profite aussi pour saluer la présence dans la salle de monsieur Luc Doray, secrétaire général de l'Office.

15 Mon nom est Jean Burton, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal et la présidente, madame Dominique Ollivier, m'a confié la responsabilité de présider cette commission. Je serai secondé dans cette tâche par deux commissaires d'expérience, madame Luba Serge à ma droite et monsieur Pierre-Constantin Charles à ma gauche.

20 C'est monsieur Gilles Vézina qui est responsable, qui est notre attaché de documentation. Donc pour toute demande d'information au sujet de cette consultation ou des prochaines étapes, de ce qu'il faut faire pour déposer un mémoire, vous avez à la table à l'avant ce petit dépliant qui vous donnera les coordonnées pour contacter monsieur Vézina.

25 À la logistique, ce soir, madame Brunelle-Amélie Bourque. Pour vous accueillir au kiosque de l'Office, madame Denise Mumporeze et madame Nicole Uwimana. La séance d'information de ce soir est enregistrée, c'est monsieur Martin Savoie qui s'occupe de la sonorisation et madame Louise Philibert à la sténographie. Tout ce qui sera dit au cours de cette soirée est enregistré et transcrit. Les transcriptions feront partie du dossier de documentation qui sera disponible à la fois
30 sur le site internet et au bureau de l'Office en version papier.

35 La prise de photos et la captation vidéo font partie intégrante des pratiques de l'Office lors de ses activités publiques. En participant à ces événements, vous autorisez implicitement l'OCPM à se servir des images pour ses propres besoins. Il s'agit de publications non commerciales. Si vous désirez que votre photo ne soit pas publiée, veuillez nous l'indiquer. Nous prendrons les mesures nécessaires afin de respecter votre souhait.

40 Permettez-moi enfin de remercier tous ceux qui ont participé dans leurs réseaux respectifs l'invitation à participer à cette consultation. Et je vous remercie vous tous de vous être déplacés pour cette séance d'information.

45 La séance de ce soir va se dérouler en français. Cependant, les gens qui souhaitent s'exprimer en anglais pourront le faire lorsqu'ils s'adressent à la commission. This meeting will be conducted in French, but anyone who wishes to address the Commission in English may well do so.

J'aimerais enfin vous demander d'éteindre vos cellulaires, s'il vous plaît.

50 J'inviterais maintenant monsieur Bruno Collin à présenter les membres de l'arrondissement de Ville-Marie qui sont à la table à l'avant et les personnes-ressources qui sont présentes dans la salle. Nous procéderons ensuite à la présentation de l'arrondissement prévue pour une période de vingt minutes. Monsieur Collin.

55 **M. BRUNO COLLIN :**

60 Merci. Bonsoir! Alors je suis accompagné de Olivier Légaré, conseiller en aménagement dans l'équipe de l'urbanisme à l'arrondissement de Ville-Marie ainsi que, dans la salle, le directeur de l'aménagement et le développement urbain, permis et urbanisme et développement économique de l'arrondissement de Ville-Marie. Également Jean-François Morin qui est chef de division de la Division de l'urbanisme. Bernard Cyr et Martin Ferland sont également dans la salle, qui représentent le Service de l'habitation pour des questions afférentes à ce sujet. Voilà. Merci.

LE PRÉSIDENT :

Si vous voulez maintenant procéder à votre présentation?

65

M. BRUNO COLLIN :

Oui, d'accord. En fait, c'est une présentation assez courte mais qui comporte trois volets : un premier pour présenter le secteur qui est visé par la modification au règlement d'urbanisme; je vais faire également une espèce de parenthèse pour parler des hauteurs du Plan d'urbanisme au centre-ville; et enfin, détailler la modification qui est proposée.

70

Alors le secteur qui est visé est principalement entre l'avenue Papineau et la rue Alexandre-DeSève, boulevard de Maisonneuve et Ste-Catherine ainsi que la rue Gareau. Il s'agit essentiellement de prolonger ou d'agrandir une zone existante qu'on voit ici en rouge à l'écran afin d'incorporer l'ensemble du complexe de TVA ainsi que l'îlot situé entre la rue Gareau et la rue Sainte-Catherine, l'îlot connu qui recevait le site du Complexe Bourbon et qui est visé également par un projet immobilier ici.

75

Alors on voit ici, à partir de l'avenue Papineau, le début du Complexe de Télé-Métropole, c'est des hangars et, je crois, un studio, un stationnement de surface; le bâtiment principal sur de Maisonneuve ici dans l'axe de la rue Alexandre-DeSève; là on voit jusqu'à la rue Sainte-Catherine, donc le site actuel; le site du Bourbon dans son état actuel, c'est une photo de cette semaine. Bon, ici, on voit l'axe de la rue de Champlain avec le Complexe encore une fois TVA de part et d'autre qui s'étend plus et puis la rue Gareau elle-même en bordure du parc Charles-Campbell.

80

85

Alors au sujet des hauteurs du centre-ville, ce qui importe ici d'être dit, c'est que toutes les hauteurs du centre-ville ont été réparties suivant un concept qui était depuis les années 90, je dirais entre 1988 et 1990, dans le cadre du premier Plan d'urbanisme de l'ancienne Ville de Montréal, on a fait un exercice de planification très développé ou très poussé à cet effet-là, au sujet de bon les usages, les hauteurs, encadrer tous ces éléments-là.

90

Ce qui est particulier ici – les couleurs ce n'est pas tellement important à retenir ici, ce qu'il faut comprendre, c'est que plus elles sont foncées, plus ce sont de grandes hauteurs, les plus

95 grandes hauteurs sont évidemment à l'intérieur du centre des affaires qu'on voit ici en vert – mais ce qui importe de dire donc c'est que tous ces paramètres sont à l'image un peu de comment la Ville s'est développée, c'est-à-dire selon des axes. Ici, on voit que les plus grandes hauteurs suivent l'axe du boulevard René-Lévesque à l'horizontale et l'axe du boulevard Robert-Bourassa, à la verticale. Et on voit que tout le long ici, les paramètres sont toujours plus élevés pour le boulevard René-Lévesque.

100 Alors il en va également un peu comme ça. On voit que la rue Sainte-Catherine également est une rue évidemment emblématique importante de Montréal, particulièrement au centre-ville, et au niveau de tous les paramètres d'encadrement du plan, les fonctions, les hauteurs, les densités, elle ressort. Dans le cadre du Centre des affaires, elle ressort comme étant avec des hauteurs
105 plus basses pour conserver l'ensoleillement et l'éclairage naturel de la rue alors que dans les extensions de part et d'autre, il y a souvent des éléments plus élevés, avec des valeurs plus fortes. Alors c'était juste ce principe que je voulais indiquer d'entrée en matière.

110 Alors on a ici le site qui nous intéresse et il en va de même au niveau des densités. Vous voyez, ça, c'est les grandes plages de densité du centre-ville et, encore une fois ici, au niveau des densités, ça ressort encore plus clairement la rue Sainte-Catherine avec des valeurs plus spécifiques. Alors je dis juste ça parce qu'en termes de mise en situation, je crois que c'est important à mentionner.

115 On a donc le site ici. Ça, c'est l'îlot du Bourbon qui est comme une tête d'îlot mais en fait qui est un îlot depuis plus d'une centaine, peut-être...depuis très, très longtemps, en fait. Et donc le site en question est pris entre TVA, le Complexe TVA et l'ensemble Radio-Canada, le complexe qu'on appelle de multimédias – non, non, de Cité des ondes – qu'on avait appelé avec tous les postes de radio, TV5 et tout ça. C'est un ensemble donc qui se distingue un peu dans ce tronçon
120 de la rue Sainte-Catherine aux abords du pont Jacques-Cartier.

Et aussi, il faut mentionner, ce n'est pas anodin, qu'on est à trois à quatre minutes de marche de deux stations de métro, Beaudry et Papineau, et qu'évidemment, un des objectifs de la Ville depuis longue date, depuis le début du métro, c'est au niveau des têtes de métro, des

125 stations, de densifier un peu. Mais on ne peut pas densifier n'importe où et n'importe comment. Alors il faut qu'il y ait des circonstances qui s'y prêtent. On croit que le cas ici se prête à une certaine densification mais tout de même modérée, ce qui est d'ailleurs proposé.

130 Alors vous voyez ici un détail des hauteurs dont on parlait tantôt. Il y a curieusement dans le Plan d'urbanisme ici une microzone de 35 mètres, deux zones de 35 mètres, et l'idée, c'est d'agrandir la fameuse zone de 35 mètres afin, comme on a déjà dit, d'englober le Complexe TVA qui actuellement n'est pas reconnu par le zonage d'aucune manière. Et c'est quand même quelque chose qui est là pour demeurer et qui devrait même pouvoir évoluer dans le temps. Et ainsi que la tête d'îlot dont on parle du Bourbon.

135 Il faut savoir aussi que, de façon générale, on essaie au niveau des répartitions des plages de hauteurs, de densité et même d'usages d'avoir un part et d'autre de la rue. Ne pas mettre des limites qui tranchent dans le milieu d'une rue. Donc pour avoir un encadrement qui est plus, comment dire, rationnel ou plus cohérent.

140 On a ici maintenant le plan des densités. Alors c'est la même idée de reprendre donc cette petite zone de 6 et d'en faire une zone plus importante pour reconnaître le Complexe TVA et prendre la fameuse tête d'îlot.

145 Maintenant, je vais juste faire une dernière parenthèse pour parler du quartier d'un point de vue historique. Vous avez une image ici du quartier. En fait, l'îlot du Bourbon est ici. On voit que la rue Gareau à cette époque, il y a des adresses sur la rue Gareau, il y a des bâtiments, c'est habité et l'îlot lui-même du parc aujourd'hui Charles-Campbell est entièrement bâti. En fait, tout le quartier est entièrement bâti et il n'y a pas que des occupations, il y a une présence humaine très importante, une densité résidentielle très élevée. Et il y a 100 ans, c'est déjà un quartier très, très ancien. C'est un peu le berceau de Montréal, c'est le Vieux-Montréal.

155 Alors si vous regardez bien l'image, on va conserver le même point de vue, puis on va regarder ce que ça donne aujourd'hui. Voilà. Alors ce qu'il faut saisir, c'est que l'état des lieux actuel de ce quartier est un peu lié au fait que c'est un quartier qui a été plus que coupé en deux.

C'est un quartier qui a été effacé de la carte en grande partie et ça a eu un impact évidemment très fort sur la vitalité commerciale, sur l'activité d'animation et aujourd'hui, si on veut, comment dire, repeupler et ramener ce quartier pour qu'il ait un caractère urbain et de grande ville métropolitaine comme il devrait, il va falloir le reconstruire en partie.

160

Évidemment, la partie construite, elle a besoin de petites consolidations ici et là mais c'est... Je ne vais pas trop m'étendre, je voulais juste le mentionner ce fait-là : la justification de densifier au niveau résidentiel, c'est quelque chose qui en soi devrait être bénéfique pour le quartier à chaque fois qu'on peut le faire mais il s'agit de bien le faire.

165

On va regarder une petite animation. En rouge évidemment, c'est le projet Le Bourbon, mais notez bien que ce qui est illustré ici, c'est le projet Bourbon dans sa première version. Celle qu'on a présentée dans nos comités, comité consultatif d'urbanisme, Comité Jacques-Viger et cie. Depuis, le projet a été rabaissé, un étage complet a été coupé et les étages ont été eux-mêmes réduits en hauteur.

170

Enfin, moi je ne vais pas présenter le détail du projet, l'architecte du promoteur va faire ça tout de suite après, mais je voulais juste montrer pour terminer l'impact relatif de la chose. Ici, on va venir atterrir sur la rue Sainte-Catherine et c'est pour noter entre autres que les retraits d'alignement pour les parties plus hautes du bâtiment sont tels que quand on va être sur la rue, qu'on va marcher, on ne les verra pas vraiment. Ce qu'on va voir, c'est le principal plan de façade ici qui se trouve à être à peu près à la même hauteur que le bâtiment de terracotta de Télé-Métropole qui est du côté opposé de la rue. Grosso modo, je pense qu'il y a 7-8 mètres de différence entre les deux. Ou peut-être même moins.

175

180

Alors c'était tout simplement ça l'idée. Donc on a examiné toutes ces choses-là. Évidemment aussi, le projet va venir présenter une interface beaucoup plus intéressante par rapport au parc Charles-Campbell qui est situé du côté de la rue Gareau.

185

Alors donc pour conclure, cette modification du plan donc nous semble cohérente avec l'approche réglementaire historiquement retenue pour la rue Sainte-Catherine. Elle permet également de reconnaître donc la présence du Complexe TVA, de revitaliser un tronçon important

190 de la rue Sainte-Catherine parce qu'il faut le dire, l'état actuel de cet îlot vraiment pose un problème très sérieux pour l'ensemble du quartier. Ça a déjà été – entre guillemets – un « flagship » pour le quartier gai, un endroit de destination très important et aujourd'hui, on pourrait dire que c'est l'inverse. Ça nuit donc énormément et ce projet-là pourrait être l'occasion de...

195 Et enfin, la proposition, pour ce qui est de l'îlot du Bourbon, contribuerait à rétablir un peu en tout cas, contribuerait à rétablir la densité résidentielle traditionnelle du quartier qui en a bien besoin.

200 Puis aussi je dois dire une dernière chose. C'est que dans le cas où la modification du Plan d'urbanisme serait adoptée, tout après, ça serait suivi d'une autorisation en vertu de la procédure des projets particuliers pour autoriser le projet Bourbon, puis cette autorisation-là, elle serait accompagnée de conditions, des conditions qui porteraient sur l'alignement, sur la volumétrie, sur le traitement architectural avec des plans qui seraient annexés à l'autorisation. Donc on ne pourrait pas y faire autre chose que ce qui serait convenu de faire dans le détail, incluant jusqu'à la matérialité du bâtiment, c'est-à-dire ses matériaux choisis et tout ça.

205 Également, comme condition, le dépôt d'une garantie bancaire significative pour la démolition qui devra être conservée jusqu'à l'achèvement du projet pour s'assurer qu'on ne démolit pas inutilement. L'exclusion également de certains usages dont l'habitation sur les deux premiers niveaux, les salles de danse ou de spectacles, les établissements exploitant l'érotisme, quelques usages qui normalement sont permis sur la rue Sainte-Catherine évidemment, mais dans le cas de ce bâtiment, vu qu'il aura un caractère résidentiel et tout ça, on l'exclurait comme possibilité dans le bâtiment. Ça serait donc des commerces au rez-de-chaussée et à l'étage, ça serait des activités communautaires ou du bureau, si c'est impossible d'avoir des organismes communautaires.

215 Également il y aurait l'ajout de critères d'intégration architecturale en plus des critères du règlement d'urbanisme usuel. On pourrait vous donner des exemples. Puis enfin, un délai de cinq ans pour débiter les travaux au-delà duquel l'autorisation serait caduque si rien n'est fait à l'intérieur de cinq ans. C'est un peu un standard comme délai.

220 Alors voilà. Ça fait le tour et puis évidemment on pourra aller plus loin si vous avez des questions pour une chose ou une autre. Merci.

LE PRÉSIDENT :

225 Merci, Monsieur Collin. J'aimerais signifier que la période de questions aura lieu après la pause sur les deux présentations. Donc on ne fera pas de période de questions maintenant sur la présentation de l'arrondissement.

230 J'aimerais profiter de l'occasion pour souligner la présence de madame Dominique Ollivier, la présidente de l'Office. Bonsoir, Dominique! Bonsoir, Madame la présidente!

J'inviterais maintenant monsieur Labid Al Jundi qui est le promoteur et c'est monsieur Christian Thiffault, je crois, qui fera la présentation par la suite.

M. LABID AL JUNDI :

235 Bonsoir! Mon nom est Labid Al Jundi, je suis le président de Investissements Msc Canada. C'est avec grand plaisir que je suis avec vous ce soir afin de vous présenter notre projet, notre vision pour le Complexe Bourbon. À mes côtés, je vous présente les personnes qui vous donneront les détails du projet : monsieur Christian Thiffault, c'est l'architecte de l'Atelier Christian Thiffault.

240

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

Bonsoir!

245 **M. LABID AL JUNDI :**

Et monsieur Pascal Harvey, urbaniste et président de Cabane. Depuis quelques années, la partie est de la rue Sainte-Catherine a été délaissée par les investisseurs et le projet que nous

250 vous présentons aujourd'hui va permettre de changer cette situation, sachant que l'édifice comme tel qui a connu des belles années n'est-il plus ce qu'il était.

255 Comme Montréalais, je suis fier de contribuer à donner un nouveau souffle à ce secteur de la rue Sainte-Catherine. J'ai très hâte de vous présenter notre projet et j'invite maintenant notre architecte, monsieur Thiffault, à vous en faire la présentation. Merci.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

260 Bonsoir tout le monde! Alors je dois faire une présentation de l'ensemble d'un document qui est déjà déposé sur le site de l'Office. Donc essentiellement, c'est la même présentation mais avec le commentaire qui vient avec. Je vais voir si j'arrive à le faire marcher... Voilà.

265 Je ne voudrais pas trop répéter des éléments de la précédente présentation mais c'est juste pour vous montrer, ça c'est une carte qu'on a tirée des documents de la Ville, qui localise le projet dans ce qu'on appelle le Village, dans la partie plus à l'est de l'arrondissement de Ville-Marie où on voit l'ensemble des différents quartiers selon leurs appellations, je ne dirais populaires actuelles et dont certaines ont fait l'objet d'une réflexion approfondie, et puis mettons on se situe plus dans l'est de l'arrondissement que moi je considère comme un des endroits où il va y avoir beaucoup, je dirais, d'aménagements qui vont se faire dans les prochaines années. Donc on voit le tracé de la rue Sainte-Catherine qui va finalement rejoindre Mercier-Hochelaga-Maisonneuve dans l'autre direction et qui vit avec Westmount à l'autre extrémité.

275 Sans plus tarder, voici. En noir, ce que vous voyez, c'est le terrain du Bourbon. Donc à l'intérieur du quartier, les deux stations de métro. Donc ce qu'on sent bien, c'est le grain bâti ici où on voit dans le sens nord-sud principalement les rues résidentielles de petit gabarit avec des terrains pas très profonds. Et on voit plutôt dans le sens est-ouest les grands axes de Montréal : René-Lévesque, Ste-Catherine, Maisonneuve, en haut Sherbrooke, donc qui ont une réalité différente, souvent des artères commerciales ou de prestige comme c'est le cas pour le boulevard René-Lévesque.

280 À l'extrémité, complètement à droite, vous voyez tout le complexe d'arrivée du pont
Jacques-Cartier qui va probablement bientôt faire l'objet d'un projet, ainsi que le site de Radio-
Canada que vous connaissez tous et dont on entend beaucoup de choses. En bleu apparaissent
les éléments qui sont plus de l'ordre de l'institution et en gris apparaît le résidentiel
essentiellement sans tenir compte de la mixité commerciale.

285 Donc le site, on vous l'a déjà présenté. Donc c'est le complexe du Bourbon qui donne sur
la rue Sainte-Catherine en face de l'ancien magasin Viau qui est maintenant, je pense, MATv. Le
parc Charles-Campbell qui est un parc qui est bordé par deux rues et l'habitation Sainte-Brigide
qui est un bâtiment qui a été décapité parce qu'il y avait un haut qui était beaucoup plus
290 intéressant mais je pense ça a passé au feu, qui donc est dans la continuité de la rue Sainte-Rose
qui est une rue qui nous intéresse qui, je pense, passe juste derrière les fenêtres qui sont là. Et
après ça, les rues Alexandre-DeSève et rue de Champlain qui viennent le border avec une
infrastructure résidentielle de petit et moyen gabarits.

295 Le Bourbon lui-même, donc dans son état au niveau de l'été dernier. Je vous passe les
photos je dirais assez rapidement. Ça, c'est la partie du Bourbon qui est, mettons en gros, la plus
récente qui a été construite en 97 avec des matériaux de récupération et qui était l'endroit le plus
visible, festif, etc. du complexe.

300 On a ici, en relation avec le parc qui se termine avec un talus, une clôture, etc., la rue
Gareau elle-même qui a un statut de ruelle présentement avec un certain nombre de problèmes
que vous connaissez si vous habitez juste à côté, les déchets, enfin j'en passe mais c'est un
endroit qui est assez connu des services de police et sur lequel donnait tout un système de
terrasses à l'époque glorieuse du Bourbon.

305 On a du côté est un terrain vacant qui était prévu pour une extension du Complexe
Bourbon avec la même signature que ce qu'il y avait à l'autre extrémité mais qui n'a jamais eu
lieu. Je pense qu'on a eu du volleyball de plage l'été et des murales sur le mur.

310 Et finalement, la façade sur la rue Sainte-Catherine. Donc on voit le Bourbon dans son
état où il était à la mort de monsieur Chamberland en 2008. Et juste pour la petite histoire, le
complexe a été repris après la mort de monsieur Chamberland par un autre investisseur qui a
tenté de le faire remarquer et j'ai à l'époque été impliqué là-dedans pour les demandes de permis
d'alcool et cie, puis je me suis rendu compte que l'immeuble avait beaucoup de problèmes en
315 termes de construction, de capacité portante. Enfin, c'était un truc résidentiel sur lequel on avait
mis des terrasses au toit qui pouvaient aller chercher jusqu'à 2-300 personnes alors que c'était fait
juste pour tenir de la neige. Donc il fallait fermer ça, beaucoup de problèmes d'issues, d'aires
communicantes et puis grosso modo, un état d'usure épouvantable.

320 Donc le résultat, c'est qu'ils n'ont pas réussi à le relancer, puis en même temps, je pense
que la rue Sainte-Catherine a comme passé l'étape glorieuse des années 90. Donc le complexe
du Bourbon est devenu un problème, donc il a été vendu et barricadé – il est barricadé
présentement – puis selon notre compréhension des choses, non seulement ça fait partie de la
deuxième moitié de la rue Sainte-Catherine qui présente des signes de dévitalisation certaine
325 mais c'est un élément qui contribue à cette dévitalisation. Donc c'est le bâtiment que mon client a
racheté je pense il y a deux ans. Trois ans.

On vous a montré une image qui ressemblait à celle-ci, donc je ne vais pas passer trop de
temps dessus mais effectivement ça, c'est l'îlot du Bourbon donc avec Ste-Catherine, Champlain,
330 Alexandre-DeSève, la rue Gareau derrière, tout le territoire du parc Campbell était autrefois
construit. Et après ça, on voit la résidence Sainte-Brigide et l'église qui sont derrière. Donc on
avait une notion d'un milieu urbain qui fonctionnait bien. Je pense qu'il doit y avoir eu un incendie
ou une acquisition par la Ville, en tout cas, c'est... Donc maintenant toute la partie que vous voyez
ici, c'est la partie du parc.

335 Une étude de valeur patrimoniale a été réalisée par des gens qui sont spécialisés dans ce
domaine et qui ont fait une étude que j'ai ici d'ailleurs, que vous avez sur le site de l'Office aussi,
qui fait état de l'importance marquée de l'immeuble à une certaine époque dans, comme je le
mentionnais, la période glorieuse et festive de la rue Sainte-Catherine.

340

On le voit ici en pleine utilisation, la rue piétonnisée, les gens sur les terrasses partout, etc. Et donc on fait état d'une valeur intéressante au niveau historique, symbolique due à cette occupation-là. Par contre, en termes architectural, en tenant compte de l'état de l'immeuble puis du fait que c'est un immeuble qui n'est pas du tout ancien, bien l'étude conclut que c'est un
345 immeuble qui n'a pas de valeur patrimoniale comme telle. C'est une conclusion à laquelle j'étais arrivé moi-même, mais disons qu'il y a une étude qui le présente comme tel.

Donc ce qui a été décidé par mon client qui ne pouvait pas le faire refonctionner après plusieurs années de tentatives par l'ancien propriétaire, ce qui a été décidé, c'est de le remplacer
350 par un immeuble de construction neuve pour lequel se présentent plusieurs défis que je vais vous expliquer assez rapidement.

La rue Sainte-Catherine. Évidemment, nous, on a – parce que c'est un peu notre travail de faire ça – on a fait toute une analyse de la rue Sainte-Catherine puisqu'on a un zonage de trois
355 étages dessus qui est un zonage de conservation pour des raisons patrimoniales, essentiellement, contrôle de hauteur et tout. Puis on s'est rendu compte qu'au centre-ville, ces zonages-là en général n'arrivent pas à générer une reprise du bâti parce que c'est des terrains qui valent très cher, le zonage est très bas, le rapport d'investissement et de revenu est très bas mais je ne veux pas vous parler nécessairement d'économie de projet, mais il y a aussi d'autres raisons
360 pour lesquelles il y a un certain essoufflement sur cet usage de la rue Sainte-Catherine, à titre de rue des boules roses, etc.

Donc on a fait une analyse immeuble par immeuble en classant faible, moyen, fort les immeubles de la rue pour voir cet état des choses par rapport à la valeur patrimoniale de la rue.
365 Donc on a décrété qu'il y a des immeubles – puis je vous en présente quelques-uns ici – qui sont effectivement des immeubles de grande valeur architecturale, donc on les voit. Par contre à l'inverse, on a aussi des immeubles dont certains plus récents puis ont justement été générés par ce zonage de faible hauteur et qui sont des immeubles qui sont moins intéressants en termes de valeur patrimoniale et en termes urbain.

370

Un autre aspect qui nous intéresse beaucoup, c'est justement le fait qu'on ait un parc public qui se termine sur une ruelle. Ça, ce n'est pas une chose qui est très, très, je dirais, courante à Montréal et on s'est donné comme défi d'entretenir, je dirais, une relation avec ce parc-là qui soit bénéfique pour le parc et pour, je dirais, l'ensemble du petit morceau de quartier autour.

375

Donc on a analysé le parc. Je ne passerai pas au travers de l'analyse du parc mais on l'a tout expertisé. Vous voyez ici sur l'image de gauche, on voit à l'époque monsieur Chamberland qui voulait acheter la rue, etc., il y a eu des aménagements qui ont été faits, qui ont été démantelés. En fait, il y avait une utilisation de cette rue-là comme faisant partie du complexe, ça

380

générât du bruit, etc., mais mettons que ça fonctionnait fort pour les utilisateurs, il y avait, je pense de prévu jusqu'à 1 800 personnes dans l'immeuble puis facilement de 2 500 à 3 000 en période d'utilisation.

On voit, ce que je vous mentionnais la question de l'interface, le parc, toute son énergie est plutôt vers la résidence Sainte-Brigide, puis plus on s'éloigne de la résidence et qu'on va vers le complexe du Bourbon, bien plus le parc se referme sur lui-même, des arbustes, des clôtures et des utilisations moins intéressantes, parce qu'on a une relation avec un élément qui est difficile à travailler avec.

385

À l'inverse, du côté sud, donc devant la résidence Sainte-Brigide, on a aménagé un passage qui permet de relier les deux morceaux de la rue Sainte-Rose qui est cette petite rue qui se promène au travers du quartier, un genre de rue de la Gauchetière du nord, et nous, on considère que ça, c'est un cas de figure qui est comme plus acceptable.

390

Alors le projet. Alors rapidement vu, ça c'est un dessin qui est un peu énigmatique mais la raison pour laquelle je vous le présente, c'est que la rue Alexandre-DeSève pour nous est une rue qui est importante puis c'est la rue qui borne ces îlots à caractère institutionnel. On sait que fort probablement la rue va être prolongée au travers du site de Radio-Canada dans le cadre du projet de la nouvelle maison de Radio-Canada qui vient exactement sur le morceau de terrain qui est ici et dont la façade va donner sur le Square Papineau qui va être refait pour l'occasion – en fait,

395

400

j'espère – et puis donc vous voyez la rue Alexandre-DeSève ici, puis pour ceux qui ne le savent pas, Alexandre DeSève, c'est le fondateur de TVA.

405 Donc nous, on a travaillé à plusieurs échelles comme on le fait dans la plupart de nos projets. Ce qui nous intéresse beaucoup, c'est la manière dont les immeubles peuvent générer de l'espace urbain. Donc on travaille au niveau de l'échelle de la rue, je dirais de l'animation, mais les usages en contact, puis on module les rez-de-chaussée de manière à créer des surlargeurs parce que les trottoirs de Montréal traditionnellement ils sont très minces et donc on fait des retraits dans les rez-de-chaussée pour justement pouvoir avoir des activités au sol sans nécessairement
410 aménagement des grosses terrasses et faire du bruit mais plutôt ce genre d'image-là.

 On travaille aussi au niveau de l'échelle, je dirais, du paysage de la ville. Donc on en voit une photo ici, parce que l'immeuble qu'on vous propose est d'un gabarit assez important. Il va être visible, on n'essaie pas de le cacher non plus, puis on essaie de lui faire jouer un rôle, je dirais,
415 important à l'échelle du Village lui-même.

 Donc par le biais de petits schémas, je vais vous résumer un peu les enjeux qu'on veut relever, puis le concept lui-même. Donc comme je vous le mentionnais en premier lieu, on veut avoir un interface actif avec le parc. Donc que notre façade qu'on pourrait dire arrière ait une
420 façade aussi avant. Et donc pour ça, c'est qu'on a déménagé certains éléments importants d'un immeuble de ce type-là comme les circulations verticales et les accès du côté de la rue Gareau, puis ce qu'on a proposé à la Ville de Montréal, c'est d'entrer en discussion avec eux pour faire un aménagement de surface qui soit de l'ordre de peut-être comme ce que je vous ai présenté dans la partie sud, mais qui soit de l'ordre d'un espace qu'on comprend que c'est un espace public. Ce
425 n'est pas simplement une ruelle pour les camions de poubelle, et l'idée de tout ça, bien éventuellement d'ouvrir un peu plus le parc, peut-être enlever des morceaux de clôture pour qu'il y ait une relation qui se fasse pour que tout ça devienne comme un espace public qui est entouré par deux rues et deux passages. C'est un peu ça l'idée.

430 En même temps, pour ce qui est de la rue Sainte-Catherine, évidemment c'est important de mettre des commerces en rez-de-chaussée parce que c'est ça qui assure la continuité vers

l'est de l'usage commercial, d'autant plus qu'en face de nous, on a une grande partie du terrain c'est un stationnement qui donne sur rue, ce qui n'est jamais très, très intéressant sur une rue commerciale.

435

Donc on positionne des commerces qui sont accessibles directement de la rue et qui, dans certains cas, peuvent être des commerces de coin ou des commerces transversants – c'est un peu plus difficile mais ça se fait – et l'idée, c'est justement de travailler un peu sur un genre de porosité au niveau des rez-de-chaussée pour qu'en quelque sorte, on fasse autant de bien à la rue Sainte-Catherine que sur la façade rue Gareau.

440

Je tiens à vous mentionner, comme il a été dit précédemment, que les usages commerciaux qu'on veut implanter là ne sont pas de l'ordre de ce qu'il y avait avec Le Bourbon, même la Ville va l'interdire, il n'y aura pas de bar, de discothèque, etc.

445

Dans un deuxième temps, puis ça c'est un peu le schéma qui vous le montre, c'est de donner cette possibilité d'un élargissement de trajet qui fait que le parc n'est pas caché derrière l'immeuble mais fait partie un peu plus d'un quartier fusionné.

450

Et dans un dernier temps – ça, ça a pris un peu le bord – mais c'est de fournir les espaces collectifs, privatifs pour les gens de l'immeuble sur le toit de l'immeuble. C'est cette partie-là que j'ai modifiée suite à la présentation, donc la maquette orange que vous avez vue, présentée par monsieur Collin, reflétait l'ancienne version du projet. Depuis, j'ai enlevé un étage au complet, réduit les hauteurs d'étage. Donc l'immeuble est sensiblement plus petit de cinq mètres par rapport à ce qui avait été présenté. Donc on a modifié suite à des commentaires du comité Viger.

455

La partie architecturale elle-même. Donc c'est un bâtiment comme je viens de vous le mentionner, qui a un corps principal qui comprend des logements – on va le voir plus tard, 95 logements – et après ça, il y a les deux premiers étages qui sont rentrés un peu dans la peau de manière à donner, je dirais, du trottoir puis avoir cet espace plus intéressant. En bas, c'est des... Je vais vous le montrer après. Après ça, les étages supérieurs, les deux étages supérieurs sont en retrait, sont moins visibles de la rue. Ce qu'on risque de voir, c'est plutôt la façade principale.

460

De loin, on verra tout évidemment, mais c'est pour des questions d'ensoleillement, de vent, etc. Donc tout est rentré à l'intérieur.

465

Et après ça, la petite réglette orange ici, c'est comme je vous le mentionnais, c'est les circulations verticales qu'on a sorties – là, on parle d'ascenseurs avec le hall devant les ascenseurs – on a sorti de l'immeuble justement pour créer un genre de lanterne lumineuse qui donne dans le parc, sur le parc et c'est une manière d'aller sécuriser des espaces parce que non seulement il va y avoir des logements qui vont regarder la rue mais il va y avoir aussi les circulations, les gens qui sont à l'intérieur qui, en sortant des ascenseurs, vont avoir une vue sur l'espace arrière. Donc le résultat, c'est comme une règle de design urbain 101, c'est sécuriser les espaces par le fait qu'on a des fenêtres avec des gens qui vivent derrière, qui vivent derrière les fenêtres et qui voient ce qui se passe dans l'espace public.

470

475

Après ça, il y a une autre chose qui nous intéresse beaucoup, c'est... Parce que moi je trouve quand même que Le Bourbon avait un genre de petite fierté un peu festive que j'aime bien et puis ce qu'on s'est rendu compte, c'est que, bon, il y a beaucoup de gens qui viennent depuis l'ouest sur la rue Sainte-Catherine, puis à l'angle de la rue Alexandre-DeSève, on a justement Le Bourbon présentement avec sa façade signalétique et puis on ne veut pas refaire ça. Mais ce qu'on veut faire, c'est faire un clin d'œil au fait que c'est un coin de rue qui est très important. Donc on a fait un genre de façade que je vais vous présenter puis qui va agir un peu comme un signal à cet endroit-là avec une architecture qui est différente du reste du bâtiment. Et je vais vous le montrer. Puis l'ensemble, bien ça donne le dernier schéma qui est là.

480

485

Donc ça, c'est le plan d'implantation. Donc on voit le bâtiment qui donne sur la rue Sainte-Catherine puis on voit la façade de rue, rue Gareau, ainsi que ce que ça donne à peu près le parc, un peu carré entouré de deux rues et deux passages.

490

Je vais rentrer un peu plus dans l'immeuble. Là, on voit les possibilités d'aménagement du rez-de-chaussée. Donc ce que vous voyez par exemple ici, c'est les circulations verticales qui servent à la fois pour le deuxième étage et pour les étages résidentiels en haut, alors que tout le

reste ici, c'est pour des usages commerciaux. Ça peut être un grand commerce, deux grands commerces ou trois, quatre petits commerces. Donc les possibilités sont là.

495

Donc ça, c'est le plan du deuxième étage. Ce qu'il faut qu'on vous dise, c'est que nous autres, on a travaillé avec les gens du Centre communautaire LGBTQ+ pendant au moins six mois pour les relocaliser à l'intérieur de l'immeuble. On a travaillé avec eux, avec leurs programmes, etc., puis ce qu'on vous montre ici, c'est exactement la possibilité d'un nouveau centre communautaire qui serait positionné là. Mais comme dirait ma fille : « À date, c'est un *fail*. » Donc ça a comme pas marché. Moi, j'ai encore espoir que ça puisse marcher. Si ce n'est pas le centre communautaire, ça peut être d'autres organismes, sinon ça va être des bureaux. Et en bas, ce que vous voyez, c'est un plan type au niveau résidentiel, un mélange de trois chambres, deux chambres et une chambre.

500

505

Une élévation générale qui est du nord au sud. On voit le bâtiment de TVA, le principal, l'ancien magasin Viau qui est ici, le projet dans sa version réduite qui est là, ainsi que l'église et le parc.

510

La coupe générale. Donc comme je vous le disais, on a les deux premiers étages ici qui sont plus hauts de plafond et qui prennent des usages commerciaux en bas et communautaire ou bureaux. Après ça, on a les sept niveaux d'habitation dont les deux derniers sont en retrait, plus deux niveaux de stationnement en sous-sol pour un total de 72 cases, je crois.

515

L'élévation principale qui donne sur la rue Sainte-Catherine. Alors ça, c'est toute une affaire. On a eu plein, plein de commentaires sur ça. Nous, on essaie de faire un bâtiment aussi qui rende compte du bâtiment qui est en face, qui est en blocs vernissés blancs, qui est un bel immeuble, qui vient juste d'être restauré et on essaie, en utilisant un matériau pâle qui est une brique vernissée blanche, puis ça, ce n'est pas la brique comme on retrouve à Saint-Léonard mais plutôt dans le métro de Paris, genre, on essaie de créer justement par le renvoi un aspect lumineux quand on rencontre ces îlots nord-sud – sûrement on aura beaucoup de discussions sur ça – puis on a des matériaux de revêtement qui sont plutôt gris medium, un peu zinc, ou peut-être un peu plus foncés qui font le restant de la peau de l'immeuble.

520

525 Ça, c'est la façade dont je vous parlais qui donne du côté de la rue Alexandre-DeSève. Donc grosso modo, c'est un grand portique qui est fait en pierre, qui donne une référence au fait qu'on a des bâtiments de pierre institutionnels sur la rue, puis on a tous les côtés des salons ici qui sont traités en blocs de verre. Donc le soir, ça va être lumineux sans qu'on voie nécessairement les gens.

530 On voit les commerces qui tournent le coin pour aller vers le parc. Et les deux étages résidentiels en haut mais de ce côté-ci, c'est les parties communes, genre gym, de l'immeuble qui se retrouvent là. Je ne vous ai pas mentionné que c'est un immeuble qui est locatif.

535 La façade arrière rue Gareau qui donne sur le parc, qui est un petit peu plus fenestrée. Et la façade qui donne du côté est. J'ai des perspectives. Ça, c'est le modèle informatique lui-même. La façade donnant du côté de la rue Gareau et du parc. La façade à caractère emblématique qui donne vers l'ouest. Je dois vous dire que les images, on les aime, mais elles ne sont pas top, top en termes de rendu. Voici ce que ça pourrait donner en gros le passage qui donne du côté du
540 parc. C'est le modèle informatique incrusté dans une photo. La rue Alexandre-DeSève vers le sud, Alexandre-DeSève vers le nord. Champlain vers le nord. Voilà, j'ai fini la présentation.

 Il y a une chose que je n'ai pas mentionnée, puis je me rappelle que c'est important qu'il faut que je le fasse, c'est que le projet, il y a eu un accord avec le Service d'habitation, puis il va y
545 avoir une contribution au volet du logement social qui va être faite. Après discussions, j'ai les montants ici et je suis sûr que les gens vont être intéressés par ce sujet-là. Et puis, en gros, voilà, j'ai fini la présentation, Monsieur le président.

LE PRÉSIDENT :

550 Merci beaucoup, Monsieur Al Jundi et – je ne me tromperai pas – Monsieur Thiffault. Donc la période de questions va suivre la pause mais avant que nous allions à la pause, j'aimerais vous fournir quelques informations sur la façon de procéder.

555 Donc les personnes qui désirent poser des questions, à la fois soit à l'arrondissement ou au promoteur – et quand je dis « questions », ça peut être des commentaires, ce n'est pas nécessairement une question, si vous voulez vous exprimer sur le projet, vous devez vous inscrire dans un registre. Donc vous allez à la table et vous laissez votre nom et j'appellerai donc dans l'ordre d'inscription au registre les personnes qui viendront à l'avant poser leurs questions.

560 Donc c'est une formule assez habituelle, pour qu'on ait une idée au départ, lorsqu'on revient de la pause, du nombre de personnes qui souhaitent s'exprimer. Ce registre-là va demeurer ouvert jusque vers 9 h 30. Donc si vous voulez revenir après une première intervention, vous vous réinscrivez à nouveau. Donc c'est une formule qui permet de voir un peu le volume et de systématiser un peu la participation.

565 Donc ce qui est important aussi, une fois que vous vous serez inscrit, on a à l'avant donc une maquette, si vous voulez voir en trois dimensions carton mais ça donne quand même une bonne idée du projet, comment il s'insère dans l'environnement et il y a aussi à l'avant de l'information sur la procédure de consultation de la commission.

570 Alors il est 7 h 43. Donc vingt minutes, donc un peu passé 8 h, 8 h 5. On reprend à 8 h 5. Donc n'oubliez pas, si vous voulez poser une question ou formuler un commentaire, de vous inscrire à la table là derrière. À tout à l'heure.

575

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

580

REPRISE DE LA SÉANCE

LE PRÉSIDENT :

585 Alors avant de débiter cette période de questions, j'aimerais juste vous rappeler quelques petites informations de procédure. Alors je vais donc appeler les gens qui se sont inscrits dans l'ordre. Vous venez vous installer là à l'avant. Je vous demanderais au départ de vous limiter à

deux questions. Ce n'est pas l'endroit pour émettre des opinions. On a une période qui s'appelle la rédaction de mémoire et d'expression d'opinion qui va suivre. C'est vraiment une séance d'information. Donc s'il y a des choses que vous n'avez pas comprises, sur lesquelles vous voulez plus d'informations, c'est le moment ou jamais. Mais de façon à pouvoir accommoder le plus de personnes possible, au départ, pas plus de deux questions. Éviter s'il vous plaît les longs préambules à moins que ça soit absolument essentiel à la compréhension de votre question de façon à permettre le maximum de temps pour les réponses.

Donc le registre demeurera ouvert. Si vous voulez retourner à la table vous enregistrer à nouveau parce que vous avez une autre question à poser, le registre sera ouvert jusqu'à 21 h 30.

Vous m'adressez vos questions et je me tourne vers donc la table du promoteur ou de la Ville et les porte-paroles décideront qui des personnes à la table ou des personnes-ressources dans la salle répondront à vos questions. Il n'y a pas d'échanges directs entre vous et les personnes. Donc vous passez par moi. Je leur demande de répondre et ils me répondent et vous, vous écoutez. Donc il faut absolument éviter qu'on se lance dans des échanges et des débats entre la salle et les représentants de l'arrondissement ou du promoteur. Ça paraît un canal un peu limité mais ça évite de longs échanges que vous ferez après la pause, si vous voulez, ou après la soirée. Donc vous m'adressez la question, je m'assure que c'est soit la Ville ou le promoteur qui réponde. La réponse vient. Quand on a terminé, on laisse la place à quelqu'un d'autre que j'appellerai selon l'ordre qui est celui du registre.

À la fin de cette période, je vous expliquerai les prochaines étapes ou la prochaine étape qui est celle de réaction d'un mémoire ou l'expression d'une opinion et une date limite qui est le 2 mars pour nous signifier votre intention de déposer un mémoire ou de participer à la soirée des opinions qui a lieu le 7 mars. Donc la prochaine étape, je vous expliquerai tout à l'heure comment on procède.

Ce qui est très important ce soir, nous sommes dans une démarche qui vise la recherche d'informations. On n'est pas dans un débat, on est à la recherche d'informations. Donc je suis le garant du climat, donc d'échanges entre vous et les personnes qui là à l'avant, donc des

620 échanges vous posez des questions de manière claire mais courtoise et c'est ma responsabilité de m'assurer que ces échanges se poursuivront de manière sereine. D'habitude on n'a pas besoin d'intervenir là-dessus mais j'aime autant vous le dire au départ.

Sans plus tarder, j'inviterais donc – j'ai deux listes et je vais alterner entre les deux – madame Lise Béland.

625 **Mme LISE BÉLAND :**

Je suis là.

630 **LE PRÉSIDENT :**

Allez, Madame, c'est à vous. Vous êtes la première. Parlez bien dans le micro parce que tout est transcrit.

635 **Mme LISE BÉLAND :**

Bonsoir, Mesdames! Bonsoir Messieurs!

LE PRÉSIDENT :

640 Bonsoir, Madame !

Mme LISE BÉLAND :

645 J'ai apprécié la présentation. Pour ceux qui ne me connaissent pas, j'habite sur la rue
Alexandre-DeSève depuis juin 1998 et j'ai fait un combat de faire en sorte que le parc Charles-S.-
Campbell soit un parc public, qui soit un lieu convivial, un lieu harmonieux, tant pour les clientèles
des groupes communautaires que nous, les résidents. C'est une longue bataille. J'ai été seule
pendant pratiquement treize ans avec un couple de la rue Alexandre-DeSève ainsi que les
différents commandants du PDQ 22. Il ne faut pas se le cacher, ce parc-là dans le temps du
650 Bourbon était un parc fréquenté et animé beaucoup par de la prostitution masculine.

655 Donc j'ai vu le Bourbon dans ses plus belles journées, c'était le fleuron du Village gai. Les
autobus rouges à deux étages se promenaient autour, venir prendre toutes sortes de photos.
Aujourd'hui, il n'y en a plus d'autobus rouge à deux étages qui se promène autour. C'est devenu
une laideur urbaine.

660 Je milite actuellement auprès de l'arrondissement pour qu'il soit démoli au plus sacrant.
Pourquoi? Parce que tout le monde s'accorde à le dire, c'est une laideur urbaine et à risque
d'incendie. Si dans les grands vents – l'année passée du mois de janvier – laissez-moi vous dire
qu'on était nombreux sur la rue à avoir peur. Parce que si le feu était pris dans Le Bourbon, bien
les tisons auraient revolé partout le long des maisons de la rue Champlain, chez nous sur la rue
Alexandre-DeSève ainsi que dans le parc. Et ce parc-là est un joyau, est devenu un joyau.

LE PRÉSIDENT :

665 Avez-vous une question?

Mme LISE BÉLAND :

670 Oui. Ma question est celle-ci parce que tantôt j'ai tremblé quand monsieur Collin a dit que
là, il va avoir mis une certaine somme d'argent, 578 000 \$ avec la promesse que les travaux
commencent dans les cinq ans. Je vais-tu endurer cette laideur urbaine là cinq ans encore? Ça
n'a pas de bon sens. Parce que les règlements de la Ville disent qu'il faut qu'il y ait un projet
structurant et que ça passe en comité de lecture. Puis là, quand les trois lectures ont été faites, on
675 va accorder le permis de démolition. Bien ça n'a pas d'allure ce règlement-là. On peut très bien
faire... L'Office, vous pouvez intervenir là-dessus et dire : « Écoutez là, c'est un cas d'espèce. On
ne peut pas laisser la population environnante à risque d'incendie à cause d'un règlement de la
Ville. » Les fonctionnaires de la Ville ont le droit légal de le faire. Mais à mon avis, autant eux que
les élus n'ont pas le droit moral de nous mettre à risque d'incendie.

680 Voilà, c'est tout.

LE PRÉSIDENT :

685 Je vais permettre à monsieur Collin de répondre. Vous voulez ajouter quelque chose?

M. BRUNO COLLIN :

Il y avait une question?

690 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

M. BRUNO COLLIN :

695 En fait, il faut dire qu'il y a une surveillance continue quand même sur le bâtiment qui doit
être barricadé. Il y a des règlements pour un bâtiment qui est inoccupé, il y a des règles minimales
à suivre et il y a une certaine surveillance qui est faite même par le propriétaire, quotidienne quand

700 même sur le bâtiment. Mais l'affaire du délai de cinq ans, en fait, c'est un genre de standard. Évidemment, le délai peut être plus court aussi si le promoteur est prêt à partir tout de suite – et je crois que c'est le cas – le délai pourrait aussi être plus court. Mais disons que le standard pour ce genre d'autorisation, c'est généralement cinq ans. C'est pour ça qu'on a évidemment mis celui-là mais on s'attend à ce que le projet démarre immédiatement aussitôt qu'il est autorisé.

705 Donc la première étape serait évidemment la démolition, c'est ce que permettrait... On n'irait pas au comité de démolition, il n'y aurait pas 36 000 choses, il y aurait juste l'obligation de déposer la lettre de garantie bancaire et *let's go*, il a son permis pour démolir et il démolit. Ça serait évidemment la première étape.

710 Puis la garantie bancaire, en fait, elle est là pour assurer que ce soit reconstruit dans un délai parce qu'on ne veut pas généralement démolir sans qu'il y ait... Évidemment, ce bâtiment-là, il est particulièrement en mauvais état, c'est un fait, mais il ne menace quand même pas le domaine public autour pour l'instant, à ma connaissance. Il n'en est pas à ce point-là. Évidemment, le délai pourrait aussi être raccourci, c'est une recommandation que l'Office pourrait faire.

715

Mme LISE BÉLAND :

720 Je vais répondre à ça. C'est que là, on voit des placards partout autour du Bourbon qu'il y a surveillance caméra. Et ça, ça a été fait après que quatre jeunes ont sauté par-dessus le *container* de don de vêtements puis qu'ils sont entrés à l'intérieur du Bourbon. Et c'est suite à ça, l'intervention de la police, que là maintenant, on voit tous ces placards-là autour du Bourbon. Est-ce vrai ou faux, Monsieur? C'est vrai.

725 **LE PRÉSIDENT :**

S'il vous plaît, Madame.

Mme LISE BÉLAND :

730

Je m'excuse. Je m'excuse.

LE PRÉSIDENT :

735

Je vous en prie. Comme vous êtes la première...

Mme LISE BÉLAND :

740

Non, non, mais je laisse la place à d'autres parce que ma bataille, je vais l'apporter la semaine prochaine au conseil d'arrondissement. Parce que les explications que monsieur Collin vient de donner ne me satisfont pas. C'est un cas d'espèce et il doit être démoli.

LE PRÉSIDENT :

745

D'accord. Merci, Madame.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

750

Monsieur le président?

LE PRÉSIDENT :

Oui?

755

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

Je pense qu'il serait requis de donner la parole à mon client sur cet aspect-là. Est-ce que c'est possible?

760

LE PRÉSIDENT :

Bien sûr, oui.

M. LABID AL JUNDI :

765

De toute façon, on est prêt tout de suite de commencer la démolition. Le projet, dès qu'on a la permission, veut dire que c'est prévu pour juillet de commencer les travaux sur ce terrain.

LE PRÉSIDENT :

770

Merci. Madame Mireille Hotte. Bonsoir, Madame!

Mme MIREILLE HOTTE :

775

Bonsoir! Alors moi je représente le Comité logement Ville-Marie qui est un organisme de défense des droits des locataires, qui tente à faire la protection du parc locatif sur le territoire et la promotion du logement social. Donc dans le présent projet, ce qu'on voit, c'est que le changement de zonage proposé est un périmètre plus grand que le projet. Alors nous, la question, c'est est-ce qu'on peut produire la liste des lots et des propriétaires des lots pour le secteur visé par ce changement-là?

780

LE PRÉSIDENT :

Oui?

785

M. BRUNO COLLIN :

Oui, en fait, les propriétés autres que celle du Bourbon, c'est Télé-Métropole uniquement.

790

LE PRÉSIDENT :

Uniquement?

Mme MIREILLE HOTTE :

795

Est-ce que c'est possible d'avoir une liste cependant? Parce que...

M. BRUNO COLLIN :

800

Une liste de propriétaires?

Mme MIREILLE HOTTE :

805

Par exemple, bien Télé-Métropole, il y a des gens à qui appartient...

M. BRUNO COLLIN :

Je ne comprends pas. En fait...

810

Mme MIREILLE HOTTE :

Bien il y a plusieurs zonages.

LE PRÉSIDENT :

815

Un instant, un instant. Oui?

M. BRUNO COLLIN :

820 Le territoire visé par la modification ne concerne que les propriétés de Télé-Métropole le
Complexe de Télé-Métropole. C'est un peu court comme liste mais je veux dire, il y a un
propriétaire à notre connaissance. On pourrait faire une deuxième vérification mais... On pourrait
faire la vérification mais a priori, ce n'est que Télé-Métropole qui est visé. C'est le Complexe Télé-
825 Métropole, ils ne sont pas dans... Eux autres, ils sont dans la télédiffusion puis enfin on sait dans
quoi ils sont.

LE PRÉSIDENT :

830 Ça serait possible donc d'apporter un complément d'information pour mettre sur le site à
la demande de madame?

M. OLIVIER LÉGARÉ :

835 Oui, on peut le faire afficher sur le site.

LE PRÉSIDENT :

Ça va?

840 **Mme MIREILLE HOTTE :**

D'accord, oui.

LE PRÉSIDENT :

845 Merci.

Mme MIREILLE HOTTE :

850 Puis j'ai une deuxième question.

LE PRÉSIDENT :

855 Oh, pardon, excusez-moi.

Mme MIREILLE HOTTE :

860 D'accord. Je vais faire référence au rapport du Comité Jacques-Viger sur le projet. On peut lire que :

« Le Comité est d'avis que le projet soumis en justification de la modification du Plan d'urbanisme n'apporte pas de bénéfices suffisants pour la Ville et le quartier. »

865 Un peu plus loin, on voit :

« Les avantages que le projet apportera au domaine public ou à la communauté doivent être proportionnels à l'avantage octroyé par une augmentation substantielle de la hauteur et de la densité autorisés. »

870 Et je rappelle que c'est le Comité Jacques-Viger ça, d'accord? Et là, nous, on rajoute qu'en effet, une augmentation substantielle de la hauteur et de la densité apporte une plus-value importante sur les terrains. On a dit en présentation qu'ils valaient déjà cher, quand on augmente, ça vaut plus cher.

875 *« En retour, pour de tels avantages, il est d'usage que la Ville ou l'arrondissement demande au propriétaire de contribuer. »*

880 Mais là comme présentement, on va augmenter plus grand que le projet. Donc il y a des propriétaires qui vont passer, n'auront pas à contribuer. Donc nous, la question, c'est de se dire est-ce que l'arrondissement ne se prive pas d'un levier afin de négocier ultérieurement sur ces terrains-là, sur différents lots qui représentent, on l'a dit, un stationnement, des hangars, un complexe, de pouvoir justement avoir d'autres bénéfices pour la communauté? Est-ce qu'on ne vient pas se tirer un peu dans le pied, dans une image.

885 **LE PRÉSIDENT :**

Vous voulez répondre?

890 **M. OLIVIER LÉGARÉ :**

La hauteur au règlement d'urbanisme reste la même. C'est la hauteur au plan qui va être modifiée à la hausse.

895 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui, c'est vrai. Ce qui fait que si jamais effectivement il y avait un projet autre qu'un projet d'agrandissement ou de consolidation du Complexe Télé-Métropole, bien nécessairement, il tomberait dans le sillon de la stratégie de la Ville en matière de logement.

900 **Mme MIREILLE HOTTE :**

La même chose pour les autres terrains qui...

905 **M. BRUNO COLLIN :**

Je parle des autres terrains parce que le projet Bourbon est déjà inscrit.

Mme MIREILLE HOTTE :

910 Oui, oui. Mais là, on parle aussi du stationnement et puis...

M. BRUNO COLLIN :

915 Oui, c'est ça. C'est ça parce qu'on change...

Mme MIREILLE HOTTE :

Parfait. Non, mais je sais que ce n'est pas le temps...

920 **M. BRUNO COLLIN :**

...on ne change pas le zonage du règlement d'urbanisme, on change le plan. Et le projet du Bourbon lui-même, par exemple, il serait autorisé par le biais d'un projet particulier. Nécessairement, quand Télé-Métropole par exemple voudra agrandir son projet, il va également
925 passer par là, puis si ça s'avérait qu'effectivement Télé-Métropole diminue puis qu'il décide de céder les terrains dans le marché puis que ça devienne autre chose, bien il tomberait dans le même giron. Voilà.

Si jamais, par contre, on avait un projet de modification du règlement d'urbanisme, bien là,
930 on s'en reparlerait puis là, on pourrait effectivement... Vous pourriez vous inquiéter. Mais là, il n'y a pas d'inquiétude de ce type-là a priori d'aucune façon.

LE PRÉSIDENT :

935 Merci.

Mme MIREILLE HOTTE :

Merci.

940

LE PRÉSIDENT :

Merci, Monsieur Collin. Monsieur Jacques Bradet?

945

M. JACQUES BRADET :

Bonjour, Monsieur le président!

LE PRÉSIDENT :

950

Bonsoir!

M. JACQUES BRADET :

955

Alors voilà. Je suis président du Comité de consultation des résidents des HLM du territoire de Montréal. J'habite Les Habitations Sainte-Brigide, des habitations comme le groupe de promoteurs connaissent comme étant un établissement de quatre étages, donc pratiquement la même hauteur que celui qu'ils veulent construire. Mais le problème qu'on a, nous, l'établissement placé là où il est avec le parc, ça va devenir un entonnoir pour le bruit.

960

Alors ma question, c'est précisément quelles sont les procédures lors de la démolition, de la construction, du bruit, des inconvénients au niveau de la qualité de vie des résidents de Sainte-Brigide qui sont tous des personnes âgées? C'est à prendre en considération sérieusement. Sûrement la Ville a des normes très précises là-dessus, qu'est-ce qu'elles seront?

965

LE PRÉSIDENT :

Bien.

970 **M. BRUNO COLLIN :**

Nous sommes la vedette ce soir.

LE PRÉSIDENT :

975

Bien j'irai de l'autre côté après. Il y en aura pour les deux.

M. BRUNO COLLIN :

980

En fait, c'est vrai, il y a toutes des règles premièrement de contrôle du bruit, il y a des normes, mais surtout pour les chantiers, il y a des heures de chantier très spécifiques. Maintenant, je ne les connais pas par cœur. On pourrait mettre un complément d'information sur le fameux site pour effectivement rappeler ça mais il y a des règles et c'est des règles qui sont assez... Évidemment, on n'a pas des inspecteurs à tous les coins de rue qui surveillent les chantiers, sauf que si jamais, connaissant ces règles-là, le voisinage peut effectivement s'en servir et faire un appel si jamais il y a de l'abus ou du dépassement et là, à ce moment-là, un rappel à l'ordre est fait immédiatement.

985

C'est arrivé dans des gros chantiers comme le CHUM ou des gros projets au centre-ville où il a fallu faire des contrôles et de la gestion de cet ordre-là. Mais ici, de la même façon, il y a des heures de travail très spécifiques pour pas justement déranger le voisinage. Alors si vous voulez, on peut mettre ces informations-là.

990

M. JACQUES BRADET :

995

Ça serait grandement apprécié, oui.

M. BRUNO COLLIN :

Parfait, oui.

1000

LE PRÉSIDENT :

Très bien. Donc à ajouter à la liste des infos à fournir. Monsieur Thiffault, vous voulez ajouter quelque chose sur cette question?

1005

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

Oui. Je dirais que la réalisation d'un chantier de cet ordre-là nécessite de concevoir le chantier autant qu'on conçoit l'immeuble. Donc il faut, je dirais, dès qu'on aura des données sur le type de fondation, une entreprise de construction, tout ça, on va concevoir comment est-ce qu'on gère le chantier en termes de limiter les nuisances sur le voisinage. Donc par où passe le camionnage, quelles seront les heures, puis même, il y a des choix constructifs qui peuvent être faits pour éviter, je dirais, justement toute la problématique du pieutage et cie qui est celle qui génère le plus de bruit.

1010

1015

Donc c'est une procédure normale pour un immeuble comme ça, c'est de garantir comment est-ce qu'on va faire le plus rapidement possible avec le moins de problèmes. C'est clair, beaucoup de gens travaillent sur ça quand on part en construction. On est très conscient que l'impact du chantier lui-même sur le quartier est une grosse problématique.

1020

M. JACQUES BRADET :

Parfait. Je n'avais pas d'autres questions mais un de mes amis qui habite dans le coin m'a dit qu'un restaurateur du coin, pas très loin du Bourbon, s'inquiétait lors de la démolition. Est-ce que le promoteur va s'assurer qu'il n'y a aucune vermine dans le bâtiment pour être sûr qu'il n'y ait pas de problème alentour pour les commerces existants, par exemple?

1025

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

1030 Encore une fois, je vais devoir faire une réponse un peu du même type. C'est que toute la
question de la démolition d'immeuble existant en milieu urbain, c'est terriblement réglementé.
Donc il y a toute la question des poussières qui émanent des chantiers de démolition, la question
du contrôle de la vermine parce qu'en général, la vermine sort d'un immeuble qu'on démolit, donc
1035 il y a des mesures à prendre et donc, encore une fois, ce n'est pas des choses qui sont faites à la
légère, surtout maintenant, pour des questions de contrôle de l'environnement comme tel en
période de démolition des immeubles. Les entreprises de démolition sont très au courant de ça
puis c'est un sujet qui va se discuter et se régler. C'est même contrôlé légalement.

M. JACQUES BRADET :

1040 Ici, ce n'est pas une question, c'est juste un rajout que peut-être la Ville ou le promoteur
pourrait mettre sur son site d'information. Le gros problème que nous avons, nous, dans le Comité
de consultation, c'est la communication. Bon, ils vont mettre des informations mais est-ce qu'on
peut avoir des numéros de téléphone, des gens où on peut aller? « C'est vraiment là, c'est de
1045 cette façon qu'on procède » et non pas « On appelle qui? On voit qui? » Est-ce que ça peut être
fait?

M. BRUNO COLLIN :

1050 Oui. Oui, oui, oui. D'accord. Mais en même temps, dans certains cas, pour les grands
projets, souvent le promoteur peut faire un petit comité réduit de certains voisins importants à
proximité. Je le dis comme ça, c'est une possibilité, juste pour... Par exemple, le programme de
pieutage dont on parle, il y a moyen d'en parler, de communiquer quand ça va se faire puis des
choses comme ça. T'sais, d'avoir... Je ne sais pas si... Le promoteur aura un mot à dire là-dessus
1055 mais c'est quelque chose qui pourrait se faire aussi, des mesures de bon voisinage.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

1060 Oui, oui, je dirais que la suggestion est très bonne puis je suis persuadé que mon client va
y souscrire parce que c'est une manière de pouvoir s'inscrire dans la communauté avec un projet
qui gêne le moins possible. Ça s'est fait sur d'autres chantiers. C'est une manière polie et efficace
de faire les choses. Je pense ça peut être une suggestion à retenir.

LE PRÉSIDENT :

1065
Merci. Ça va?

M. JACQUES BRADET :

1070 Je vous remercie, Monsieur le président.

M. OLIVIER LÉGARÉ :

1075 Juste ajouter, c'est centralisé aussi dès qu'il y a une plainte. Il faut contacter le 311,
quelque chose que vous êtes probablement déjà au courant.

M. JACQUES BRADET :

1080 Oui, mais vous savez comme moi, les 311, le 911 ou quoi que ce soit, c'est soit des
répondeurs, soit des gens qui : « On va vous transférer et vous allez avoir une réponse dans trois
semaines. » Non. Vous comprenez?

LE PRÉSIDENT :

1085 Ça va? Monsieur Gérald Racicot. Bonsoir, Monsieur!

M. GÉRALD RACICOT :

1090 Bonsoir! Moi, je représente l'ARC, l'Association des retraités gais du secteur. On
représente 200 membres. On utilise actuellement le parc pour la pétanque, pour la danse en ligne
et on aimerait beaucoup avoir un bureau dans cet édifice-là mais naturellement à un loyer très
raisonnable. Parce que c'est près des métros, pour la clientèle âgée, c'est plus facile que d'autres
1095 endroits. Par contre, je trouve la bâtisse assez sobre comparée à ce qu'il y avait là. Je pense
qu'on devrait garder des détails de cette bâtisse-là, comme un balcon ou quelque chose, pour se
rappeler ce qu'il y avait là. C'est tout.

LE PRÉSIDENT :

1100 Monsieur Thiffault, il y avait deux préoccupations.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

Oui. Bien je pense que je vais laisser mon client répondre à la première.

1105 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien.

M. LABID AL JUNDI :

1110 Il y a un espace qui est disponible à ce moment-là dans le deuxième niveau, qui n'est pas
encore retenu par la communauté. Peut-être c'est une option qu'on peut discuter, si ça vous
intéresse d'occuper, pour savoir exactement l'espace que vous avez besoin. Pour le balcon, le
travail sur l'architecture, c'est...

1115

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

1120 On m'a déjà posé la question à plusieurs reprises et moi, personnellement, ce que je
1125 pense qu'on pourrait récupérer de ce bâtiment-là, ça ne serait pas de l'ordre de morceaux
d'architecture extérieurs parce que c'est vraiment très, très abîmé. Mais, par contre, il y a certains
éléments symboliques que je vous promets de faire un effort du genre – moi je ne l'ai pas
beaucoup fréquenté durant la période d'utilisation – mais il y a un truc qui ressemble à un wagon
de l'Orient Express là-dedans. Il y a aussi le Club Sandwich qui était un endroit très, très connu et
peut-être avec un peu d'imagination, on pourrait récupérer de ces morceaux qui, pour moi, sont
plus intéressants que le restant du bâtiment.

1130 Vous savez que tous les morceaux du bâtiment qui ont été construits en 97 après
l'incendie sont de récupération d'une usine qui sont... On a des rapports là-dessus, toute la brique,
c'est contaminé, etc., les éléments de l'extérieur sont très, très, très abîmés. Par contre, en
dedans de l'immeuble, il y a des choses qui sont plus intéressantes et puis je verrai avec mon
client ou avec les occupants des espaces commerciaux s'il y a des morceaux emblématiques de
cette grande époque qui puissent être retenus. Je ne vous promets pas que je vais réussir mais je
vous promets que je vais faire un effort certain là-dessus.

1135 **M. GÉRALD RACICOT :**

Comme habituellement avec un immeuble de ce genre-là, il ne devrait pas y avoir une
partie réservée à une œuvre d'art qui pourrait être des morceaux de l'ancien immeuble?

1140 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1145 La question des œuvres d'art, c'est pour les projets publics. Donc ici, il s'agit d'un projet
privé, donc il n'y a pas une obligation légale de faire ça. C'est comme le CHUM, il y a des œuvres
d'art partout parce que c'est un pourcentage de la valeur, mais dans le cas d'un projet privé, ce
n'est pas requis comme tel. Mais je pense que mon client a envie de rajouter quelque chose?

M. LABID AL JUNDI :

1150 On est actuellement en train de faire une documentation détaillée, photographie en haute résolution du bâtiment, de l'intérieur à l'extérieur, et on essaie de trouver à l'intérieur de l'espace pour présenter ça, pour consacrer ce qui existait. Peut-être aussi de développer un bouquin. Toutes ces choses-là, ce sont des questions qui sont posées mais le travail de documenter pour conserver ce qu'on a maintenant est déjà... On va faire la photographie le printemps.

1155 **M. GÉRALD RACICOT :**

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1160 Merci beaucoup. Monsieur Query?

M. ANDRÉ QUERRY :

Bonsoir!

1165 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur!

1170 **M. ANDRÉ QUERRY :**

1175 Je ne serai pas un nostalgique de l'édifice même si je l'ai vu se construire pendant qu'on prenait notre bière, puis qu'il pleuvait, puis qu'on avait des sacs de plastique qui nous protégeaient de la pluie à l'époque. J'ai même des photos de l'immeuble qui était là avant l'incendie, que j'ai pris en 88, puis que c'est quand même effectivement... C'était résidentiel sur les 2e et 3e étages qui couvraient tout le coin. C'était aussi de style victorien, on pourrait regarder des photos.

1180 Mais ce que je voulais revenir, c'est plus au niveau de la question des hauteurs. C'est quand même un neuf étages bâtis dans un ensemble où la majorité des édifices ont trois étages ou même deux étages. Ce qui m'inquiète un peu c'est effectivement le fait que c'est neuf étages ou un petit peu l'effet qu'il y a sur le reste de l'environnement au niveau du sentiment, comment dire, de lumière ou de vent ou des choses du genre. C'est un point de vue qui m'inquiète, mais c'est aussi est-ce que c'est un début?

1185 Là, on nous dit qu'actuellement, tout ce qu'on veut, c'est finalement monter les hauteurs de TVA. Par contre, est-ce qu'il y a d'autres projets? Parce que le projet, on nous expliquait tantôt, c'est de densifier le secteur. Il y a d'autres édifices puis tantôt on nous a montré des photos d'édifices qui ne semblaient pas avoir aucun intérêt patrimonial, aucun intérêt.

1190 Est-ce que finalement, suite à ça, il y a d'autres édifices de la rue Sainte-Catherine, qui sont de deux étages, qu'on considère de moindre valeur qui vont être les prochains édifices à être démolis et où est-ce qu'on va autoriser ultérieurement, dans un an ou dans deux ans, de monter les hauteurs pour ces édifices-là en augmentant la valeur justement des terrains.

1195 **M. BRUNO COLLIN :**

1200 Dans la présentation qui a été faite tantôt, on a essayé d'expliquer qu'il y avait un contexte spécifique ici qui étant quand même particulier, c'est la présence entre autres de Télé-Métropole, la présence du parc, cette petite tête d'îlot, ce petit îlot entre la rue Gareau et la rue Sainte-Catherine. Il y a un contexte qui est tout à fait particulier ici, puis voilà, le zonage actuel ne permettrait pas d'envisager un projet. Il y aurait juste pas de projet. C'est un cas qui est quand même particulier. L'examen qui en est fait pour l'heure démontre qu'on n'a pas proposé plus grand parce qu'en fait, c'était ça qui faisait du sens, qui était cohérent, qui était logique, c'est la proposition qui a été faite. Mais pour le reste, non, il n'y a pas de changement en vue et puis...

1205 **M. ANDRÉ QUERRY :**

Il n'y en aura pas.

1210 **M. BRUNO COLLIN :**

1215 Bien là, on ne connaît l'avenir. T'sais, je veux dire, si dix ans avant la démolition du quartier qui a mené à Radio-Canada, ça aurait été difficile de dire ce qui allait arriver, puis ce qui est arrivé. On n'est plus dans cette époque-là, Dieu soit loué. Mais je veux dire, a priori, non, absolument.

1220 Mais c'est sûr qu'un boulevard comme le boulevard de Maisonneuve ou le boulevard René-Lévesque, les constructions qui vont se faire en bordure de Radio-Canada, ça ne sera pas des bâtiments de trois étages. Les circonstances sont différentes d'un lieu à l'autre. Ici, il y a un axe qui est particulier, qui se prête à une chose comme celle-là, mais comme on a dit, l'objectif de densifier autour des stations de métro a toujours été relativement... D'ailleurs, il se reflète dans la réglementation actuelle. C'est des ajustements qui se font au règlement, il s'en est fait dans l'histoire mais au niveau des grands principes, tout ça, c'est toujours maintenu jusqu'à nouvel ordre.

1225 **M. ANDRÉ QUERRY :**

1230 Si je comprends bien, donc autour du métro Beaudry, on pourrait construire puis monter des hauteurs?

M. BRUNO COLLIN :

1235 Non, non. C'est justement, c'est que dans l'emplacement immédiat, il n'y a pas beaucoup d'endroits qui s'y prêtent. Ça, c'en est un. Voilà.

M. ANDRÉ QUERRY :

J'aurais une deuxième question.

1240 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous en prie.

M. ANDRÉ QUERRY :

1245

Compte tenu que le changement de zonage a un impact sur les valeurs des terrains à la hausse dans tout le secteur, avez-vous tenu compte des impacts sociaux tels qu'une augmentation des loyers pour les locataires du secteur qui vont payer plus de taxes, où ce que c'est que la valeur foncière finalement des environnements, puis on connaît aussi l'impact qu'il y a quand les loyers montent dans un endroit, bien ça incite les propriétaires à monter les loyers sur les autres... Dans leurs propres logements sur les rues environnantes. Est-ce qu'on a tenu compte de ça?

1250

M. BRUNO COLLIN :

1255

A priori, ça n'aura pas de tels impacts. Une grande partie de la modification proposée vise à reconnaître un bâti existant. Ça n'aura pas d'impact sur les valeurs foncières. Mais les valeurs foncières tiennent compte aussi du zonage. Alors le complexe, l'îlot qui est là, lui évidemment va changer de valeur mais le bâti aux alentours, le zonage n'est pas changé, donc en principe, il n'y a pas de changement avéré ou pour lequel on peut s'attendre d'une façon immédiate.

1260

LE PRÉSIDENT :

Merci.

1265

M. ANDRÉ QUERRY :

On reviendra plus tard.

1270 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Rousseau? Bonsoir, Monsieur!

1275 **M. DENIS ROUSSEAU :**

Bonsoir! J'habite le quartier depuis 1977, en fait, la rue Panet. Pour moi, Le Bourbon c'est mon quotidien parce que si je vais faire l'épicerie, si je vais prendre un café, c'est mon quotidien. Je passe par là comme je passe par l'ouest aussi.

1280 Bon, j'ai deux préoccupations, deux questions. Au coin de Champlain et Ste-Catherine, la Ville avait donné son parc. Quelles étaient les conditions? Parce qu'on nous avait dit à l'époque que le parc de la Ville avait été cédé au propriétaire sous condition que le responsable du commerce, du bar, prenne soin du parc ou le laisse à cet état-là sans faire de construction. C'est sûr que je n'ai pas consulté le contrat mais à l'époque, j'ai lu les journaux qui circulaient et puis
1285 c'est ce qu'on nous avait dit. Puis quelqu'un m'a dit dans la salle tantôt avoir compris la même chose. Alors je pose la question : quelles sont les conditions de cession de la Ville? C'est ma première question.

1290 **M. BRUNO COLLIN :**

Je ne suis pas au courant qu'il y ait jamais eu de cession. La rue Gareau appartient à la Ville, le parc également.

1295 **M. DENIS ROUSSEAU :**

Non, je parle du parc au coin de Champlain et Ste-Catherine.

LE PRÉSIDENT :

Le parc Campbell?

1300

M. DENIS ROUSSEAU :

1305

Oui, le terrain de volleyball. Parce que tout le temps que le commerce a opéré, il a opéré sous les conditions qu'on nous avait dites dans la revue à l'époque. C'est-à-dire qu'il n'y a pas eu de construction. Ensuite, ils n'ont pas établi de terrasse, ils n'ont pas établi de... Il y avait une ouverture là, ils pouvaient installer un bar comme ils ont fait l'autre côté mais ils ne l'ont pas fait. Et tout ça s'enchaînait avec le fait qu'on nous disait à l'époque que la Ville cédait mais ce n'était pas un problème puisque de toute façon, le propriétaire s'engageait à prendre soin de la place. Alors si le propriétaire prend soin du parc au lieu de la Ville, ça sauve des frais à la Ville, puis il était entendu qu'il n'y avait pas de construction.

1310

Alors je pose la question : en quoi la réalité du contrat ou des contrats signés par la Ville à cette époque-là correspond aux faits qui nous ont été rapportés à l'époque dans les...

1315

M. BRUNO COLLIN :

Je ne suis pas au courant de cette histoire-là mais le terrain, je crois, appartient au propriétaire actuel comme le reste. Et s'il y avait eu des servitudes ou engagements ou choses du genre, ça aurait sans doute été rapporté sur les titres. On pourrait faire...

1320

M. DENIS ROUSSEAU :

Ça, le notaire, quand moi j'ai signé quelque chose, le notaire n'a pas fait tous les suivis. Alors si vous me dites ça sans être allé voir le contrat de cession de l'époque...

1325

M. BRUNO COLLIN :

On pourrait aller voir, je n'étais même pas au courant de ce détail-là.

1330 **M. DENIS ROUSSEAU :**

Bien je vous pose la question.

M. BRUNO COLLIN :

1335

Je n'étais pas au courant. Certainement en tout cas, à ma connaissance, ça n'a jamais été un parc. C'est un terrain vacant mais qui aurait appartenu à la Ville probablement suite à une... Comment on appelle ça...

1340 **M. DENIS ROUSSEAU :**

C'était à l'époque où il y avait...

LE PRÉSIDENT :

1345

Vous avez une question précise? Puis on essaiera de voir si on peut trouver une réponse ou chercher une réponse en quelque part. Donc c'est le terrain qui est situé?

M. DENIS ROUSSEAU :

1350

Champlain...

LE PRÉSIDENT :

1355

Champlain et Ste-Catherine. Donc le terrain vacant actuellement.

M. DENIS ROUSSEAU :

1360 Oui. À la même époque où un terrain semblable d'une maison abandonnée, détruite ou incendiée a été converti, c'est le parc de l'Espoir ici au coin. Alors autant il y a ça qu'il y avait ici, autant il y avait ça là-bas. Je pose la question. On nous a rapporté des choses.

LE PRÉSIDENT :

1365 Bon.

M. DENIS ROUSSEAU :

1370 Ma deuxième question...

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Thiffault, vous voulez préciser?

1375 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1380 En fait moi je viens de vérifier avec mon client, il n'y a absolument rien dans les actes notariés d'achat du terrain. Puis moi, ce que je comprends en gros, c'est que ça faisait probablement partie de la banque de terrains privés de la Ville de Montréal, je dirais, aménagés temporairement en parc. Mais si ça avait été versé et cadastré en parc, la Ville n'aurait jamais eu le droit de le vendre. Donc à mon avis, c'est une utilisation temporaire. Moi, vous m'apprenez quelque chose.

1385 Je sais que monsieur Chamberland a acheté ce terrain-là de la Ville de Montréal, puis son but c'était de construire dessus, puis il ne l'a jamais fait. Il y a même dans l'étude de valeur patrimoniale, on voit l'immeuble qui devait y être construit. Mais comme je vous le confirme, il n'y a

rien dans les actes notariés comme tels. Mais peut-être que les gens de la Ville peuvent faire des recherches pour voir s'il y avait des conditions qui ont...

1390 **M. DENIS ROUSSEAU :**

Des contrats entre la Ville et le propriétaire.

1395 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

C'était à mon avis un contrat de vente.

M. BRUNO COLLIN :

1400 On peut vérifier mais à mon avis, c'est ça, c'est que ça a été plutôt une entente d'aménagement d'un terrain privé à des fins publiques peut-être temporairement en échange de quelque chose.

1405 **M. DENIS ROUSSEAU :**

Parce que je vous ai rapporté ce qui avait été dit publiquement à l'époque.

M. BRUNO COLLIN :

1410 Oui, O.K. Bien on peut peut-être faire...

M. DENIS ROUSSEAU :

1415 Je ne suis pas le seul à avoir... Deux autres personnes m'ont confirmé la même chose.

M. BRUNO COLLIN :

1420 On peut faire la vérification si ça a déjà été une propriété de la Ville d'abord, et ensuite quel était le... Mais à mon avis, c'était une des ententes... Il y avait toutes sortes d'ententes un peu bizarroïdes autour du Bourbon, du projet de Bourbon. Entre autres, à un moment donné, pour l'occupation de la rue Gareau, il en a été question dans les présentations, ce terrain-là a peut-être fait l'objet de quelque chose du genre. On va le vérifier puis si on trouve quelque chose, on va le mettre sur le site.

1425 **M. DENIS ROUSSEAU :**

O.K. Ma deuxième question.

LE PRÉSIDENT :

1430 Oui?

M. DENIS ROUSSEAU :

1435 Comme je disais tantôt, je réside dans le quartier, alors que ce soit aller à l'épicerie, la pharmacie, un commerce, l'autre, je circule vers la droite, vers la gauche. Et puis j'apprécie beaucoup ce que... Bon, vous n'avez pas mis toutes les photos mais comme au coin ici, il y a des bâtiments de pierre grise que je trouve qui paraissent bien, la pierre qui est travaillée, tout ça, bon. Et là, vous arrivez avec un cube. Et puis moi, quand je marche vers l'ouest, je me retrouve vers un
1440 autre cube, un cube de ciment puis de verre. Puis là, on passe au vent. C'est comme *no man's land*. Quand on circule sur Ste-Catherine, c'est agréable. Tout d'un coup, la Place Dupuis, c'est un *no man's land*, ce n'est vraiment pas agréable, autant par le fait que les commerces sont à l'intérieur de l'édifice. L'autre chose, c'est qu'il n'y a rien là pour un piéton, c'est un mur.

1445 Alors j'aimerais qu'on nous parle de en quoi le bâtiment pour un piéton ça s'intègre au reste, l'ensemble? J'aimerais avoir plus de détails là-dessus.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

1450 Comment l'aborder... La question du vent est une chose qui est préoccupante à Montréal.
C'est une ville où il vente pas mal l'hiver, puis évidemment, quand on fait des bâtiments qui sont
un peu plus hauts que le secteur, on réalise des études de vent dans des étapes ultérieures du
projet qui peuvent amener des modifications à la rugosité des façades. Là, je vais rentrer dans un
domaine qui est un peu particulier mais c'est quand les façades sont lisses, le vent accélère et est
1455 rabattu au sol, puis quand les façades sont plus rugueuses, il y a moins de problème de vent
comme tel. Donc c'est pour ça qu'on utilise des avancées et des retraits, puis on utilise les balcons
à ces effets-là aussi. Par contre, on ne veut pas avoir des gros, gros balcons qui donnent sur la
rue Sainte-Catherine comme telle.

1460 Donc il y a tout un travail d'ajustement qu'on fait avec des modèles informatiques mais
avec des simulations en bassin hydraulique aussi. Nous, on en fait sur tous nos projets et on
arrive, je dirais, à contrôler les aspects négatifs qui sont dus à des bâtiments qui sont plus grands
que les autres. Donc ça, c'est pour la question des vents.

1465 Pour la question de l'animation au niveau de la rue, je pense j'en ai un peu parlé dans ma
présentation.

M. DENIS ROUSSEAU :

1470 Il y a le côté d'animation mais il y a un côté visuel. Quand je me promène sur Ste-
Catherine, je vois des bâtiments en pierre grise qui sont travaillés, qui ont une certaine... Et là, je
vois quelque chose qui est très différent comme matériaux. Je ne sais pas. Puis les vues qu'on a,
c'est des vues aériennes. Mais moi, ce que je vais voir, c'est au niveau du sol, piéton.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

1475 C'est ça. En fait, l'échelle du piéton, c'est à peu près 7 mètres de haut, c'est les deux
premiers étages parce que c'est ça qu'on regarde avant tout. Les questions d'architecture, pierre

1480 grise et cie, je veux dire, on peut les adresser dans le cadre d'un projet au niveau des premiers étages comme tels, puis effectivement ce qu'on ne veut pas faire, c'est une grande vitrine transparente. Donc ça, pour l'instant, ce n'est pas des éléments qui sont complètement designés sur le projet, au contraire, c'est l'endroit le plus important de l'immeuble. Puis en plus, c'est l'endroit où les piétons, puis les êtres humains peuvent toucher l'immeuble parce qu'on ne peut pas le toucher ailleurs.

1485 Donc il y a toute une sophistication de l'architecture de rez-de-chaussée qui doit être faite en tenant compte que nous, ce qu'on cherche à faire, ça va être des occupations commerciales qui vont animer la rue avec un certain nombre de portes et non pas comme la Place Dupuis où c'est juste une grosse bébelle. Et puis donc la préoccupation, ça marche avec l'affichage aussi, ça marche avec l'éclairage, la couleur qui va ressortir. Puis en plus, on a rentré le rez-de-chaussée
1490 de manière qu'on va pouvoir éclairer par le soffite.

 Donc nous, quand on va le designer au final cet immeuble-là, c'est sûr qu'on va vouloir le faire comme il faut pour toutes sortes de raisons, y compris parce que j'aime faire les choses comme il faut, mais c'est aussi pour les occupants commerciaux qui vont s'installer là. Donc on va
1495 apporter un soin à ça.

 Et effectivement, on peut faire référence à des matériaux qu'on retrouve dans les meilleurs immeubles de la rue qui sont pratiquement tous en pierre – les plus beaux sont tous en pierre, les plus moches sont tout en brique – et puis je dirais que l'ensemble de ces aspects-là
1500 vont être développés. On vous les a sortis pour l'instant, c'est une esquisse que vous avez vue. Le projet, il va être retravaillé encore, sûrement suivant les commentaires. Puis j'apprécie celui-là parce que je suis particulièrement... Je sais qu'en gros, en général, la grosse difficulté pour les architectes, c'est comment l'immeuble va toucher le sol puis générer de l'espace. Moi, c'est une chose qui me préoccupe particulièrement.

1505 Mais dans le cas de l'avancement du projet, ce n'est pas encore documenté mais comme je vous le dis, c'est un *must* de faire les choses comme il faut clairement. Je n'ai pas d'autre réponse à vous donner que ça.

M. DENIS ROUSSEAU :

1510

Au niveau piéton, ça me va.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

1515

C'est ça. C'est la raison pour laquelle on garde des bureaux ou bien du communautaire au deuxième étage, c'est pour donner cette échelle un peu plus grande. Le 7 mètres, c'est le rez-de-chaussée et l'entresol. Toutes les grandes villes du monde ont une ligne qui court à peu près à 7 mètres et puis c'est ça qui fait la grandeur et la beauté de la rue, pour autant qu'on a un trottoir qui corresponde, puis qui arrive à créer un genre d'environnement qui est perceptible dans une

1520

courbe de vision de 30 degrés. Là, je deviens peut-être un peu spécialiste en vous disant ça, mais j'ai des préoccupations profondes là-dessus. C'est ça que j'enseigne à l'école d'ailleurs aussi. Donc je vous promets que... Vous viendrez me voir après, puis vous direz : « Oui, c'est pas pire, c'est pas juste un cube de verre. »

1525

M. DENIS ROUSSEAU :

Je peux émettre une préoccupation sur la durée des travaux parce que j'ai la même préoccupation parce que je vois qu'il y a des extrêmes comme par exemple au coin de Saint-André en coin avec la Place Dupuis, le type travaille de façon très, très assidue puis il ne manque

1530

pas une journée, puis d'un autre côté, c'est au coin de Wolfe et là ce n'est même pas fini encore depuis dix, quinze ans. Ça fait que si c'était possible de...

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

1535

En fait... Je peux répondre directement?

LE PRÉSIDENT :

Oui.

1540 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

En fait, un chantier comme ça, c'est quatorze mois. Ça veut dire que si ça dure plus longtemps que ça, bien tout le monde perd son temps et perd son argent. Donc l'intérêt de tout le monde, parce qu'il y a des financements derrière, puis le temps, ça coûte aussi cher que la construction, c'est que ça dure exactement le calendrier. Donc je sais que mon client, lui, ça fait déjà un an qu'il voudrait avoir des permis, il est très, très pressé de commencer. Donc le résultat, comme je vous le dis, un bâtiment de cette échelle-là, c'est quatorze mois avant que le monde vive dedans. Pas quatorze ans. C'est un chantier que si c'est arrêté puis qui dure depuis quatorze ans, c'est qu'il a fait faillite le chantier à plusieurs reprises à mon avis, puis ce n'est pas du tout ça qu'on essaie de faire.

1550 **M. DENIS ROUSSEAU :**

Merci.

1555

LE PRÉSIDENT :

Merci. Monsieur Giraud? Bonsoir, Monsieur!

1560 **M. CYRILLE GIRAUD :**

Bonsoir! J'avais une première remarque à faire d'un point de vue esthétique. Je ne vous cacherai pas que j'ai beaucoup de réserves, en fait, sur la façon dont l'immeuble s'incorpore visuellement dans le quartier. Je ne trouve vraiment pas ça beau, en fait. Donc c'est juste une opinion, je sais que ça se discute, mais j'ai vraiment des grosses réserves qui sont quasiment aussi grosses que la taille de la bâtisse.

Pour revenir encore sur la taille de la bâtisse, c'est la hauteur qui me préoccupe. Je sais qu'on a déjà abordé la question. On dit que la bâtisse va ouvrir l'accès au parc. Moi, je trouve que c'est plutôt l'inverse. La hauteur va écraser le parc, va faire plus d'ombrage sur le parc. Dans la

1570

maquette telle qu'on la voit visuellement, le parc a été mis en vert comme s'il allait être créé par le promoteur mais ce n'est pas le cas, le parc est déjà là.

1575 Pour revenir aussi sur l'esthétique, tout à l'heure dans la présentation, on a eu un gros carré noir pour nous dire qu'il allait y avoir un rappel au Bourbon. Excusez-moi mais je n'ai pas compris en quoi le carré noir faisait un rappel au Bourbon. Peut-être pour symboliser la mort du Bourbon peut-être, je ne sais pas.

1580 Ensuite, par rapport aux hauteurs, j'ai une question. C'est quoi exactement les modalités pour donner des dérogations en termes de hauteur? Quel est le cahier des charges? Comment est-ce qu'on peut le consulter? Sur quelle base la décision est prise? Comment est-ce que la population a accès à cette décision-là? Et éventuellement, est-ce qu'il y a des recours de la part de la population à travers un procédé assez simple et non pas lourd, comme peut-être fournir un cahier de trente pages?

1585 Mais je vois qu'effectivement, il y a des nouvelles bâtisses comme celle au coin Saint-André qui est plus haute que la moyenne. Il y a des gens qui s'inquiètent que ça devienne une norme. On nous dit : « Bien pour l'instant, c'est juste ce bâtiment-là. » Mais comment est-ce qu'on peut prévenir une contagion de bâtiments de ce type dans le quartier?

1590

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Collin, comment est-ce qu'on prend les décisions pour modifier les hauteurs?

1595

M. BRUNO COLLIN :

1600

Bien entre autres choses, on fait une consultation publique à l'Office de consultation publique. On va dans une série de comités et il faut qu'il y ait une justification et que ça se tienne comme proposition. Il n'y a pas de cahier de charges parce que ce n'est pas l'objectif de changer les règlements à toutes les cinq minutes.

1605 Par contre, il y a des circonstances qui se prêtent des fois à des modifications puisque ce n'est pas la... Ces règlements-là ne sont pas, je veux dire... Premièrement, les choses peuvent évoluer, d'une part. Puis d'autre part, la réglementation, quand on la fait, on la fait de notre mieux mais on ne peut pas prévoir tous les cas et les exceptions et les particularités d'une ville. Un centre-ville comme le nôtre, avec une forte densité en partant, est un environnement très complexe et qui ne s'encadre pas aussi aisément par des outils comme le zonage qu'un milieu de banlieue où tout est très simple et tout est ségrégué et tout est pareil.

1610 Ici, on est dans un milieu urbain, réel où, en fait, il y a une diversité à tous points de vue déjà en partant, aussi bien au niveau de la forme urbaine que de la mixité des usages et que la diversité sous tous ses aspects. Alors c'est plus difficile, on fait de notre mieux mais à tout bout de champ, il y a des ajustements qui peuvent arriver, ça arrive.

1615 Mais si je prends sur les vingt dernières années, les modifications qui ont été faites au centre-ville ne sont pas si nombreuses mais souvent on a encadré des projets au mérite en dérogeant à ceci ou à cela mais à chaque fois qu'on faisait ça dans le cadre d'un processus comme les projets particuliers – c'est comme ça qu'on appelle ça – il fallait qu'il y ait des éléments, comment dire, des compensations, des éléments compensatoires qui accompagnent les autorisations accordées. Alors il y a toujours toute une série de conditions qui sont liées à une autorisation.

1625 Ici, la matérialité, les matériaux du bâtiment, on pourra dire ce qu'on voudra, mais les matériaux qui sont proposés sont d'assez grande qualité : du cuivre dans la grande partie en haut, une brique vernissée blanche qui rappelle le terracotta blanc du bâtiment de Télé-Métropole de l'autre bord qui est un bâtiment patrimonial d'intérêt, un ancien théâtre. Donc il y a beaucoup d'éléments qualitatifs qui accompagnent l'autorisation. Ce n'est pas un simple changement de zonage de hauteur. Si ça avait été ça, on aurait proposé une modification sur la carte, on aurait changé les hauteurs et n'importe qui aurait pu venir et construire un projet en suivant les règles usuelles. Ce n'est pas ça du tout ici.

1635 Par ailleurs, le projet particulier comme tel, il viendra autoriser le projet, sera soit dit en passant soumis à une approbation référendaire. Et il y a effectivement la possibilité, si tout le voisinage avait vraiment un problème avec la hauteur ou avec un autre aspect du projet, pourrait effectivement empêcher que le changement se fasse et que l'autorisation se donne. Alors ça ne marche pas avec un cahier de charges, c'est beaucoup plus complexe et c'est beaucoup plus...

1640 Premièrement, faire un projet qui dépasse les paramètres de la réglementation, c'est quelque chose de très, très exigeant. Je veux dire, ce n'est pas n'importe qui qui va s'engager dans ce gros bateau-là et qui va se ramener dans une salle comme ici aujourd'hui pour discuter publiquement du projet. C'est quelque chose de... Et la présente consultation fait partie de ce processus-là. Je ne sais pas quoi dire d'autre.

1645 **M. CYRILLE GIRAUD :**

Donc de ce que je comprends, c'est qu'on n'a pas d'outil à disposition, par exemple, sur internet pour consulter les projets ou les autorisations qui ont été données pour construire des édifices qui sont plus hauts que la moyenne constatée dans le quartier.

1650 **M. OLIVIER LÉGARÉ :**

C'est tout disponible sur internet.

1655 **M. CYRILLE GIRAUD :**

Pardon?

M. OLIVIER LÉGARÉ :

1660 Tous les sommaires décisionnels...

M. BRUNO COLLIN :

1665 Toutes les autorisations qui ont déjà été données dans l'histoire effectivement récente tout
au moins, depuis qu'il y a...

M. CYRILLE GIRAUD :

1670 Mais je parle plus sur le projet en cours et ceux à venir, en fait.

M. OLIVIER LÉGARÉ :

C'est tout disponible sur le site de l'Office.

1675 **M. CYRILLE GIRAUD :**

O.K.

M. OLIVIER LÉGARÉ :

1680 Ce qu'il y a pour le moment.

M. CYRILLE GIRAUD :

1685 D'accord.

LE PRÉSIDENT :

1690 Merci, Monsieur Giraud.

M. CYRILLE GIRAUD :

Merci.

1695 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Castanheira. Bonsoir!

M. GLENN CASTANHEIRA :

1700

Bonsoir! Comme le monsieur qui m'a précédé, j'ai tout autant de réserves mais je vais m'abstenir de certains commentaires. J'avais un commentaire et une question mais je vais tout de suite y aller avec un nouveau commentaire de ce que monsieur Collin a soulevé, qui est somme toute extrêmement important et que je souhaite soulever ici auprès de l'Office de consultation, c'est l'aspect d'un éventuel référendum auquel on a droit actuellement.

1705

Il est très important de savoir qu'au moment où l'on se parle, il y a un projet de loi qu'on surnomme Statut métropole qui, s'il est adopté, vient retirer toute possibilité de référendum. La population ne pourra pas s'exprimer en utilisant ce droit. Il est extrêmement important, selon moi, Monsieur le président, de tenir compte de cet élément-là et de ne pas prétendre qu'il est encore assuré qu'il puisse y avoir référendum.

1710

J'irai donc avec ma deuxième question. J'ai sourcillé un peu, on a parlé de groupes communautaires en disant : « Au deuxième étage, il pourrait y avoir des groupes communautaires et si on n'en trouve pas, on mettra du commerce. » Ce qui est quand même drôle parce que je crois qu'il y a autant de groupes communautaires dans le quartier qu'il y a de bars gais et je pense qu'ils veulent tous avoir une place.

1715

Ma question est il faut savoir – permettez-moi un petit préambule – que pour un bureau commercial, un espace commercial, il n'y a pas de contrôle des baux commerciaux. C'est un contrat commercial, que ce soit une OBNL ou que ce soit un bar ou un restaurant, c'est un contrat

1720

1725 entre particuliers. Donc même si aujourd'hui on avait un organisme sans but lucratif de la communauté qui aurait signé un bail avec le promoteur, il n'y a aucune obligation légale qui nous assure, la population, que cet organisme restera sur place plus que, quoi, la durée du bail. Un bail peut durer un an, cinq ans, quinze ans, vingt ans. Il peut y avoir une clause de renouvellement ou pas. Un propriétaire, dépendamment de ce qui est – et je ne doute pas ici de l'honnêteté du promoteur, je tiens à être très clair là-dessus – mais il faut être lucide quand on prétend qu'il pourrait y avoir un groupe communautaire, s'il n'y a pas d'obligation légale.

1730 Alors je pose la question à l'administration qui est de savoir pourquoi ne pas s'être inspiré de Ateliers créatifs ou de l'entente qui a été faite sur Plateau Mont-Royal en collaboration avec le promoteur Allied Properties qui, justement lors d'un projet particulier, pour obtenir les dérogations lui permettant de convertir et de changer de zonage qui était très rentable, a dû garantir un bail à des ateliers d'artistes dans leur cadre et c'était ce que la communauté avait besoin.

1735 Pourquoi ne pas exiger et d'assurer que la communauté puisse avoir accès à long terme, à l'abri de la spéculation et à l'abri d'un nouveau propriétaire qui pourrait arriver et racheter l'immeuble, de s'assurer qu'il reste dans le quartier? Pourquoi ne pas l'exiger?

1740 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Collin?

1745 **M. BRUNO COLLIN :**

En fait, initialement dans ce projet-là, il était question effectivement de s'aligner sur quelque chose comme ça pour une occupation du deuxième niveau à des fins communautaires. Disons que ça a évolué et finalement, là où il y aura un engagement et ça ne sera pas de ce type-là, ça va plutôt être au niveau de la contribution au logement social et abordable. Et là maintenant, pour ce qui est de l'occupation du deuxième étage, c'est plus le promoteur qui, de son plein gré, veut aller de l'avant avec ce genre d'occupation-là mais ça ne sera pas une occupation obligatoire

qui va être imposée en plus de la contribution au logement social et abordable, en fait. Je ne sais pas si...

1755 **M. PASCAL HARVEY :**

Effectivement, vous posez la question de la pérennité d'une occupation de l'espace commercial par des usages communautaires, puis elle est tout à fait juste. Dans la mesure où c'est un projet privé et qu'il y a des impératifs de marché qui sont réels, économiques, il y a une limite à ce que le propriétaire est capable de consentir.

Cela étant dit, il y a de la part du propriétaire une volonté réelle de faire en sorte que ça puisse être possible. Il y a un espace de dialogue qui a existé et qui est encore là. On en a parlé récemment avec certains leaders des groupes communautaires. Maintenant, une fois que ça c'est dit, l'espace est là, le désir de la part du propriétaire de faire en sorte que ce soit possible, il est réel, il faut juste trouver le moyen de se parler et faire en sorte que chacun rencontre ses objectifs.

Bien sûr, ça implique probablement éventuellement la contribution peut-être de la Ville, qui sait? Mais du côté du promoteur, il y a une volonté réelle de faire en sorte que ça puisse fonctionner, puis il y a une reconnaissance du fait que ça bonifierait le projet et que ça serait une bonne chose pour ce tronçon-là de la rue Sainte-Catherine. Mais dans la mesure où on est dans une logique privée puis une logique où il y a des coûts réels qui sont rattachés à la construction de ce deuxième étage là, effectivement, c'est très limité ce qui peut être fait de la part du propriétaire dans ce contexte-là.

1775 **M. GLENN CASTANHEIRA :**

Merci.

1780 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Monsieur Provost?

1785 **M. MICHEL PROVOST :**

1785

Ça va aller vite parce qu'on a déjà répondu à la question que moi je voulais poser. C'est parce que moi je vais prendre justement un café au coin de... Le 1000 Grammes qui est au coin de Alexandre-DeSève, puis le propriétaire, c'est ça, tout le monde dit : « Bon, bien, c'est cet été que ça va se faire. C'est cet été que ça va se faire. » Là, on n'est pas sûr, on va espérer. Elle, sa crainte, vu que ça va être piétonnier pour les gens, ça va être l'été, les autos ne passent pas mais les terrasses sont ouvertes, puis si on démolit justement l'immeuble l'été, pour la vermine, c'est ça crainte, elle dit : « Nous autres, nos terrasses sont ouvertes », tout ça. Plus surtout au 1000 Grammes, il n'y a pas l'air climatisé, ça fait qu'il faut que ce soit ouvert, les fenêtres ouvertes, tout ça.

1790

1795

Ça fait qu'elle dit : « Peux-tu poser la question pour moi, pour me rassurer. » Ça fait que c'est pour ça que je pose la question. Mais là tantôt, on en a parlé aussi un peu, ça fait que... Si c'est mettons l'automne, peut-être les précautions sont moins grandes mais... la rue, elle va être ouverte aux autos, mais si ça se fait en juillet, on est vraiment dans le cœur de l'été, puis des festivités.

1800

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

La manière que ça s'enlève par rapport aux différentes décisions du conseil, il y a des délais, c'est trois lectures, la possibilité de référendum aussi, ça c'est comme une inconnue, mais dans le *best* on va avoir une décision probablement aux alentours de Noël. Ce qui veut dire que la démolition pourrait arriver plus rapidement comme on l'a expliqué tout à l'heure et effectivement pourrait se faire en durée d'hiver ou juste avant que le printemps arrive parce qu'on n'a pas de problème de gel avec ça. Puis même pour la vermine, c'est encore mieux, on va les congeler bien raide. Donc le résultat, si on est vraiment capable de faire ça, ça résoudrait le problème avant la

1810

saison d'été mais ça, ça dépend du processus d'acceptation du projet auprès de la mairie d'arrondissement.

M. MICHEL PROVOST :

1815

Parfait.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

1820

Mais sinon effectivement le problème existe de commencer le chantier en été. Si on le commence en été, c'est qu'on le commence trop tard. Il faut le commencer bien avant ça parce que sinon, on ne sera jamais capable de terminer l'immeuble avant l'hiver d'après, puis travailler en conditions d'hiver, ce n'est pas intéressant. Donc le résultat, c'est nous, on pousse beaucoup et puis on a même dit aux gens de l'Office de réduire le temps pour qu'on puisse aller chercher des décisions, je veux dire, dans des délais avant les élections.

1825

M. MICHEL PROVOST :

En tout cas, bravo pour le projet, moi je l'adore.

1830

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

Merci.

1835

M. MICHEL PROVOST :

Je l'aime beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

1840

Merci. Monsieur Wannous, si j'ai bien prononcé votre nom?

M. IBRAHIM WANNOUS :

Oui. Bonsoir, Monsieur le président!

1845

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir!

1850

M. IBRAHIM WANNOUS :

Bonsoir tout le monde! Moi, personnellement, je trouve que c'est un projet excellent, pas parce que c'est un projet d'habitation mais le point, c'est qu'on va en hauteur, en vertical et pour moi, ça évite d'arrêter de couper notre poumon. Notre poumon, c'est la zone verte à Montréal.

1855

Je pense si on regarde une photo de Montréal il y a trente ans ou bien quarante ans, c'était comme un parc, c'est magnifique. Même maintenant, Montréal, c'est magnifique, moi j'adore la ville mais on voit que la zone verte est de moins en moins. Et ça, c'est une excellente idée d'aller en hauteur pour exploiter l'air, pour éviter de couper la zone verte.

1860

Juste peut-être un petit commentaire. La première dame qui a posé la question à monsieur Bruno, elle a dit que le bâtiment présentement, il ne cause pas de problème au voisinage. Excusez-moi, mais je trouve que ça cause des problèmes parce que quand moi je marche dans la rue Sainte-Catherine et tout à coup, je vois un bâtiment vacant, c'est comme je me sens que je suis dans une ville vacante. Et ça frappe le voisinage.

1865

LE PRÉSIDENT :

Très bien.

1870

M. IBRAHIM WANNOUS :

1875 Et plus qu'on accélère le projet, d'après moi, c'est bon pour la Ville et pour tout le monde. Ça se peut que monsieur Bruno ne le voyait pas, mais ça se peut que ça donne mauvaise odeur au voisinage, un plus. Peut-être il n'y a que les rats et les souris qui se promènent à cause de ça parce que c'est un bâtiment vacant.

LE PRÉSIDENT :

1880 D'accord.

M. IBRAHIM WANNOUS :

1885 Et qui est touché par ça? C'est le voisinage. Et c'est ça qui me ramène à la question, je ne sais pas s'il y a une date fixe? C'est ça, on voit que maintenant, la démolition est à l'automne mais est-ce qu'il y a vraiment une date fixe de commencer le projet? Je ne sais pas s'il y a une date fixe.

M. BRUNO COLLIN :

1890 En fait, même madame Béland tantôt, elle parlait de la date. Tout est lié au processus actuel d'approbation et ce qui est visé, c'est une approbation en juillet. Mais vu qu'il n'y a pas de conseil au mois d'août, effectivement, ça se pourrait que ça soit en septembre parce qu'il y a trois lectures au conseil et puis donc c'est probable qu'à cause de l'élection, il n'y a pas de conseil en 1895 octobre, ni novembre.

1900 Par ailleurs, je n'ai jamais dit que ça ne causait pas de nuisance. Une des bases de notre analyse à nous, c'était de dire que ce bâtiment-là, au contraire, est une calamité dans le quartier et qui a un impact énorme. Ce que j'ai dit, c'est qu'il n'était pas... Il ne présentait pas de danger d'effondrement sur le domaine public, ce qui n'est pas pareil. Parce que si c'était le cas, on pourrait donner un ordre de démolir.

M. IBRAHIM WANNOUS :

Merci.

1905

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup. Monsieur Gagnon? Bonsoir!

1910

M. ANDRÉ GAGNON :

André Gagnon, je suis président de la Société écocitoyenne de Montréal qui gère le programme éco-quartier juste de l'autre côté de la rue et aussi résident du quartier. Ma question va aller évidemment dans le sens des questions des impacts environnementaux de ce projet.

1915

Je vais commencer par un petit aparté. En faisant une recherche sur pourquoi on avait des escaliers en tire-bouchon à Montréal, j'ai lu qu'il y avait eu un règlement de la Ville de Montréal il y a un siècle qui imposait d'avoir de la verdure devant chaque bâtiment. Et c'est pour économiser l'espace qu'on a fait des escaliers extérieurs. Il semble qu'on a oublié le sens de ce règlement-là parce que maintenant, un peu tout un chacun asphalte et on voit beaucoup de bâtiments pousser sans aucune verdure autour.

1920

Et c'est la question un peu que je me pose avec le projet. On dit qu'on doit, pour déroger, avoir une certaine compensation et il me semble, si je suis ce que le maire nous disait dans la foulée de COP21 qu'il n'y avait pas de plan B pour la planète, qu'il faut que les bottines suivent les babines. Donc on devrait se soucier de l'impact environnemental d'un tel projet.

1925

Moi, je regarde le projet, je regarde les esquisses, on pourra me dire si je me trompe, je ne vois pas un brin d'herbe. De façon que je trouve un peu opportuniste, on inclut un parc qui ne fait pas partie du projet, on inclut des arbres qui sont déjà là et on ne semble pas se soucier de l'impact sur cet environnement. On va monter en hauteur, donc on va mettre plus d'ombre sur le parc et sur tout l'environnement et on semble penser que les arbres vont pousser comme par

1930

1935 enchantement. Évidemment, les arbres, je pense c'est le sens comme, pour que ça pousse, il faut qu'il y ait du soleil et là, avec la dérogation, on veut permettre aussi à Télé-Métropole de faire la même chose de l'autre côté de la rue. On risque de se retrouver avec pire en termes d'îlot de chaleur qu'on a à l'heure actuelle, qui est déjà un problème majeur – ce que la Ville reconnaît j'imagine – à Montréal et je vois zéro compensation pour ça.

1940 Si j'habitais aux alentours, j'aurais moins d'ensoleillement. Quelqu'un parlait tantôt de Place Dupuis. Place Dupuis, vous ferez le tour, vous regarderez les arbres qui survivent. Ils sont plutôt à l'état plutôt des chicots. Il n'y a pas beaucoup d'arbres qui survivent. On prend la rue Saint-André qui est juste à côté de Place Dupuis, pas grand arbre sur cette rue-là.

1945 Alors moi, je me soucie de... Je pose la question par rapport à cet impact-là. L'ancienne bâtisse avait un petit parc – et je vais dans le même sens que la question était posée – parce qu'il y avait un certain engagement moral de maintenir qu'il n'y ait jamais de construction sur le coin de Champlain et Ste-Catherine. Il y avait une terrasse de l'autre côté. Là, si je comprends bien, il y a à peine quelques mètres autour de la bâtisse et tout asphalté ou cimenté. Je n'ai pas vu aucun effort de verdissement.

1950 D'autre part, autre aspect environnemental de la chose, est-ce qu'on s'est posé la question du bruit? Parce qu'il me semble pour la Ville de Montréal, autoriser un tel projet qui va construire plus d'habitations sur la rue Sainte-Catherine, le poste de quartier de la police est juste à un coin de rue. Je ne sais pas, est-ce que vous pensez qu'ils se tournent les pouces? Parce que
1955 si on veut avoir plein de plaintes par le bruit, c'est vraiment la place idéale pour construire du logement.

1960 D'un côté, vous avez une terrasse sur le toit du Complexe Sky qui est animé l'été; de l'autre côté, vous avez le pont Jacques-Cartier. J'ai habité autant sur Champlain que sur Alexandre-DeSève. Sur Alexandre-DeSève, le bruit des terrasses, des restaurants fait en sorte que l'été, tu dois fermer tes fenêtres si... Je suis très, très, très, très tolérant au bruit. La preuve, j'habite dans le quartier et je dors merveilleusement mais il faut quand même être tolérant au bruit pour vivre à proximité de ces commerces-là.

1965

D'autre part, pour ce qui est du pont, quand j'ai demeuré sur Champlain, malgré que je sois un Montréalais très tolérant, la première soirée j'ai ouvert ma fenêtre qui donnait vers le pont, j'ai eu le choc de ma vie.

1970

Alors là, on a une bâtisse qui va aussi être tournée vers le pont. Alors est-ce qu'on s'est posé la question : est-ce que ça a du sens de mettre des édifices en hauteur, d'habitation? Des bureaux, tout fermés, climatisés, je ne pense pas qu'ils vont trop avoir cet impact-là mais du résidentiel, je trouve que ce n'est vraiment pas une place idéale pour ça.

1975

D'autre part, autre question environnementale. Il y a souvent eu des problèmes avec les déchets du Complexe Bourbon. Là, d'après les esquisses, je vois des gens assis en terrasse sur les commerces du rez-de-chaussée. Je présume que comme pour le reste de la rue Sainte-Catherine, il va y avoir des cafés, restos, donc des commerces qui génèrent des déchets, des déchets alimentaires. Je ne vois pas de place où on a prévu mettre ces déchets-là et je me pose la question : l'entrée pour les résidents sur la ruelle Gareau, habituellement je vois qu'il semble être l'endroit où il va y avoir les portes arrière des commerces, c'est-à-dire que c'est là qu'il va y avoir des déchets. Est-ce qu'on pense vraiment que c'est respecter l'environnement du parc Campbell de perpétuer cette situation où on va avoir des accumulations de déchets comme spectacle quand on est dans le parc? Et aussi pour les résidents qui vont habiter dans cet immeuble.

1980

1985

D'autre part...

LE PRÉSIDENT :

Si vous permettez...

1990

M. ANDRÉ GAGNON :

Un dernier point, un dernier point sur l'environnement. Prenez aussi dans le sens d'autres interventions. On est ici dans un des rares quartiers montréalais qui subsiste du 19e siècle. On a

1995 une architecture très particulière. On nous dit que certains éléments de la brique vont rappeler la façade d'en face. Sincèrement, comme d'autres ont dit, ça jure totalement avec le quartier, ça ne respecte pas les volumes, ce n'est pas dans l'architecture du quartier. Autour, on a de magnifiques bâtiments conventuels, des maisons en pierre de taille et là, on va avoir cet immeuble-là qui pourrait être n'importe où sauf dans ce quartier-là.

2000

Si au moins on avait eu, comme d'autres projets, intégré des éléments d'architecture traditionnelle du quartier, des mansardes ou de la pierre de taille ou de la pierre grise sur les façades ou encore comme j'ai vu à Toronto, mettre une immense porte cochère en plein milieu de l'immeuble pour qu'on ait un trou qui nous permette de voir le parc qui est derrière, mais là, on rallonge la bâtisse, on va encore plus isoler le parc de la rue Sainte-Catherine, il va être plus difficile à voir et on nous dit que c'est une amélioration. Je ne penserais pas.

2005

Alors moi je pose toutes ces questions-là sur l'impact environnemental et tout particulièrement sur la question qui m'étonne de la part de la Ville, qu'on ne se soucie pas des îlots de chaleur. On veut de l'autre côté de la rue permettre à Télé-Métropole peut-être de construire en hauteur mais je vous signalerai que Télé-Métropole a un immense stationnement qui est un immense îlot de chaleur entre Champlain et Papineau juste le long de Maisonneuve. Alors je ne sais pas pourquoi il faudrait nécessairement venir construire sur le bout de terrain qui reste pour écraser encore plus ce quartier-là.

2010

2015

Et peut-être une question d'ordre général pour la Ville, si il y a un siècle on avait eu la bonne idée qu'il y ait des espaces verts autour des résidences, comment on peut autoriser un tel projet aujourd'hui alors qu'on est censé se soucier de l'environnement et qu'il n'y ait aucun espace vert pour combien de logements, quatre-vingt-douze? Aucun espace vert et que le seul espace vert finalement, c'est le parc qui existe.

2020

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Thiffault. Environnement, vie...

2025

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

Oui, je vais essayer de démêler les opinions des questions.

2030 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

2035

Parce qu'il y a beaucoup de choses que vous avez soulevées. Ça me ferait un énorme plaisir de répondre à tout. Je vais essayer de les prendre dans l'ordre.

2040

Bon, les déchets, c'est la plus facile. Il y a évidemment un local à déchets qui est obligatoire puis qui est prévu à l'intérieur de l'immeuble. Donc c'est un local qui est ventilé puis il est maintenu à température basse. C'est dans la réglementation municipale. Puis la raison pour laquelle ça ne s'est pas fait dans le cas du Bourbon, c'est parce que monsieur Chamberland qui était une police, il ne respectait pas les règlements municipaux. C'est pour ça qu'il entreposait tous ses déchets dehors. Puis le dossier de plaintes est à peu près un pied et demi d'épais à la Ville de

2045

Montréal, puis je le connais bien.

La question du verdissement, je vais l'aborder assez rapidement. Le verdissement qui était demandé, il y a un siècle comme vous l'avez dit, c'était dans les rues résidentielles, puis c'est ça qui a donné la figure victorienne de Montréal. Ici, on est sur une artère commerciale. Donc une

2050

M. ANDRÉ GAGNON :

Mais l'entrée est sur Gareau, n'est-ce pas?

2055

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît, s'il vous plaît.

2060 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

L'entrée est sur la rue Gareau effectivement. Donc...

2065 **M. ANDRÉ GAGNON :**

Ce qui n'est pas une rue commerciale.

LE PRÉSIDENT :

2070 Monsieur, laissez répondre, s'il vous plaît. Monsieur Thiffault.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

2075 Donc je vais commencer par la rue Sainte-Catherine. Comme toutes les autres rues de Montréal, la rue Sainte-Catherine, après l'époque Drapeau qui a coupé 200 000 arbres à Montréal, on a planté des arbres dans un mètre cube de terre. C'est pour ça que les arbres restent petits. Ce n'est pas nécessairement à cause des problèmes d'ombre. C'est un sujet que je discute abondamment avec la Ville de Montréal parce qu'on désigne les rues pour la Ville mais on a une norme de dix mètres cubes, ce qui complique énormément la construction des fosses d'arbre.

2080 Mais le but de ça, c'est d'arriver d'abord en milieu urbain où on est capable d'avoir des arbres qui grandissent. Parce que je suis tout à fait d'accord avec vous, il y a beaucoup d'arbres à Montréal, ça fait vraiment pitié, ils poussent dans le béton avec une motte qui fait un mètre cube.

2085 Donc théoriquement, le verdissement sur ce tronçon de la rue Sainte-Catherine doit être refait, je veux dire, suivant les pratiques actuelles de la Ville pour avoir des vrais arbres. Ceux qui donnent sur la rue Gareau, par exemple, je trouve votre suggestion intéressante de pouvoir rajouter des sections de terrain qui seraient probablement plantées mais ce type de projet-là sur

une rue à caractère commercial, théoriquement, il n'y a pas de retrait à maintenir, il faut maintenir une certaine continuité.

2090

La question de la perte de ce que tout le monde appelle le parc sur le coin de la rue Champlain, pour moi, c'est une nouvelle. Ça, je ne considère pas qu'un endroit comme ça puisse être considéré comme un parc. Enfin, le parc est sur le terrain qui est là. Puis le fait qu'on l'ait mis en vert, ce n'est pas pour se l'accaparer, c'est pour faire le dessin qui fonctionne. Donc nous, on ne veut pas s'accaparer le parc là.

2095

M. ANDRÉ GAGNON :

Non, j'ai très bien compris.

2100

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

Après ça, je veux dire, éventuellement il y a une possibilité de verdir, de faire une toiture verte accessible sur cet immeuble-là. Le problème qu'on a, c'est que tout le monde en veut à Montréal mais le Code national du bâtiment l'interdit parce que le gazon, ça brûle. Ça fait que ça, c'est une possibilité qu'on va évidemment explorer aussi. Mais théoriquement, les possibilités de verdissement sur une propriété de ce type-là sont assez limitées. C'est le domaine public qui normalement devrait le prendre en charge. Donc je ne sais pas si ça répond à votre question.

2105

Pour ce qui est du bruit, puis le fait de permettre du résidentiel, je ne sais pas comment vous répondre à cette question-là parce que j'ai envie de me rouler à terre. Je veux dire, il y a effectivement des problèmes de bruit à Montréal, c'est une grande ville, une métropole canadienne. Il y a des problèmes de bruit dans toutes les villes. Est-ce qu'on devrait interdire aux gens d'y habiter parce qu'on fait du bruit? Je veux dire, moi, je n'ai pas de réponse à cette question-là, puis le bâtiment n'est pas tourné vers le pont Jacques-Cartier, il est plutôt tourné vers le quartier lui-même. Vous habitez dans le quartier, puis vous me dites : « On ne devrait pas permettre du résidentiel parce que c'est trop bruyant. » Je ne sais pas comment répondre à votre question.

2110

2115

2120 Est-ce qu'il y a d'autres aspects que j'ai oubliés?

M. ANDRÉ GAGNON :

L'ensoleillement.

2125

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

2130

L'ensoleillement, ça je ne sais pas si j'y ai accès... On a fait évidemment les études d'ensoleillement là-dessus, puis ce qui nous intéresse, c'est qu'on est, je dirais, implanté est-ouest et donc les implantations est-ouest sont plus avantageuses parce que comme vous le voyez, le soleil donne sur le quadrant sud. Ça fait que je ne sais pas si je peux manipuler cette chose ici? Bon, l'image n'est pas très convaincante. Le soleil, en général, il va courir du matin jusqu'à midi ici, il va se retrouver en après-midi. Comme présentement, le soleil à 2 h de l'après-midi, il est exactement dans l'axe de la rue Sainte-Catherine. Ça veut dire que l'ombre de l'immeuble présentement fait exactement comme l'ombre du Bourbon, elle se projette sur la rue Sainte-Catherine qu'elle dégage à partir de 1 h de l'après-midi.

2135

2140

Donc l'impact de l'ombre, parce qu'évidemment il y a un impact qui est plus important que celui de l'immeuble existant présentement, l'impact se fait sentir à partir de 2 h de l'après-midi et donc l'impact se fait sur la rue Champlain. Donc en hiver, il y aura un impact qui va durer pendant à peu près une heure et demie, deux heures et puis, par contre, l'été quand le soleil se couche, il se couche à peu près dans l'axe nord-sud des rues au solstice d'été. À ce moment-là, l'ombre va se projeter dans le parc à peu près de la même manière que l'ombre du Bourbon se projette parce que le soleil va être à une très, très basse altitude pour le même azimut. Je ne sais pas si vous me saisissez?

2145

Je ne dis pas qu'il n'y a pas de problème d'ombre mais le problème d'ombre, il se fait en fin d'après-midi et en soirée l'été. Parce que le bâtiment est dans le sens est-ouest. Donc l'impact supplémentaire de l'ombre de l'immeuble sur la rue Sainte-Catherine est inexistant parce qu'il est

2150 déjà dans l'ombre d'un bâtiment de trois étages. Par contre, c'est sur les bâtiments résidentiels qui sont là comme je le mentionnais en fin d'après-midi, à partir de l'équinoxe jusqu'au solstice où l'ombre s'agrandit évidemment comme on le voit sur les deux images qui sont là. Ça, c'est 2 h de l'après-midi puis ça, c'est 16 h, 4 h de l'après-midi. Après ça, bien évidemment, on tombe dans des plages d'ensoleillement qui sont beaucoup plus faibles.

2155

LE PRÉSIDENT :

Merci.

2160

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

Il y a un impact mais ce n'est pas nécessairement sur la rue Sainte-Catherine, puis ce n'est pas nécessairement sur le parc comme tel. Il y a des durées d'ensoleillement qui sont respectées. C'est dans les règlements de la Ville et donc l'impact supplémentaire existe pour l'arrière de l'immeuble qui est là puis la première maison qui est ici.

2165

M. PASCAL HARVEY :

Par rapport à la question des îlots de chaleur, même sans végétaliser la toiture, par rapport à la situation existante où est-ce qu'on a des revêtements bitumineux avec un toit plat, fort probablement que le bilan net par rapport aux aspects d'îlot de chaleur de l'ensemble de cette tête d'îlot là va être nettement, nettement amélioré avec le nouveau bâtiment et une membrane moderne, pâle, blanche, qui va avoir un effet beaucoup moins grand sur les aspects d'îlot de chaleur.

2175

M. ANDRÉ GAGNON :

Monsieur n'a pas répondu sur l'intégration dans l'architecture générale du quartier.

2180 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Oui, un autre sujet intéressant. Je connais bien l'immeuble dont vous parlez à Boston. Pour moi, c'est un des pires bâtiments de la...

2185 **M. ANDRÉ GAGNON :**

Non, il n'est pas à Boston, il est à Toronto.

2190 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Vous avez parlé de Boston, non?

M. ANDRÉ GAGNON :

2195 Non, Toronto.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

2200 Toronto, O.K. Les premières esquisses que j'avais faites comportaient un trou effectivement dans l'immeuble pour travailler sur la porosité. Par contre, c'était une grande ponction sur la surface commerciale en rez-de-chaussée. Donc on a modifié le projet par rapport à ça. Mais moi, je ne pense pas que... L'idée, c'est de travailler, je dirais, une relation subtile entre le parc puis la rue Sainte-Catherine comme telle. Pour moi, c'est deux réalités qui sont connexes. Mais le parc et la rue Sainte-Catherine, ce n'est pas la même affaire. Le parc est dans le quartier, 2205 la rue Sainte-Catherine, c'est un élément à grand déploiement avec beaucoup de monde, etc. Les

deux sont à proximité. Mais est-ce que les deux font partie de la même réalité? Je n'en suis pas convaincu.

2210 Pour ce qui est de la question de l'architecture comme telle, évidemment on est dans un quartier ancien comme vous l'avez dit, qui n'est pas vraiment victorien parce que beaucoup correspond plutôt à l'architecture des faubourgs de Montréal que j'aime particulièrement mais il s'agit quand même d'une architecture qui a 150 ans d'âge. Puis pour entrer en dialogue avec une architecture comme ça, on a des manières de le faire, puis la pire des choses, c'est d'essayer de l'imiter. Donc c'est plutôt de travailler avec des matériaux qui font référence, etc., c'est ma grande 2215 préoccupation dans le cadre de ce projet-là. Si je n'y ai pas réussi, je vais encore réussir mais notamment, il y a toute une façade que j'ai faite en pierre justement pour entrer en dialogue avec le fait qu'il y a un bâtiment en pierre de l'autre côté. Je ne veux pas faire du mimétisme, de l'architecture comme on faisait il y a vingt-cinq ans, puis qui a produit des catastrophes à Montréal. J'essaie d'être dans le véridique, puis en même temps, j'essaie d'avoir un bâtiment qui est joli puis 2220 qui n'est pas juste plate.

2225 C'est bien difficile, vous savez, faire de l'architecture, ce n'est pas une chose facile. Si c'était facile, tout le monde en ferait. Nous autres, je veux dire, on passe des heures à essayer de regarder nos projets, à les tester, à les soumettre à des commissions d'experts, etc. Moi, je suis ouvert à tous les commentaires et à toutes les suggestions. J'essaie de le faire le mieux possible. Ceux que j'ai déjà réalisés dans ma vie, en général, ils sont pas pire, mais la recette de comment bien faire, ça n'existe pas Si ça existait à l'école puis dire : « Regarde, c'est la recette, tu fais ça, ça va marcher; tu ne fais pas ça, ça ne marchera pas. » Ça n'existe pas.

2230 C'est un travail qui est beaucoup plus complexe que ça, sur lequel il y a beaucoup d'avis qui sont donnés et j'apprécie votre position. Et puis, comme je vous le dis, la conception de l'immeuble n'est pas terminée. J'en ai fait des versions qui sont beaucoup plus passe-partout, puis je trouve que c'est important à cet endroit-là d'avoir une architecture qui est plus marquée. Mais vous n'êtes pas le seul qui allez vous prononcer là-dessus. Il y a encore le CCU, il y a plein de 2235 gens qui vont faire des commentaires sur le bâtiment. Comme je vous dis, faire de l'architecture,

ce n'est pas une affaire facile. Mais ce qui est la pire des choses, c'est de ne pas faire de l'architecture de maintenant.

M. ANDRÉ GAGNON :

2240

Je n'ai pas eu de réponse sur... Le bâtiment va être construit, va être dégagé du trottoir ou va être immédiatement sur le trottoir?

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

2245

Comme je l'ai mentionné, actuellement le trottoir de la rue Sainte-Catherine à cet endroit-là, il doit faire une affaire comme 12 pieds de large gros max. Et puis ça, je considère que pour une rue de cette stature-là, c'est insuffisant. Je veux dire, à Montréal on a des gros problèmes de largeur de trottoir. On pense qu'on a des rues qui sont bien larges mais ce n'est pas vrai.

2250

L'asphalte prend la plus grande partie, les trottoirs ont été réduits, on a coupé des arbres il y a une cinquantaine d'années, puis ce qu'on fait dans le cadre de ce projet-là, c'est qu'on a rentré le rez-de-chaussée à l'intérieur de telle manière qu'il y a une lecture en continu depuis la façade commerciale jusqu'à la bordure de trottoir, qui donne quelque chose qui donne un peu plus, genre de 4 mètres à 4,25 mètres, qui est plus large que les trottoirs de la rue Sainte-Catherine qui vont bientôt être refaits puis qui ont été refaits à peu près à 3,75 mètres.

2255

Donc on vise aller chercher quelque chose de plus confortable, puis justement pour travailler sur cette échelle du piéton. En faisant ça, on va aider... Bon, actuellement, la replantation d'arbres sur ce tronçon de rue quand ça va arriver.

2260

M. ANDRÉ GAGNON :

Donc le trottoir est élargi mais la bâtisse est construite direct sur le trottoir.

2265 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Bien la bâtisse arrive au sol à l'intérieur de son propre terrain sur une distance de 7 mètres de haut, puis après 7 mètres, on revient à à peu près, je pense c'est 75 centimètres de la ligne de terrain. Donc le bâtiment va être construit plus loin que l'actuel Bourbon qui lui est à alignement zéro sur toute la hauteur. Nous, on va être reculé en rez-de-chaussée mais on ne revient pas à l'alignement zéro.

2275 C'est d'ailleurs un sujet qu'on a discuté avec les gens de la Ville parce qu'il y a une légère saillie de balcon qui est d'ailleurs normée à 50 centimètres maximum, puis qui ne peut pas aller au-delà de la limite de rue. Donc il y a un jeu un peu savant de profil d'immeuble avec trottoir élargi, puis un bâtiment qui va faire que si la rue était construite exactement sur les deux côtés pareils, bien elle aurait l'air plus large maintenant.

2280 **M. ANDRÉ GAGNON :**

Mais je n'ai pas eu de réponse à ma question générale pour la Ville. Donc il est permis de construire du résidentiel avec l'entrée sur Gareau. Gareau, est-ce que c'est considéré comme une rue commerciale?

2285 **M. BRUNO COLLIN :**

2290 Gareau, c'est une rue, c'est une rue certainement pas a priori... C'est une rue. Premièrement, ce n'est pas une ruelle et la proposition actuellement, c'est d'avoir une entrée, l'entrée résidentielle sur Gareau et les entrées commerciales et de bureaux sur Ste-Catherine. Donc je pense qu'il y a une entrée aussi sur de Champlain. Alors donc l'idée, c'est d'animer le plus possible le domaine public.

M. ANDRÉ GAGNON :

2295 Non, mais ma question était... Monsieur a dit qu'il est permis de construire une bâtisse d'habitation, c'est la fonction principale de la bâtisse, sans espace vert si c'est sur une rue commerciale. Mais là, l'entrée de ce qu'on nous dit pour ce qui est de la partie résidentielle est sur Gareau qui n'est pas une rue commerciale.

2300 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui, bien évidemment là c'est un micro îlot. On s'entend que c'est en fait une tête d'îlot, c'est une particularité de la ville. Vous ne trouverez nulle part ailleurs un îlot comme celui-là. Je veux dire, il a la profondeur d'une tête d'îlot traditionnel de la rue Sainte-Catherine, peut-être même un peu moins. Alors c'est un site très particulier de ce point de vue là.

2305

M. ANDRÉ GAGNON :

Mais la Ville trouve que...

2310

M. BRUNO COLLIN :

En bordure de la rue Sainte-Catherine, on a droit en plus...

2315 **M. ANDRÉ GAGNON :**

... c'est une bonne idée de construire du résidentiel sans espace vert?

M. BRUNO COLLIN :

2320

Je peux-tu répondre? En bordure de la rue Sainte-Catherine, on a droit à 100 % d'implantation et c'est évidemment, c'est normal on est en milieu urbain. La question des îlots de chaleur, ça peut être traité par le revêtement des toits. Et d'ailleurs, on a modifié notre

2325

réglementation dans ce sens-là récemment, mais on ne veut pas reproduire de la banlieue en ville, certainement pas sur la rue Sainte-Catherine. On veut avoir une implantation urbaine pour continuer à avoir ce caractère métropolitain qui est propre à la ville, au caractère urbain.

2330

Il faut savoir qu'en matière d'environnement, une des principales clés qui guide le travail de la Ville, c'est de repeupler le centre-ville afin que les gens qui y travaillent n'aient pas à prendre leur voiture et à faire 10 ou 20 ou 30 ou 40 kilomètres en voiture pour faire le pont entre leur résidence et leur lieu de travail. Alors l'objectif de repeupler le centre-ville, c'est justement de miser sur les déplacements actifs et collectifs. Et puis...

2335

M. ANDRÉ GAGNON :

Ce quartier est le quartier au Canada où les gens utilisent le plus le transport actif pour se rendre au travail déjà, Monsieur.

2340

M. BRUNO COLLIN :

Mais c'est justement pour cela qu'on mise sur le repeuplement du centre-ville. Actuellement au centre-ville, on a sorti des chiffres récemment dans la Stratégie centre-ville et la population de ce territoire aujourd'hui est encore loin de la population qu'on avait dans le même territoire en 1966. Et donc l'objectif de ramener de l'habitation au centre-ville, c'est un objectif qui en soi est fondamentalement basé sur un objectif environnemental.

2345

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Landry, vous êtes toujours là?

2350

M. JEAN LANDRY :

Bonjour! Jean Landry, résident du quartier depuis 1984, donc depuis bientôt 35 ans, je pense, si c'est bien ça mon calcul. Alors j'en ai vu des changements dans le quartier. Je l'habite

2355 avant que le quartier s'appelait Village et puis il y a un endroit que j'ai toujours apprécié dans le quartier, c'est le parc Campbell qui est un magnifique parc, un des plus beaux du quartier. Malheureusement, il y en a peu dans le quartier des parcs. Il y a les petits parcs où il y a eu des maisons de brûlées puis qu'ils ont fait des petits parcs dans des petites enclaves mais celui-là est particulièrement beau surtout qu'il rappelle le legs de Charles Campbell qui voulait faire des parcs
2360 et des lieux pour qu'on puisse faire de la musique dans les parcs pour la population pauvre. Et je l'ai vu évoluer. Effectivement, à l'époque du Bourbon, le parc a été peuplé de bizarres de personnes pendant un certain temps et là, je dois dire que depuis une dizaine d'années, il est devenu un parc fréquenté par des gens qui sont là pour relaxer, s'amuser et tout.

2365 J'ai remarqué dans les plans, et ce qui me surprend – je pense que vous avez un petit peu répondu que vous n'aviez pas l'intention de vous accaparer le parc dans le projet. Moi, c'était ma principale préoccupation. C'est comment un projet comme celui-là peut s'accaparer un domaine public? Il a été réaménagé, il y a un magnifique terrain de pétanque qui a été sous-utilisé pendant de nombreuses années, qui maintenant depuis deux, trois ans, il faut faire la file
2370 maintenant pour y jouer certaines journées de la semaine. Alors c'est plus ces questions-là qui me préoccupent, moi. Comment qu'on réaménage un parc et qu'on en fait presque une propriété privée?

L'entrée des résidents sur la rue Gareau – je pensais que c'était une ruelle mais vous me
2375 dites que c'est une rue – alors ça veut dire que le parc en quelque part devient presque leur seuil de porte. Alors il y a quelque chose qui me préoccupe. Je n'ai pas rien a priori contre ça mais je voudrais m'assurer que la Ville de Montréal s'assure que le parc Campbell demeure du domaine public et puis que chaque geste qui va être posé soit fait en concertation.

2380 Et chaque arbre, les magnifiques, c'est des érables autour du terrain de soccer – du terrain de pétanque plutôt – puis je ne les vois plus sur le plan. Bien, c'est sûr qu'un plan, ça a été fait par des artistes, c'est toujours plus beau. Ça, je regrette ça aussi dans les plans d'architecte qu'on nous propose la plupart du temps, les artistes sont très, très... très bons et ça, je voulais m'assurer que la Ville allait porter une attention particulière pour pas que ça devienne un domaine
2385 semi-privé, si vous voulez.

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

2390 **M. JEAN LANDRY :**

2395 Je peux poser la dernière question? Ça a rapport à ça. J'ai vu nulle part sur le projet d'entrée pour le stationnement et ça, dans des immeubles comme ça, le stationnement, c'est toujours préoccupant parce que c'est ça souvent qui irrite les voisins parce que les portes, les portes, ça ouvre, ça ferme, il y a des bruits, il y a du camion, il y a de la voiture. Je ne l'ai pas vue, peut-être que j'ai manqué cette partie-là, mais ça, je pense que souvent dans des gros complexes comme ça, l'entrée de stationnement peut causer beaucoup de problèmes au voisinage.

LE PRÉSIDENT :

2400

Bien. Pour la protection du parc?

M. BRUNO COLLIN :

2405

Oui. En fait, nous, de la manière qu'on a reçu le projet, puis l'analyse qu'on en a fait, c'est que justement on l'a perçu ce projet-là – puis je pense qu'on ne se trompe pas – comme étant un projet qui va contribuer énormément à redorer en quelque sorte ce parc-là à tous points de vue. Vous savez, les parcs urbains traditionnellement, universellement, c'est des espaces qui sont entourés de rues. On prend le Carré Saint-Louis, il y a des résidences tout le tour, il y a des bâtiments tout le tour et puis ces bâtiments-là contribuent à la qualité de l'espace.

2410

2415 Ici, on a les résidences Sainte-Brigide qui sont au sud, on a le bâti des rues de Champlain et Alexandre-DeSève de l'autre côté et puis au nord, on avait une rue qui était rendue comme une ruelle, puis évidemment, on a ce qu'on a en ce moment qui est épouvantable, ce qui fait qu'avec le temps, le parc est venu comme un peu fermé. D'ailleurs, monsieur Thiffault a expliqué tantôt quand il a fait sa présentation, il parlait du parc, puis il observait ce fait-là que la partie sud du parc

2420 était pas mal comme cloîtrée, fermée, puis à l'opposé donc des espèces de petits parcs qui ont été faits dans les dents creuses du quartier dans le temps de Drapeau et qui sont des espaces qui peuvent être intéressants à certains égards mais ce n'est pas des espaces publics qui répondent à certains principes de base qui est l'encadrement de l'espace.

2425 Et puis là, avec ce projet-là, on va non seulement avoir un bâti qui donne sur une rue, aménagée maintenant comme une rue, mais ce bâti-là va avoir une multitude de fenêtres et une présence humaine qui regarde sur le parc. Et cette présence-là va tout simplement améliorer la sécurité et la présence dans le parc. Et dans ce sens-là, c'est juste du bon. Ça va juste améliorer.

2430 Alors il y a absolument nulle part question de... Au niveau du dessin, effectivement, ils ont mis du pavé uni puis ils ont rentré... La clôture qui est là probablement, il faut la garder. Les arbres qui sont là, absolument les garder également, c'est des beaux arbres matures qui sont en bon état. Peut-être qu'il pourrait y avoir, par contre à un moment donné, une ouverture, une porte dans cette clôture-là qui donne du côté nord parce que là, il y a des accès à différents côtés, mais côté Gareau, c'est comme barricadé, le parc. Là, il serait peut-être ouvert, il y aurait une présence. L'entrée principale des résidences serait là. Donc il y aurait du monde qui viendrait, qui passerait. Elle deviendrait comme habitée, cette rue-là. Et puis d'avoir une rue habitée en bordure d'un parc, 2435 on ne peut pas rêver mieux. C'est un peu ça l'idée.

2440 Pour ce qui est de l'encadrement spatial, la volumétrie du bâtiment rejoint un peu celle... Il y a moins d'étages dans le bâtiment des résidences Sainte-Brigide mais c'est des étages très hauts. Alors c'est deux bâtiments qui... Il y a une certaine... Ça va, comment dire, se répondre d'une certaine manière et ce n'est pas une mauvaise chose. Alors c'est comme ça qu'on l'a perçu. Et assurément, ayant plus de résidents qui habitent autour, tout ça, ça va faire plus de gens peut-être qui en bout de ligne pourront faire pression sur la Ville pour améliorer la qualité du parc. Mais les parcs, en tout cas, il y a des travaux qui se font à l'arrondissement pour les améliorer. Je ne suis pas au courant du programme dans le détail, je ne sais pas où c'en est pour ce qui est du 2445 parc Charles-Campbell, mais c'est vraiment ça l'optique.

Puis la dernière chose, la porte de garage, elle est prévue en bordure de de Champlain. On le voit ici, c'est ça.

2450 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2455 C'est ici. Donc c'est une rampe de garage qui est toute à l'intérieur, qui se situe là. On n'a pas mis le symbole de rampe. Puis effectivement, c'est avec une porte mais maintenant, ce qu'on met, c'est des portes qui sont faites en géotextile, donc ce n'est pas la porte qui fait beaucoup, beaucoup de bruit. C'est des portes qui sont plus durables aussi. Donc théoriquement, c'était le meilleur endroit pour mettre la porte comme tel. Sinon il aurait fallu la mettre en face du parc, ce qui aurait été pire pour favoriser la circulation sur la rue Gareau.

2460 Mais je pense que juste pour rajouter les intentions concernant la rue Gareau, présentement c'est vraiment une ruelle, puis un parc qui donne sur une ruelle, nous, ce qu'on propose ici, c'est qu'il y ait une réfection de la surface de la ruelle puis qu'il y ait un interface amélioré avec le parc. C'est juste dans le but d'améliorer le parc, ce n'est pas dans le but de s'accaparer le parc parce que ça, de toute façon, ça ne se fait pas, c'est un terrain public.

2465 Entre autres, je peux vous dire qu'en ce moment, la Ville de Montréal fait faire des designs pour des projets semblables dans plusieurs ruelles du centre-ville. On veut récupérer, faire revivre les ruelles qui sont une caractéristique de Montréal, puis qui présentent toutes sortes de problématiques de déchets, d'itinérance, etc. Donc c'est une opération que la Ville génère à d'autres endroits, puis ici, on leur propose d'embarquer dans l'idée. Évidemment, le design n'est pas fait mais juste une texture à terre, puis théoriquement, c'est un genre de travail qui se ferait avec les gens de la Ville qui, eux, ils sont... Bien, en fait, ils ne sont pas propriétaires du domaine public parce qu'on l'est tous collectivement mais ils sont mandatés pour le gérer. Puis comme je vous dis, l'idée, ce n'est pas de s'accaparer le domaine public, ça ne se fait pas. C'est d'améliorer l'interface dans le bénéfice du parc et dans le bénéfice du projet.

2475

M. JEAN LANDRY :

2480 Donc si je comprends bien, la ruelle ou la rue Gareau va demeurer du domaine public. Le parc aussi. Mais le parc va être probablement réaménagé puis on va être tenu au courant des réaménagements qui vont avoir lieu sur ce domaine public là, je suppose?

M. BRUNO COLLIN :

2485 Oui, oui. Oui, oui. Je ne sais pas s'il y aurait lieu même d'ailleurs de faire un petit *check* pour voir si ça fait partie du programme. Parce qu'il y a un programme actuellement d'intervention dans les parcs du quartier. Je ne sais pas s'il y a quelque chose sur celui-là, je pourrais le vérifier et peut-être l'envoyer comme complément d'information.

LE PRÉSIDENT :

2490 Merci.

M. JEAN LANDRY :

2495 Merci.

LE PRÉSIDENT :

2500 Le temps file. Il est 21 h 45, j'ai encore trois personnes. Si vous pouviez abréger s'il vous plaît les introductions, ça nous aiderait. Monsieur Vaillancourt, vous êtes toujours là?

M. PASCAL VAILLANCOURT :

2505 Oui, je suis toujours là.

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît. Question?

2510 **M. PASCAL VAILLANCOURT :**

Oui. En fait, ça ne sera pas très long. Moi, je ne suis pas résident du quartier, ça fait que je peux comprendre que tout le monde a des préoccupations, par exemple, parce que c'est un gros projet qui va avoir un impact. Par contre, moi je proviens du milieu communautaire, je travaille à Gai Écoute. Je trouve intéressant de voir ce qui peut se passer avec le Village, avec un bâtiment
2515 comme celui-là. On parle beaucoup du Village en dehors du Québec et même des fois à l'international. Par contre, en ce moment, c'est un peu gênant avec tout ce qui se passe. Quand on a des touristes qui viennent faire le tour, disons que le Village s'est raccourci avec les années. Alors moi, je trouve ça très stimulant un projet comme celui-là, ce qui fait que quand même je
2520 comprends toutes les préoccupations des gens qui y résident.

Le volet communautaire m'appelle. On avait fait partie des consultations préalables par rapport au communautaire et tout ça et je me demandais... En fait, j'entendais qu'il y avait encore de l'espoir pour le communautaire, puis je me demandais un peu c'est quoi votre plan en tête que
2525 vous avez pour ça? Est-ce que c'est de faire affaire directement avec le milieu communautaire encore puis essayer de trouver des façons de faire ou il y a encore une possibilité que la Ville joue un rôle là-dedans?

2530 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

C'est Pascal qui va répondre.

M. PASCAL HARVEY :

2535 En fait, pour ce qui est de la Ville, on ne peut pas prendre d'engagement à leur place. Notre souhait à nous, ce serait effectivement... Et je pense que ça fait partie de l'équation dans les

2540 conditions de faisabilité, puis rendre possible qu'il y ait un complexe communautaire, un groupe communautaire, une partie du deuxième espace qui soit consacré à des usages communautaires. Je pense que l'intervention de la Ville, d'une façon ou d'une autre, et je ne sais pas comment ça se manifesterait, elle est importante. Probablement financièrement.

2545 L'autre aspect qui est important, c'est au niveau du leadership d'un projet comme celui-là. De notre côté, ce qu'on peut dire, ce qu'on peut signifier, c'est notre ouverture, notre désir, notre souhait que ça se fasse et on a déjà amorcé des discussions avec le milieu communautaire, ça a déjà eu lieu, il y a des propositions qui ont été faites. La réalité, puis vous le savez très bien, c'est groupes communautaires sont occupés, généralement sous-financés. Donc pour eux, le fait de s'occuper d'un projet de déménagement immobilier, c'est déjà une charge immense et c'est difficile pour eux de consacrer l'énergie requise à aller chercher le financement, tout ça.

2550 Donc nous, on est ouvert mais il va devoir y avoir quelqu'un qui prend le leadership de cette affaire-là et qui décide que oui c'est un projet qui doit se faire et là qu'on s'assoie à table, qu'on discute, puis qu'on voie quelles sont les conditions de possibilité. Ça ne peut pas émaner ça du propriétaire privé d'avoir ce leadership-là. Les besoins, ce n'est pas nous qui allons les définir et tout ça. Donc il y a un peu cet aspect-là qui manque pour faire en sorte que le ciment colle.

2555 Mais nous, je pense que c'est la volonté du propriétaire, il reconnaît que ça serait un apport intéressant à son projet et que ça lui donnerait un sens, ça l'ancrerait dans le quartier et il a une volonté claire de faire en sorte que ça puisse se faire.

M. PASCAL VAILLANCOURT :

2560 Quand vous parlez de leadership, vous parlez de leadership du milieu communautaire? C'est ça je comprends?

M. PASCAL HARVEY :

2565

Du milieu communautaire, de la Ville. Donc ça prend quelqu'un qui prenne ce projet-là, qui le championne, puis qui dise : « On va faire en sorte que ça puisse avoir lieu, puis quelles sont les contraintes? Comment on va les résoudre? » Oui, ça pourrait émaner du milieu communautaire comme ça pourrait émaner de la Ville, d'une coalition de. Mais il y a quelqu'un qui doit prendre ce projet-là puis décider de le porter.

2570

M. PASCAL VAILLANCOURT :

Mais en ce moment, est-ce que la Ville fait encore partie des discussions ou ça a déjà été abordé et ça n'existe plus dans les possibilités?

2575

M. PASCAL HARVEY :

Bien c'est-à-dire que la Ville, elle va toujours faire partie des discussions, mais là, c'est qu'il y a une discussion qui doit avoir lieu entre les groupes et la Ville aussi.

2580

M. PASCAL VAILLANCOURT :

Oui, ça je suis d'accord, oui.

2585

M. PIERRE-CONSTANTIN CHARLES, commissaire :

Est-ce que présentement la Ville soutient financièrement les groupes communautaires pour leurs locaux, des groupes communautaires qui pourraient être hébergés?

2590

M. BRUNO COLLIN :

Je crois que ça fait partie du – pas du problème, certainement pas – mais ça fait partie de l'explication de pourquoi il y a une difficulté à faire une entente. C'est que les groupes qui étaient

2595 visés, je crois, sont déjà logés par la Ville dans certains lieux et là, l'idée c'était de les amener là. Mais ça coûtait beaucoup moins cher de les garder là où ils sont, je pense, ou en tout cas, il y avait une grosse différence. Là, je parle un peu au-delà vraiment du détail, je ne suis pas au courant du détail de l'affaire. Je pense que Pascal connaît ça plus que moi mais c'est clair que la Ville fait des efforts pour aider de façon générale les groupes, les loger et puis tout ça.

2600

M. PASCAL VAILLANCOURT :

Oui, tout à fait.

2605

M. BRUNO COLLIN :

2610

Puis l'idée, en fait, émane du promoteur. Dans ce cas-ci, c'était une bonne idée, c'était une idée l'un justement de faire ça parce qu'eux, dans leur projet, il y a plusieurs affaires qui, comment dire, qui viennent commémorer en quelque sorte l'histoire du lieu. Le nom même, Le Bourbon, n'est pas anodin. C'est comme un hommage ou enfin c'est un rappel. Puis il y avait cette idée d'avoir un étage consacré, c'était vraiment ça l'idéal qui était recherché puis il n'y a pas eu d'entente à date. Puis là, je ne dirais pas qu'il est trop tard, il continue, sauf que nous, on va de l'avant avec la proposition. Il faut que le projet se fasse. Il y a d'autres types de contribution que le promoteur vient faire et puis c'est vrai que cette affaire-là n'est pas attachée, peut-être ça peut encore l'être, mais...

2615

M. PASCAL VAILLANCOURT :

C'est bon. Non, non, ça répond à mes questions. Je vous remercie.

2620

LE PRÉSIDENT :

Merci. Monsieur Lapierre? Y a-t-il un monsieur Lapierre dans la salle?

2625 **M. OLIVIER LAPIERRE :**

Merci beaucoup, Monsieur le président.

2630 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous en prie.

M. OLIVIER LAPIERRE :

2635 J'apprécie beaucoup la présentation *pop sexy cool* du promoteur mais c'est celle de la Ville que j'ai manquée, qui m'intéresse. Est-ce que c'est possible de la...

M. BRUNO COLLIN :

2640 Elle est sur le site.

M. OLIVIER LAPIERRE :

2645 Si vous avez la carte des hauteurs et des densités existantes, ou en tout cas actuellement prévues, que vous aimeriez afficher pour le bénéfice de la salle, vous pouvez la télécharger. En fait, j'avis une question par rapport aux hauteurs qui sont actuellement prévues ou projetées entre les rues Alexandre-DeSève et le pont Jacques-Cartier. Parce qu'en essayant de retrouver l'ensemble, on se rend compte que c'est dans différents documents de planification. Celui que j'ai regardé en premier, c'est celui du PPU Quartier Sainte-Marie qui a été adopté en 2011 et
2650 d'ailleurs, la rue Sainte-Catherine directement aux abords de la station de métro Papineau, certains lots avaient fait l'objet d'une modification aux hauteurs. Donc on parle de certains lots entre Papineau et la rue Dorion, l'édifice aussi où on trouve l'épicerie Métro. Donc ça, c'est des changements qui ont eu lieu en 2011. Depuis, il ne s'est rien construit.

2655 **M. BRUNO COLLIN :**

Vous parlez d'ici, en fait.

2660 **M. OLIVIER LAPIERRE :**

C'est l'épicerie Métro.

2665 **M. BRUNO COLLIN :**

Ça, c'est le métro Papineau.

2670 **M. OLIVIER LAPIERRE :**

L'édicule.

M. BRUNO COLLIN :

L'épicerie est ici.

2675 **M. OLIVIER LAPIERRE :**

Exact.

2680 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui. Ça, c'était dans le cadre du PPU de Sainte-Marie en fait.

M. OLIVIER LAPIERRE :

2685 C'est ça.

M. BRUNO COLLIN :

Que ç'avait été fait.

2690 **M. OLIVIER LAPIERRE :**

2695 La limite du territoire du PPU du Quartier Sainte-Marie, elle est en fait, elle jouxte, elle est à la rue Champlain. Donc elle jouxte le projet. Donc on voit que le rehaussement de la hauteur à 35 mètres s'inscrit dans cette volonté de la Ville donc de constituer un pôle autour du métro Papineau, ce qui vient aussi changer le visage de la rue Sainte-Catherine. Et puis j'avais noté qu'il y avait un secteur de planification détaillée, donc le 3.4.5 dans le PPU Sainte-Marie, et la seule balise d'aménagement, la numéro 8, ça disait : « Densifier les abords du métro Papineau ». Donc suite à ces changements, il n'y a pas eu de projet qui a été déposé ou qui a été adopté parce qu'il n'y a rien qui s'est construit.

2700

2705 Ma question, en fait, monsieur Collin qui était aussi à la Ville à l'époque mais je ne sais pas s'il pilotait, Monsieur le président, le projet de PPU Quartier Sainte-Marie, mais peut-être certains de ses collègues, je voulais savoir, tout à l'heure monsieur Collin référait aux circonstances qui se prêtent à des modifications. Je voudrais savoir quelles étaient les circonstances à l'époque? Est-ce qu'il y avait eu un intérêt de la part de certains propriétaires ou certains développeurs à construire qui aurait justifié le 35 mètres sur les lots qui sont visés.

M. BRUNO COLLIN :

2710 En fait, non, je n'étais pas dans ce dossier-là mais je l'ai quand même suivi un peu, puis c'était une des conclusions de l'exercice du PPU de densifier la station Papineau et Frontenac surtout. Puis c'est dans cette optique-là que ça avait été fait. Je n'ai pas connaissance qu'il y avait un projet à proprement parler. L'idée, c'était plutôt d'en susciter un. Ça peut encore se faire probablement mais c'était plutôt dans l'optique vraiment de planification du PPU de dire ces deux stations de métro là, on voudrait... Effectivement. Mais c'était des petites zones, c'est un peu délicat autour du métro Papineau. Là, je ne peux pas rien annoncer mais on réfléchit beaucoup à

2715

l'arrondissement et à la Ville sur l'aménagement du métro Papineau, les abords du métro Papineau, du pont Jacques-Cartier, puis toutes ces choses-là.

2720 Il y a des choses qui s'en viennent parce qu'il y a des gros problèmes que tout le monde qui habite dans le quartier connaît, qui sont liés au pont Jacques-Cartier. Le pont Jacques-Cartier ne devrait pas être un gros problème. Le pont Jacques-Cartier, on le sait, c'est un des plus beaux ouvrages d'art de Montréal, un icône même de la Ville. Et puis dans le quartier, quand il arrive le pont Jacques-Cartier, bien c'est un peu comme une calamité, puis il est question beaucoup de
2725 changer ça. Je pense c'est tout ce que je peux dire mais il y a des choses très intéressantes qui sont en train de se travailler au sujet de tous les abords du pont Jacques-Cartier.

M. OLIVIER LAPIERRE :

2730 Il y a plusieurs outils dans la boîte à outils de l'urbaniste. Donc on voit que dans ce secteur-ci, il y a le programme particulier d'urbanisme dont la limite se termine à la rue Champlain et il y a aussi le projet particulier qui fait l'objet de la consultation ce soir. Donc pour l'urbaniste ou pour la Ville, c'est toujours de trouver les outils qui conviennent le mieux à la réalité immédiate, un promoteur qui veut construire et qui demande un changement ou encore une réalité anticipée,
2735 c'est-à-dire le développement d'un pôle. Donc on note quand même qu'il y a certains efforts mais c'est comme s'il manquait un peu le secteur de planification détaillée du pôle Papineau dans le Village.

2740 Alors nous aurons l'occasion d'y revenir dans un mémoire, mais cette carte du plafond de hauteurs proposées où on voit tout ce qui a été fait justement depuis 2011, tous les efforts aussi avec Radio-Canada aussi à proximité, donc c'est très intéressant. Je remercie l'arrondissement de l'avoir produite. Sinon, la plupart des questions que j'avais ont été répondues.

2745 J'en ai une dernière qui est centrée sur... En fait, c'est ça, on a eu beaucoup de... En fait, pour conclure peut-être le premier point, ce qui est intéressant, c'est que par rapport à toutes ces modifications, on a quand même l'impression qu'enfin, on a un promoteur qui est prêt à construire.

Pas juste à demander un changement pour, après ça, s'asseoir dessus pendant cinq ans, mais pour construire. Alors c'est intéressant.

2750 Donc ma prochaine question porte vraiment sur le document qui est versé sur votre site, le document 4.4.1 qui est le projet de résolution en tant que tel. C'est un document de deux pages en noir et blanc, mais c'est le nerf de la guerre au niveau de la consultation, c'est ça qui va être modifié à la fin.

2755 Donc j'avais une question par rapport aux usages qui sont prévus, notamment pour les étages 3 à 9. On nous présente un projet résidentiel aujourd'hui mais je me demandais s'il y avait une certaine flexibilité qui était prévue pour autoriser d'autres types d'usages, par exemple hôtel ou bureaux, dépendamment des aléas du marché de l'immobilier. Je sais que par exemple si c'est du bureau ou du résidentiel, ce n'est peut-être pas les mêmes hauteurs entre chaque étage, il y a
2760 peut-être certaines considérations, mais je me demandais si c'était assez flexible dans le règlement. Pour les étages 3 à 9.

M. BRUNO COLLIN :

2765 En fait, dans la proposition, c'est le zonage de la rue Sainte-Catherine qui continue de s'appliquer, qui est très, très permissif, qui est le summum de la mixité avec cette exception près que l'habitation sur Ste-Catherine – et c'est le seul cas à ma connaissance dans Ville-Marie – l'habitation n'y est autorisée que par usages conditionnels. La procédure des usages conditionnels, c'est une petite procédure de révision, ce n'est pas une dérogation. Donc
2770 l'habitation est autorisée mais par usages conditionnels en temps normal.

2775 Ici, on vient s'assurer que l'habitation n'est permise qu'aux étages au-dessus... C'est-à-dire que les deux premiers étages, l'habitation n'est pas permise dedans. On vient ajouter en fait certaines contraintes d'usages, quelques petites contraintes d'usages, mais tout le reste du zonage continue effectivement de s'appliquer.

M. OLIVIER LAPIERRE :

Il y a de l'exclusion, notamment lieu exploitant l'érotisme au rez-de-chaussée et autres?

2780

M. BRUNO COLLIN :

C'est ça. Pour des questions de compatibilité avec la fonction résidentielle, avec le parc, des choses comme ça, certaines choses ont été exclues exceptionnellement. C'était une condition qu'on mettait parmi d'autres, pas en échange mais je veux dire en contrepartie des avantages consentis.

2785

M. OLIVIER LAPIERRE :

Merci. Monsieur le président, juste une petite dernière question pour la gestion des déchets. Est-ce que c'est fait en sous-sol? Est-ce qu'il y a des espaces qui sont prévus à l'intérieur de l'immeuble dans les plans qui sont soumis?

2790

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

La question de la gestion des déchets dans l'immeuble?

2795

M. OLIVIER LAPIERRE :

Résidents et commerçants, ça se fait où dans l'immeuble ou à l'extérieur?

2800

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

C'est ça, pour ce qui est des déchets résidentiels, puis c'est un gros sujet quand on fait des projets de même, c'est géré à l'intérieur du stationnement puis il y a un système de concierge qui les sort quand l'entreprise privée vient les ramasser. C'est géré par l'entreprise privée. Pour ce qui est de ceux des commerces, bien je l'ai mentionné, il y a un local qui est prévu pour ça, puis

2805

2810 encore une fois, c'est l'entreprise privée qui va venir chercher ça. Donc il n'y a pas d'exposition de déchets à ciel ouvert. C'est un sujet qui maintenant est réglementé mais il y a des pratiques aussi... Il y a des compagnies qui sont venues au monde à cause de ça, puis qui gèrent les déchets dans les gros projets. Donc c'est ça qu'on va faire, nous.

M. OLIVIER LAPIERRE :

2815 Merci beaucoup, Monsieur le président...

LE PRÉSIDENT :

2820 Je vous en prie.

M. OLIVIER LAPIERRE :

... pour la limpidité et la clarté des réponses de vos porte-paroles.

2825 **LE PRÉSIDENT :**

Je n'y suis pour rien. Monsieur Bouchard? Vous allez être bref.

M. JONATHAN BOUCHARD :

2830 Je vais être très bref. D'abord, en fait, une spécification sur le nombre de logements qui est prévu dans le projet. Combien le nombre de logements prévus dans le projet?

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

2835 Bien comme je l'ai mentionné, ce qu'on a dans nos plans, c'est 95 logements pour une surface habitable brute résidentielle de 9 446 mètres carrés, suivant les règles de calcul du Service de l'habitation.

M. JONATHAN BOUCHARD :

2840

D'accord.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

2845

Puis là-dedans, on a des hypothèses de répartition des une chambre, deux chambres et trois chambres mais c'est des choses qui peuvent varier encore mais pour l'instant, on est dans les standards normaux du marché immobilier en locatif.

M. JONATHAN BOUCHARD :

2850

D'accord. Et une sous-question pour l'arrondissement. Je crois que la Politique en matière d'inclusion de logement social et abordable, ça commence à 100. C'est bien ça à Ville-Marie?

M. BRUNO COLLIN :

2855

Non, pas vraiment, en fait. Bien, oui, mais c'est plus précisément lié à... Non, il y a le nombre de logements mais le nombre de logements, c'est très variable. C'est-à-dire que là, il y a des trois chambres, ça pourrait être des une chambre, etc., ce qui fait que derrière la Stratégie, il n'y a pas juste le nombre d'unités, il y a aussi la superficie consacrée à l'habitation. Et en matière de superficie consacrée à l'habitation, sauf erreur, ça tombe dans la Stratégie.

2860

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

2865

C'est ça. C'est pour ça que j'ai mentionné les mètres carrés parce que je savais le sens de votre question. C'est que bien qu'on soit juste en bas de 100, comme on est en haut de 9 000, le projet est à ça dans sa version actuelle à la Politique d'inclusion.

M. JONATHAN BOUCHARD :

2870 D'accord. Et donc l'inclusion ou en fait la contribution au fonds de logement social, est-ce que ça contribue aux 15 % social, 15 % abordable?

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

2875 C'est 20 % et 15 %.

M. JONATHAN BOUCHARD :

2880 20 % et 15 %.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

2885 Oui, depuis la modification de 2015. Puis les gens du Service de l'habitation sont ici, ils peuvent prendre la parole aussi, mais c'est 20 % pour le social et 15 % pour l'abordable.

M. JONATHAN BOUCHARD :

2890 D'accord. Et donc c'est des choses auxquelles vous êtes obligés de contribuer en raison de la dérogation au projet puis de la grandeur.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

2895 Bien, obligés, ce n'est pas encore un règlement municipal, c'est une politique. Donc on appelle ça contribution volontaire.

M. JONATHAN BOUCHARD :

Ça répond tout juste à la Politique.

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

2900

Tout juste, tout juste à 400 quelques mètres carrés près. On est astreint à ça, puis la volonté... Ça nous a été demandé par le pouvoir politique et puis on a accepté de le faire. Je ne sais pas si ça peut être présenté différemment...

2905

M. PASCAL HARVEY :

2910

Moi, j'apporterais une précision par rapport à ça. C'est que la demande a été formulée... À l'époque, on avait une itération du projet qui était différente, on avait moins d'unités. Même en termes de superficie, c'était moindre. Et la demande nous a été demandée de se plier ou de se conformer aux dispositions relativement à l'inclusion. Ce qui a été choisi, décidé, c'est que ce soit une contribution au fonds, et ce principe-là, on l'accepte depuis le début. Donc on va faire une contribution indépendamment de la superficie à la fin.

2915

Il se pourrait très bien... Là, on est à 9 438. Nous-mêmes, je pense qu'il n'y avait pas d'intention d'être au-dessus, en dessous, il y avait vraiment un travail candide de faire le meilleur projet possible. Ça a adonné qu'on était au-dessus. À la fin, lorsqu'on l'aura retravaillé, on est peut-être en dessous mais l'engagement du promoteur de contribuer au fonds à hauteur de 20 %, en fait ce qui est prévu dans la Politique, il est ferme, indépendamment de la superficie.

2920

M. BRUNO COLLIN :

En fait, Monsieur le président, en fait, le promoteur était un peu déçu d'apprendre en dernière ligne qu'il devait... Bien, qu'il tombait dans la Stratégie parce que ce qu'il voulait annoncer, c'est qu'il allait le faire, même s'il n'était pas dans la Stratégie.

2925

M. CHRISTIAN THIFFAULT :

Mais c'est sérieusement ça qui s'est passé.

2930 **M. BRUNO COLLIN :**

Et finalement, quand on...

2935 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Mais c'est sérieusement ça qui s'est produit.

2940 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui, oui, c'est ça. C'est pour ça que je l'explique, c'est drôle quand même. Mais c'est pour montrer qu'il y avait une bonne intention quand même. Eux autres, ils voulaient le faire aussi de leur propre chef croyant qu'ils n'étaient pas dans le standard de ce qui est exigé. Mais finalement, ça s'est avéré qu'ils le sont par la superficie. C'est un simple détail.

2945 **M. JONATHAN BOUCHARD :**

On voit qu'il y a une belle complicité entre la Ville et monsieur le promoteur.

2950 **M. BRUNO COLLIN :**

Je ne sais pas là. Je veux juste dire, je relate tout simplement un fait que je trouve assez cocasse.

2955 **M. JONATHAN BOUCHARD :**

Absolument. J'aimerais resouligner en fait que je trouve intéressantes certaines interventions par rapport aux initiatives qui avaient été prises avec les groupes communautaires. Je crois que monsieur le promoteur, monsieur le propriétaire devrait continuer à aller de l'avant, d'avoir une stratégie plus appliquée dans l'approche avec les groupes communautaires, reprendre quelque chose comme il s'est vu avec les Ateliers créatifs qui a été noté tout à l'heure. Je

2960

2965 comprends très bien que la Politique d'inclusion de logement social, ce n'est pas obligatoire, les promoteurs ne sont pas contraints. On comprend que c'est très, très, très difficile, lorsqu'il n'y a pas d'inclusion, de passer des dérogations parce que ultimement, ça retombe dans les mains des élus. Et les élus sont très peu friands à accorder des dérogations lorsqu'il n'y a pas d'inclusion de ces logements sociaux ou de pas contribution. Donc je trouverais que le projet serait grandement bonifié avec une réelle stratégie d'approche au niveau des groupes communautaires.

2970 Ma deuxième question, si vous le permettez, Monsieur le président. En fait, pour le bénéfice de la salle, lorsqu'il y a des dérogations comme ceci au Plan d'urbanisme, il y a un comité à la Ville de Montréal qui se penche sur la validité ou non, le bien-fondé ou non de ces dérogations-là. Ce comité s'appelle le Comité Jacques-Viger.

2975 Donc le Comité Jacques-Viger a donné son avis et déposé en ligne avec tous les documents sur le site de l'OCPM. Et j'aimerais savoir la réaction de l'architecte, de monsieur le propriétaire, monsieur le promoteur, de la position du Comité Jacques-Viger qui soulignait que l'importance de la dérogation ne justifie pas les retombées... Ou les retombées ne justifient pas l'importance de la dérogation par rapport aux retombées du quartier et qu'il y aurait un manque de vision dans l'ensemble de la planification du quartier, surtout lorsqu'on considère qu'une des stratégies, c'est effectivement la densification au niveau des îlots de métro, mais que cette dérogation-là ne vient aucunement toucher l'îlot de métro mais ne vient aucunement toucher non plus l'ensemble du secteur au pourtour. Et donc cette dérogation ressemblait davantage à une dérogation à la pièce plutôt qu'à une dérogation stratégique au niveau de la planification du secteur.

2985 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2990 Bien, écoutez, vous avez fait une bonne question mais je vais vous décevoir beaucoup parce que je n'ai pas le droit de commenter l'avis du comité parce que je faisais partie moi-même du comité à l'époque où le projet a été présenté. Donc par le code d'éthique du comité, je n'ai pas le droit de répondre. Donc je vais laisser peut-être d'autres personnes s'exprimer là-dessus.

M. JONATHAN BOUCHARD :

Est-ce qu'il y a quelqu'un d'autre des représentants peuvent répondre?

2995 **M. PASCAL HARVEY :**

3000 En fait, je pense que la Ville pourra répondre aussi, mais on a pris note de ce que le comité a dit. Je crois que le point de vue de la Ville... Parce qu'au départ, il faut comprendre que oui, il y a une proposition de la part du promoteur mais il y a aussi de la part de la Ville une volonté de faire en sorte qu'on crée des conditions optimales pour éventuellement aller chercher de la densité, sans pour autant que ça soit des interventions au niveau du règlement d'urbanisme. Donc comme ça a été spécifié tout à l'heure, c'est seulement de venir créer des conditions au niveau du plan, de la planification, qui sont cohérentes.

3005 Puis je pense que le point de vue de la Ville, c'était à l'effet d'extensionner ce qui avait déjà été prévu dans le cadre du PPU de Sainte-Marie à cet endroit-là vu la présence de TVA, vu l'espèce d'axe qu'il y a avec le bâtiment qui est de l'autre côté du parc. Ça constituait un geste qui était logique, qui était cohérent, puis qui ne venait pas menacer ou mettre en péril le reste de la cohésion, de ce qui se passe sur la rue Sainte-Catherine. J'imagine que de leur côté effectivement ils vont devoir – puis je pense que c'est en sous-texte de la présentation qu'ils nous ont faite – ils vont éventuellement avoir une réflexion plus approfondie sur ce tronçon-là de la rue Sainte-Catherine qui a fait l'objet d'un traitement différent de celui qui est à l'ouest alors que pourtant, sa relation avec le centre-ville du point de vue spatial, du point de vue de sa fonction, est tout à fait similaire à ce qui se passe en ce moment autour de l'Université Concordia, par exemple. Donc il y a une compréhension de la rue Sainte-Catherine à l'est qui est complètement différente de celle qu'on a à l'ouest et j'imagine qu'ils auront une réflexion là-dessus.

3020 Mais là, je ne peux pas m'avancer, je ne travaille pas pour la Ville mais c'est ce que je crois comprendre. Quand ils nous montraient les cartes, ils disaient : « Regardez, il y a là une situation qui éventuellement pourrait être adressée dans le cadre d'une réflexion plus large. »

Mais pour ce qui est du Bourbon, je pense qu'il y a déjà l'amorce de quelque chose autour du métro Papineau, puis il s'agit de venir, de créer une cohésion avec ce qui se passe avec TVA. Donc personnellement, je ne partage pas l'avis du Comité Jacques-Viger. Voilà.

3025 **M. LABID AL JUNDI :**

De toute façon, il y avait des changements qui étaient faits après l'avis du comité et on a changé la hauteur et...

3030 **M. PASCAL HARVEY :**

En plus. En plus.

3035 **M. JONATHAN BOUCHARD :**

La hauteur et? Votre deuxième élément? L'architecture?

3040 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Oui, c'est ça. Je dirais qu'on a redessiné les façades et on a diminué la hauteur de l'immeuble de 5 mètres en enlevant un étage et en réduisant chaque étage d'à peu près 8 à 10 pouces. Donc on a fait un effort qui va dans ce sens-là, puis on va continuer à le faire pour ce qui est de l'architecture pour essayer de rentrer dans la catégorie du beau. On va se forcer beaucoup là-dessus.

3045

LE PRÉSIDENT :

Souhaitez-vous, Monsieur Collin, intervenir sur cette question?

3050 **M. BRUNO COLLIN :**

La question, c'était quoi au juste? Je veux dire, le Comité Jacques-Viger...

3055 **M. JONATHAN BOUCHARD :**

C'est correct.

3060 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui, il y a beaucoup de comités, il y a beaucoup d'experts, puis évidemment c'est facile de dénigrer la fonction publique en disant qu'il n'y a personne qui travaille là, puis qui fait rien, puis que c'est juste un...

3065 **M. JONATHAN BOUCHARD :**

Ma question n'a jamais mentionné la compétence de...

3070 **M. BRUNO COLLIN :**

Bon, en tout cas, l'efficacité ait est qu'il y a de la réflexion, il y a du travail qui se fait et c'est un travail qui est sérieux. Ce n'est pas une proposition ponctuelle qui fait abstraction de tout le contexte autour. Ce n'est pas le cas. C'est tout ce que je peux dire. Je veux dire, on a essayé d'expliquer les faits, d'expliquer la démarche, puis d'expliquer la situation. Je ne peux pas dire grand-chose d'autre.

3075

3080

Si, effectivement, il y a du travail à faire au niveau du cadre réglementaire dans ce secteur-là, mais c'est essentiellement, je dirais, au sud de René-Lévesque. Mais dans la partie du nord, on est dans du *fine tuning* et c'est plutôt... Ce projet-là, il s'explique, on l'a expliqué, on ne va pas tout réexpliquer, mais il y a une logique ici puis il y a quelque chose qui se tient par rapport à la structure urbaine du quartier. On croit que c'est une très bonne solution et que c'est une bonne

approche. Mais, bon, on peut avoir d'autres opinions aussi et puis je veux dire, le Comité Jacques-Viger reçoit des dossiers, ils étudient des dossiers. C'est un comité qui donne des opinions sur des choses.

3085 **M. JONATHAN BOUCHARD :**

Le plus important comité consultatif à Montréal.

3090 **LE PRÉSIDENT :**

S'il vous plaît.

3095 **M. JONATHAN BOUCHARD :**

Oui. Merci.

3100 **LE PRÉSIDENT :**

Merci.

3105 **M. JONATHAN BOUCHARD :**

Merci beaucoup. Merci à tous.

3110 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Bien! Alors merci d'avoir survécu si longtemps à cette session. Je pense que les opinions et les commentaires qui ont été émis nous seront fort utiles en ce qui nous concernent et sont certainement utiles et à la Ville et au promoteur. Donc ceci met fin à la soirée d'information qui était prévue dans le cadre de ce projet.

La prochaine étape qui vient quand même assez rapidement, vous avez jusqu'au 2 mars pour nous faire savoir si vous avez l'intention de présenter un mémoire donc par écrit ou de vous présenter en audience, donc devant nous mais de façon verbale.

3115

Vous n'êtes pas obligés d'écrire un mémoire. Vous pouvez venir livrer une opinion mais il faut vous enregistrer auprès de monsieur Gilles Vézina. Vous avez les coordonnées dans le dépliant qui est à la table à l'entrée et donc vous communiquez avec monsieur Vézina et vous lui dites qu'elle est votre intention : par écrit ou verbalement. Et ceci avant le 2 mars.

3120

Nous tiendrons la session d'audition des opinions et des mémoires le 7 mars, ici au Centre Saint-Pierre. Donc vous trouverez les coordonnées encore une fois sur notre site en ligne, de même que les transcriptions de la session de ce soir et les réponses et les documents qui ont été demandés à la Ville, des documents complémentaires, des questions à répondre. Donc toute l'information qui pourra vous permettre de formuler une opinion la plus éclairée que possible sera mise sur notre site le plus rapidement possible.

3125

Sur ce, j'allais vous dire merci fin de soirée, je pense que ça achève un peu, et n'oubliez pas de vous enregistrer. Et la prochaine opportunité, c'est le 2 mars et on sera là pour vous recevoir le 7. Bonne soirée! Merci encore.

3130

AJOURNEMENT

3135

3140

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

3145

Et, j'ai signé :

LOUISE PHILIBERT, s.o.

3150