

120 **M. DENIS CÔTÉ :**

Bonsoir!

125 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur Côté!

**M. DENIS CÔTÉ :**

130 Bonsoir, les commissaires! Bonsoir aux gens dans la salle, en particulier madame Bourdon-Harel dont j'ai fréquenté une de ses écoles dans l'arrondissement de Rosemont pendant cinq ans. Alors j'aimerais tout d'abord féliciter l'Office de consultation publique pour son 15e anniversaire.

135 Je représente l'organisme Montréal sans fumée qui, depuis 1994, lutte aussi contre le tabac et probablement bientôt contre la marijuana. Mon témoignage et mes suggestions sont un appui au Technopôle Angus et un appui à la lutte aux changements climatiques.

140 La semaine dernière, j'ai envoyé notre mémoire de quatorze pages, un mémoire assez dense avec des idées que j'invite les intéressés à lire. Alors tout ce que je peux faire dans le temps qui m'est accordé, c'est commenter un peu dix des images de notre mémoire.

145 Ici, on voit un croquis du promoteur. C'est entre les édifices de l'îlot central. On voit une scène estivale et dans la plupart des images, ce sont des scènes d'été alors que dans la vraie vie, à Montréal, il ne fait pas toujours beau. Je dirais que sur 365 jours, il y a à peine 100 jours où est-ce qu'on est vraiment bien dehors comme sur cette photo-là, ce dessin-là. Et puis avec les changements climatiques qui s'en viennent dans les prochaines décennies, il va pleuvoir encore plus souvent et plus longtemps. Le mois d'avril qu'on a eu et même la journée d'aujourd'hui, ça sert bien de préambule à mon mémoire, à ma présentation.

150

L'essentiel de mon avis, c'est de dire qu'à la place d'avoir des espaces extérieurs entre les édifices, ça devrait être un espace pleine grandeur mais intérieur, un peu comme dans un centre commercial.

155 Tels que proposés, ces grands espaces extérieurs là vont servir en grande partie pour des gens qui vont aller fumer du tabac et de la marijuana, un des seuls endroits qu'ils vont pouvoir le faire. Comme dans le parc en face, le Parc Jean-Duceppe, les gens, quand il ne fait pas beau, les gens vont fumer. Alors, on ne peut pas les empêcher. Donc le plan tel que prévu va servir une grande partie de l'année pour des gens qui sortent dehors pour aller fumer.

160 Ici, on voit le quadrilatère tel que planifié par le promoteur et on remarque que beaucoup d'édifices sont avec des angles obtus ou aigus, ce qui est assez compliqué et onéreux à construire. Il y en a très peu dans les villes d'aujourd'hui des édifices dont la base n'est pas quadrilatère, simplement à cause de ça, c'est que c'est compliqué, c'est dispendieux à  
165 construire. Quand ils font ça d'habitude, c'est parce qu'ils ont un terrain vraiment petit et ils sont obligés, c'est accidentel. Le Corbusier ne recommande pas ça.

Et puis concernant le site en général, c'est un endroit qui est loin du métro, à quand même plus d'un kilomètre, et ce n'est pas en ligne droite, et puis il n'y a pas beaucoup de  
170 stationnement. Déjà actuellement, avec un terrain vide, on a des problèmes de stationnement. Les gens, la semaine, ont de la difficulté à trouver une place. Alors avec tous ces immeubles-là, ça ne va pas améliorer la chose.

Et le promoteur est dans un domaine hautement compétitif en ce qui concerne la location  
175 d'immeubles commerciaux ou bien l'érection d'immeubles au complet pour une grande entreprise. Dans ces deux cas-là, il fait face à une très grosse compétition à Montréal. Il y a beaucoup de locaux à louer proches du métro, que les gens peuvent y aller à pied.

Puis en ce qui concerne les locaux vacants, les grands édifices vacants, là aussi il y en a  
180 beaucoup.

185 Moi, je demeure dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, puis à vue d'œil, on dirait que 10 % des édifices, genre industriels, commerciaux, les gros, ils sont à louer ou à vendre et chacun a déjà un grand stationnement. Tandis qu'ici, ceux qui viendraient auraient de la difficulté avec leur stationnement. Ceux qui viennent en transport en commun, ils ont un autobus qui peut peut-être leur prendre une demi-heure en sortant du métro.

190 Alors je ne veux pas décourager la SDA, je veux au contraire les encourager et leur soumettre une idée pour améliorer de beaucoup leur concept.

195 Alors la prochaine image, vous voyez en jaune, ça serait un espace intérieur, pleine grandeur au rez-de-chaussée. Donc là, entre les édifices, les gens sont à l'intérieur. Donc ça va aider la socialisation et ça va rendre tous les commerces qui font face à l'endroit intérieur, ça va les rendre beaucoup plus prospères, beaucoup plus intéressants.

200 Ça, ça ressemble un petit peu à un centre commercial et les centres commerciaux intérieurs sont extrêmement rentables. Moi j'ai travaillé avec les Cadillac Fairview puis beaucoup de centres d'achats quand ils sont devenus sans fumée et c'est des gens qui brassent énormément d'argent. Par exemple, les magasins Sears, ils vont recevoir près de 500 millions \$ simplement pour déchirer leurs baux parce que les centres d'achats veulent agrandir dans les anciens Sears. À la Place Versailles, les locaux sont loués à gros prix, il y a des listes d'attente. Donc c'est très prospère, les centres d'achats intérieurs de belle qualité.

205 Ici, vous avez un exemple. En 72, au Cégep Maisonneuve près d'ici, il y a une belle cour intérieure à l'image de droite, et je m'en souviens bien parce que j'étais étudiant là-bas en sciences de l'architecture quand ça a été construit. Et la cour intérieure avec sa végétation, c'est aussi beau 45 ans après qu'à l'ouverture.

210 Ici, vous avez le Complexe Desjardins qui est un quadrilatère qui est à peu près la même superficie que l'îlot central et il y a une belle aire intérieure. C'est peut-être le plus joli, le plus animé à Montréal. Et là, le plafond est comme à six étages de haut. Alors ce que nous, on

recommande, c'est que le plafond soit à peu près l'équivalent du deuxième étage, ce qui fait quand même un beau volume.

215 Ici, vous avez un plan du Montréal souterrain. Je connais bien ces édifices-là et il y a seulement le Complexe Desjardins qui a une belle aire d'animation avec beaucoup de lumière naturelle. Donc nous au quadrilatère et l'îlot central, on pourrait avoir le plus bel endroit de ce type-là de la région de Montréal. Pour l'économie que vous feriez en construisant des édifices rectangulaires, ça paierait environ la moitié du toit.

220 Ici, vous avez le Carrefour Laval. Ça c'est peut-être le plus bel aménagement. Ce n'est pas tout le Carrefour Laval qui est comme ça mais c'est un secteur et c'est vraiment très beau. C'est un bel exemple d'aménagement paysager et aussi de verrière.

225 Ici, ça, ça serait un peu exagéré. C'est à Singapour. Ils ont construit une montagne par-dessus un aéroport et puis il y a une verrière gigantesque. En tout cas, ça c'est trop, vous n'auriez pas votre LEED Platine avec ça.

230 Ça, c'est des exemples de toits vitrés simples, à prix abordable comme on trouve beaucoup en Amérique du Nord. Celui à droite, il est intéressant avec ses poutres de soutien en bois. C'est bien tendance au Québec d'avoir des éléments en bois. Ça, ce n'est pas chez moi, j'aimerais bien ça, mais c'est pour montrer... Non, franchement, je n'aimerais pas ça parce que moi, je suis un peu comme la SDA, un peu socialiste, je n'admets pas qu'un individu ait toute une surface comme ça. C'est plutôt pour un élément collectif. Mais c'est pour vous montrer l'exemple  
235 comment ça peut être beau des toits vitrés, puis de la végétation.

Alors là, je reviens à l'aménagement et puis il me reste dix secondes. C'est terminé.

**LE PRÉSIDENT :**

240  
Merci beaucoup.

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

245 Écoutez, peut-être une seule chose. Je voudrais peut-être vous entendre un petit peu plus sur vos bâtiments angles droits. Quelle est votre motivation la plus grande là-dessus? C'est vraiment pour faire économiser le promoteur?

**M. DENIS CÔTÉ :**

250 Oui, oui. On ne voit pratiquement jamais ça en architecture des édifices qui ne sont pas... dont la base n'est pas à angle droit. Alors dans le modèle qu'on a ici, il y a trente-deux coins qui sont à angle obtus ou angle aigu. Ça, c'est facile à dessiner mais c'est beaucoup plus difficile à construire. Alors chaque corps de métier rencontre des problèmes et puis aussi, il y a une perte  
255 d'espace à l'aménagement intérieur, puis aussi à l'aménagement extérieur. Il y a une manière de faire des belles choses avec la forme rectangulaire. Même ici, en s'en venant, le concessionnaire Nissan, je trouve son édifice est très beau, - pas nécessairement ses produits mais son édifice.

**Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

260 Ça va.

**LE PRÉSIDENT :**

265 Il y avait aussi à la page 9 de votre document, vous nous parlez de serres sur les toits. Vous n'en avez pas nécessairement parlé.

**M. DENIS CÔTÉ :**

270 Bien oui, parce que j'avais dix minutes.

**LE PRÉSIDENT :**

275 On a lu ça puis nous, ce qu'on se demandait, c'est qu'actuellement, la réglementation permet vingt mètres de hauteur pour les édifices. Est-ce que dans ce que vous proposeriez, est-ce que les serres seraient en excédent de ce vingt mètres-là ou ils devraient réduire les bâtiments pour...

**M. DENIS CÔTÉ :**

280 Elles seraient en excédent, et je propose en particulier sur un édifice une place d'observation, même un *Tim Hortons*, pour préciser que ça serait un endroit vraiment accessible. Et là, cet édifice-là pourrait être plus haut pour qu'on ait une belle vue alentour. Alors là, le maximum du projet, c'est des six étages mais si pour un seul édifice et dans le but d'en faire un  
285 centre d'observation, on pourrait peut-être permettre deux autres étages, huit étages, plus la serre par-dessus, et ça, ça deviendrait une attraction de l'endroit.

Dans l'endroit, la grande surface intérieure, il ne faudrait pas que ça devienne comme une copie du Centre d'achats Maisonneuve ou la Promenade Masson, ça serait des commerces  
290 plus originaux, axés sur la clientèle et les employés *Millenium* qu'on veut attirer là-bas. Ça pourrait être aussi des choses de détente, par exemple, des ballons de basketball, des balançoires, un petit parc pour les enfants, parce qu'il y en a un de l'autre côté de la rue, oui, mais rendu au mois d'octobre, il fait trop froid, ça fait qu'il pourrait y avoir un parc pour enfants là-  
dedans, la surface est très grande.

295

**LE PRÉSIDENT :**

300 Vous avez abordé aussi la question du métro, la distance par rapport au site. Vous nous parlez de trente minutes pour se rendre au métro à partir du site, c'est ça? Est-ce que c'est une expérience que vous avez vécue vous-même?

**M. DENIS CÔTÉ :**

305 Ça serait disons quelqu'un qui manquerait son autobus, ça lui prendrait environ trente minutes. Alors quelqu'un qui a son autobus comme ça, bien là, c'est juste dix, douze minutes.

**LE PRÉSIDENT :**

310 D'accord.

**M. DENIS CÔTÉ :**

315 Dans la présentation écrite, je fais la suggestion qu'ils achètent un autobus à deux étages, électrique, et qui lui ferait la navette en même temps que les autobus 25 et ça ferait une publicité extraordinaire pour le Technopôle et ça amènerait un meilleur service en plus. Un autobus électrique de deux étages, ça coûte environ 500 000 \$.

**LE PRÉSIDENT :**

320 Puis cet autobus-là, ça pourrait desservir le site?

**M. DENIS CÔTÉ :**

325 Oui. Il pourrait aller du métro Préfontaine, par exemple, faire un arrêt à Sherbrooke, faire un tour dans le Technopôle. Alors au lieu d'être trois arrêts, il y en aurait peut-être huit, puis là, il retourne. Alors ça serait plus rapide et puis ça ferait une publicité et ça plairait aux employés.

**LE PRÉSIDENT :**

330 Vous avez abordé aussi la question du stationnement. Vous indiquez que, par exemple, il y a déjà une pénurie importante. Est-ce que vous avez des recommandations quant à cet aspect-là?

**M. DENIS CÔTÉ :**

335 Oui. Dans mon mémoire, je dis que le 540 places, c'est déjà trop, que ça devrait être un  
endroit pensé pour les gens qui se départissent de leur automobile. Par exemple, dans l'édifice  
pour les logements abordables ou sociaux, le promoteur prévoit 25 % de places pour des autos.  
Moi, je prévois zéro. Il y a une attente pour des immeubles sociaux, je ne vois pas pourquoi on  
leur donnerait 25 % de place. Même chose pour l'immeuble à prix abordable. Là, le promoteur  
340 prévoit 60 % de place pour chaque unité. Là, encore, je trouve c'est beaucoup trop.

Si on veut promouvoir la vie en ville sans automobile, il faudrait suggérer que les gens  
qui viennent chez nous n'aient simplement pas d'auto et que, par contre, on mousserait les  
voitures électriques en colocation ou en partage, on mousserait le transport en commun.  
345 D'ailleurs, quelqu'un qui n'a pas d'automobile à Montréal, il sauve énormément d'argent et ça  
peut lui permettre de payer son hypothèque.

**LE PRÉSIDENT :**

350 Je vous remercie infiniment. On apprécie énormément que vous ayez pris le temps qui  
vous est sûrement précieux pour rédiger ce mémoire. Donc on va en prendre très bonne note, je  
vous remercie beaucoup.

**M. DENIS CÔTÉ :**

355 Est-ce que je peux répondre à une autre question?

**LE PRÉSIDENT :**

360 Oui.



**M. DENIS CÔTÉ :**

365 Alors quels seraient les avantages du lieu communautaire? Ça plairait aux employés  
puis aux résidents du quadrilatère alors que actuellement, les gens... et ça plairait aussi aux  
employés et résidents du quartier. Parce que si on demandait aujourd'hui aux gens du quartier  
qu'est-ce que vous pensez de ce projet-là? Aimerez-vous qu'on fasse une forêt avec un parking  
au milieu de la forêt? Les gens choisiraient pas mal tous la forêt avec un parking au milieu de la  
forêt. Alors que s'il y a quelque chose d'intéressant pour le voisinage, comme un grand centre  
370 communautaire intérieur, là ça change la donne.

Et aussi, si le projet a de grandes capacités en faveur de la lutte aux changements  
climatiques pour le développement durable, ça serait possible d'avoir des financements des  
gouvernements supérieurs dans le domaine de la lutte aux changements climatiques. Alors pour  
375 ça, le promoteur a déjà des bonnes idées, puis les gens qui vont témoigner ici en auront d'autres.  
Et dans notre document, nous autres aussi, on a une pleine page sur ces idées-là.

Et l'endroit pourrait même devenir un lieu touristique à Montréal. Montréal manque de  
lieux touristiques ouverts douze mois par année. La grande saison touristique à Montréal, c'est  
380 de juin à septembre, les grands festivals, mais en dehors de ça, il y a beaucoup de touristes qui  
viennent mais ils ne savent pas trop où aller. Alors s'il y avait un grand centre comme ça,  
vraiment exceptionnel, avec des éléments touristiques, j'ai suggéré une espèce d'exposition sur  
les anciennes usines Angus, un restaurant qui imite les années 50 à l'époque de l'apogée des...  
Il y a plein de choses qu'on pourrait faire qui attireraient le touriste.

385 La plupart des grands édifices du centre-ville ont chacun un élément qui attire le touriste.  
Le Centre Eaton, ils ont le Musée Grévin, le 1000 De La Gauchetière, ils ont une patinoire. Alors  
ici, il pourrait y avoir des éléments particuliers qui attireraient le touriste.

390 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

395 **M. DENIS CÔTÉ :**

Et aussi, je suis disponible pour le promoteur et la municipalité ou même l'Office, s'il y avait d'autres questions sur mes suggestions.

400 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Je vous remercie beaucoup, Monsieur.

**M. DENIS CÔTÉ :**

405 Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Bonne soirée! Alors j'appelle maintenant madame Oriane Panet-Gigon de MicroHabitat.

410 **Mme ORIANE PANET-GIGON :**

Bonsoir!

415 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Madame Gigon!