

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme NICOLE BRODEUR, présidente de la commission
 M. JOSHUA WOLFE, commissaire
 M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire

PROJET IMMOBILIER – DOMAINE DES FRANCISCAINS

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 12 mai 2016, 19 h
1550, rue Metcalfe, 14e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 12 MAI 2016

MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

PÉRIODE DE QUESTIONS

M. Thomas Boushel 24

Mme Angel Lawrence 27

Mme Chantal Thomas 30

M. Éric Michaud 34

M. Robert Hajaly 41

Mme Anne-Marie Sigouin 45

M. Mojtaba Samimi 47

M. Jacques Larin 51

Mme Naomi Holobow 53

Mme Claire Adamson 57

Mme Nancy Robinson 61

M. Sergio Martinez 66

M. Jean-Yves Bourdages 69

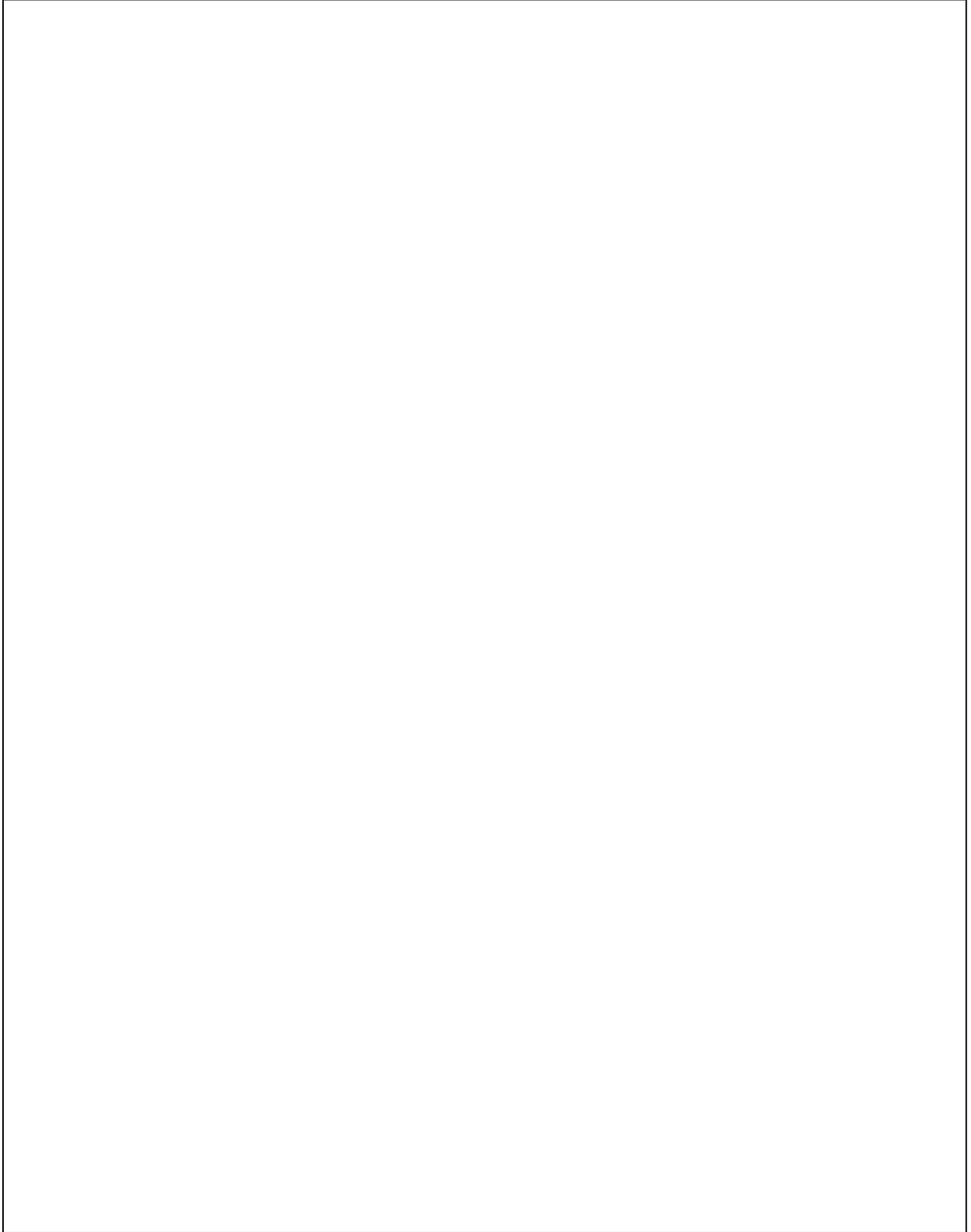
M. Reza Koochekian 74

Mme Mabel Contin 76

Mme Hélène Cornellier 83

M. Robert Hajaly 88

M. Jean-Yves Bourdages 91



MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE:

5 Mesdames, Messieurs, bonsoir! Alors je vous souhaite la bienvenue à la séance d'information portant sur le projet du Domaine des Franciscains. Cette séance se déroulera en français mais les gens qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire en s'adressant à la commission.

10 The meeting will be conducted in French but anyone who would prefer to address the Commission in English and ask the questions in English may do so.

15 Je me nomme Nicole Brodeur, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de cette commission. La commission est composée de monsieur Viateur Chénard, à ma gauche, et de monsieur Joshua Wolfe, à ma droite.

20 La commission est appuyée dans son travail par Olivier Rinfret qui agira à titre de secrétaire analyste de la commission. À la table d'accueil à l'extérieur, permettez-moi de vous présenter Julie Dubé et Christelle Lollier-Théberge. Elles vous donneront toute l'information disponible.

25 Monsieur Gilles Vézina, qui n'est pas ici cependant ce soir, attaché de recherche et de documentation à l'Office, est la personne que vous devez contacter, si vous avez besoin de renseignements supplémentaires. Les coordonnées de l'Office sont indiquées dans le dépliant que vous avez pris sans doute à la table d'accueil et je vous invite à le faire à la pause, si vous ne l'avez pas fait. À la logistique, madame Brunelle Amélie Bourque.

30 L'assemblée de ce soir est enregistrée et sténographiée. C'est monsieur Serge Boissé qui s'occupe de la sonorisation et madame Louise Philibert de la sténographie. Tout ce qui sera dit au

cours de l'audience sera enregistré et transcrit. Les transcriptions feront partie du dossier de documentation qui est disponible à la fois sur le site internet et au bureau même de l'Office.

35 J'en profite pour souligner la présence parmi nous de monsieur Luc Doray, qui est assis à l'arrière, qui est le secrétaire général de l'Office.

40 Quelques mots maintenant sur la consultation publique et sur l'Office pour ceux et celles d'entre vous qui ne sont pas familiers avec cette démarche. Une consultation est destinée d'abord aux citoyens qui ont le droit d'être renseignés sur un projet susceptible de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

45 L'Office, qui a été mandaté pour cette consultation, a pour principe de procéder de façon crédible, transparente et efficace. Les commissaires ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires. Même s'il est régi par la Charte de la Ville, l'Office de consultation publique est une entité distincte de la Ville et indépendante. D'ailleurs, toute personne qui préside une commission ou qui en fait partie s'engage à respecter le Code de déontologie des commissaires. Vous pouvez prendre connaissance de ce code à la table d'accueil ou sur le site internet de l'Office. D'ailleurs, il y a une intéressante brochure qui décrit les procédures et dans laquelle se retrouve le Code de déontologie des commissaires.

55 Alors le 18 avril 2016, le conseil municipal a adopté deux projets de règlement : un premier projet autorisant et encadrant la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel au 1980 et 2080, boulevard René-Lévesque; un second projet modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal concernant l'affectation et la hauteur.

60 Une résolution a été adoptée afin de soumettre ce dossier à l'Office suivant l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. L'Office a d'ailleurs fait distribuer un dépliant d'information dans le secteur du site pour informer les citoyens de la tenue de la consultation publique. De plus, des avis publics ont été publiés dans les journaux et la documentation pertinente a été mise à la

disposition du public sur le site internet de l'Office. La documentation peut être consultée au bureau même de l'Office ou encore, comme je l'ai mentionné, sur le site internet de l'Office.

65 Pour présenter le projet et répondre aux questions du public et de la commission, nous avons avec nous les responsables du promoteur, le Groupe Prével, à ma gauche, et de l'arrondissement de Ville-Marie qui est à ma droite.

70 Monsieur Jacques Vincent, coprésident de Prével, présentera son équipe. Monsieur Marc Labelle, qui est directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises à l'arrondissement de Ville-Marie présentera également son équipe sous peu.

Il y a dans la salle d'autres experts appartenant aux équipes respectives du promoteur et de l'arrondissement qui pourront répondre à vos questions.

75 Deux mots rapidement sur les étapes de la consultation publique pour ceux et celles d'entre vous qui sont moins familiers avec la démarche. Une consultation publique de l'Office comprend toujours deux parties. La première partie débute ce soir. Elle a pour but de permettre aux citoyens et à la commission d'obtenir toute l'information possible sur le projet. Ce n'est pas le moment ce soir d'exprimer son opinion mais plutôt de s'informer. La commission recevra toutes
80 les personnes désireuses de poser des questions sur le projet.

La deuxième étape de la consultation est, quant à elle, consacrée à l'audition des mémoires et des points de vue exprimés. Cette étape est très importante puisque c'est le moment privilégié pour faire part à la commission de vos opinions, de vos préoccupations et de vos
85 propositions à l'égard du projet qui vous est présenté.

Vous devez aviser l'Office au plus tard le 2 juin de votre intention de faire une présentation orale ou encore de présenter un mémoire afin de permettre à l'Office de préparer un calendrier d'auditions. Vous pouvez aussi transmettre un mémoire sans présentation orale. Il est cependant
90 important d'acheminer vos textes au plus tard le 2 juin également via internet, sur le site même de l'Office. Cela permettra à la commission de les lire avant leur présentation. L'échange s'en

trouvera ainsi plus productif. L'audition se fera ici dans la même salle, le 7 juin et s'il était nécessaire d'avoir des soirées additionnelles, je vous donnerai les autres dates en fin de soirée.

95 Par la suite, la commission analysera l'information reçue et les opinions qui lui ont été communiquées. Elle fera d'abord un rapport avec ses recommandations au maire et au président du comité exécutif de la Ville. Le rapport sera rendu public quelques semaines plus tard. Je vous rappelle que les rapports de l'Office et de la commission ont une valeur consultative, les décisions relatives aux projets de règlement appartenant aux élus.

100 Dernier élément avant de débiter la séance d'information de ce soir. Dans un premier temps, les représentants du promoteur, le Groupe Prével, vous présentera le projet. Par la suite, ce sera au tour de l'arrondissement de Ville-Marie. Le tout devrait durer environ quarante minutes, c'est-à-dire qu'il y a vingt minutes qui est consacré à l'arrondissement et au promoteur.

105 Par la suite, nous prendrons une courte pause au cours de laquelle ceux et celles d'entre vous qui souhaitent poser des questions pourront s'inscrire à un registre à la table d'accueil qui est située immédiatement à l'extérieur de la salle. Au retour de la pause, je vous inviterai par ordre d'inscription au registre à prendre place à la table qui est devant nous. Vous aurez droit à deux questions par intervention. Je vous demanderais cependant de limiter les préambules, sauf s'ils sont indispensables pour comprendre le sens de votre question. En procédant de cette manière, on permettra à un plus grand nombre de personnes de s'informer sur le projet. Le registre restera ouvert jusqu'à 21 h 30 et vous aurez ainsi la possibilité de vous réinscrire pour poser d'autres questions, si vous en ressentiez le besoin.

115 Mes collègues et moi sommes ici pour vous accompagner dans cette démarche d'information. C'est une procédure qui ne se veut pas trop formelle même si elle comporte certaines règles dont l'objectif est d'assurer un bon fonctionnement dans le respect de tous et de toutes.

120 Les questions seront toujours adressées à la présidence. Toutes les réponses fournies, que ce soit par le promoteur ou par l'arrondissement devront également m'être adressées. Il n'y

125 aura donc aucun échange direct entre le public et les représentants des différentes instances, et ce, dans le but, vous l'aurez compris, de canaliser le questionnement et d'éviter qu'il y ait un débat entre les gens de la salle, le promoteur ou le représentant de la Ville. Comme je le disais, l'objectif de la soirée, c'est de s'informer.

130 Les personnes-ressources qui sont aux tables devant vous sont ici pour vous apporter de l'information pour vous permettre d'avoir une connaissance plus fine du projet et une plus grande compréhension aussi de ses tenants et aboutissants. La commission sera à l'écoute mais elle pourra aussi intervenir à l'occasion pour obtenir de l'information supplémentaire ou encore des clarifications.

135 Si une réponse ne peut être donnée par le promoteur ou l'arrondissement durant la séance de ce soir, elle sera fournie demain ou encore par écrit dans les meilleurs délais. Toutes les réponses sont publiques. Elles feront partie du dossier de documentation qui sera accessible à tous sur internet. Au fur et à mesure que les réponses entrent, elles sont déposées sur le site internet de l'Office.

140 En terminant, j'ai pour tâche comme présidente de favoriser la participation de tout le monde et de permettre à tous de bien se renseigner sur le projet. Pour y arriver, il n'y a rien de tel qu'un climat serein et courtois. Je vous demande cordialement d'y contribuer.

145 J'aimerais vous rappeler de fermer vos cellulaires, si vous en avez. Je laisserai la parole dans un premier temps à monsieur Jacques Vincent qui est coprésident du Groupe Prével pour la présentation de son équipe et du projet.

150 Il y a une petite remarque que je voulais vous faire cependant. Vous aurez peut-être remarqué qu'il y a un photographe dans la salle. 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'Office à se servir des images pour ses propres besoins et publications qui ne sont pas, soyez-en assurés, de nature commerciale. Par exemple,

elles servent aux rapports annuels ou à d'autres documentations qui sont produits par l'Office dans le cadre de ses activités.

155

Si vous désirez cependant que votre photo ne soit pas publiée, veuillez nous l'indiquer. Nous prendrons les mesures nécessaires pour respecter votre souhait. Et je vous demanderais à ce titre, si tel était le cas, d'en informer monsieur Fred Tougas qui a pris des photos et qui est – monsieur Tougas – là. Effectivement, il y avait un autre photographe qui n'est pas le photographe de l'Office. Alors monsieur Tougas, c'est à lui qu'il faut aller.

160

Alors donc je laisse la parole à monsieur Vincent.

M. JACQUES VINCENT :

165

Merci. Bonsoir! Je suis de Prével. Prével, c'est plus de 37 ans d'expérience, c'est 10 000 unités d'habitation construites et nous sommes très impliqués depuis plusieurs années dans la revitalisation et la conservation du patrimoine, que ce soit par les projets du Quai de la Commune, Époque, Lowney, Impérial. Dans Shaughnessy, c'est le projet le Séville, le S sur le Square et maintenant les Franciscains.

170

On est très fiers de présenter ce projet qui poursuit notre démarche dans le quartier pour sa revitalisation. Nous croyons fermement que l'élément fondamental de revitalisation de quartier passe par l'animation que crée l'habitation.

175

Le projet que nous vous présentons ce soir, c'est un projet de 360 unités d'habitation orientées vers le citoyen avec ses grands espaces verts et ses jardins publics avec seulement 17 % d'implantation au sol, un projet qui voit à la conservation du patrimoine par la conservation et la protection des deux maisons, et ce, dans le respect du Programme particulier urbain, le PPU des Grands Jardins en concertation avec le milieu.

180

Ce travail d'équipe qui a été fait avec les Franciscains qui sont propriétaires du site, représentés ce soir par Philippe Frenière et aussi avec Michel Hardy de la firme Lemay+CHA, architecte et urbaniste. Et en plus avec tous les intervenants de la Ville.

185

Espérant que vous accueillerez ce projet avec le même enthousiasme que nous avons eu à le préparer. Merci. Philippe?

M. PHILIPPE FRENIÈRE :

190

Bonsoir! Mon nom est Philippe Frenière, je suis l'administrateur délégué de la Corporation des syndics, soit la société qui gère les actifs des Franciscains. J'aimerais souligner dans un premier temps la présence du père Marc Le Goanvec, ministre provincial de la communauté, qui suit et gère le projet depuis le tout début avec moi.

195

Tout d'abord, il est important pour nous de mentionner que le projet qui vous sera présenté ce soir, ce n'est pas le fruit d'une rencontre fortuite entre un promoteur immobilier puis un propriétaire de terrain mais plutôt le fruit d'un long processus très rigoureux et très professionnel.

200

En fait, dès le départ des Franciscains de la propriété en 2007, la réflexion pour développer le site s'est amorcée. De 2007 à 2010, différents projets de reconversion de la propriété ont été présentés à l'arrondissement mais sans toutefois en arriver à un projet définitif.

205

En 2011, après avoir suivi toutes les étapes du PPU des Grands Jardins et après avoir consulté les professionnels de l'arrondissement, il nous est apparu clair qu'il fallait développer un plan d'ensemble respectant les grandes orientations du PPU des Grands Jardins et qui mettrait en valeur le site et ses maisons patrimoniales.

210

C'est à ce moment que nous avons fait le constat que nous n'étions pas outillés pour faire une telle démarche et présenter un plan d'ensemble. C'est donc à la mi-2011 que nous avons mis en place le processus long et rigoureux dont je vous parlais tantôt.

Dans un premier temps, nous avons engagé une firme de courtage de renom pour nous assister dans tout le processus. Nous avons formé un comité d'experts avec des expertises différentes pour nous aider à étudier les différentes propositions qui étaient pour nous être faites.

215

On a approché 70 développeurs immobiliers, beaucoup au Québec mais plusieurs aussi à l'extérieur du Canada, qu'on invitait à nous soumettre une proposition. Le processus se déroulait en trois étapes. Tout d'abord, on ne voulait pas entendre parler d'argent, on voulait qu'on nous présente leur vision du site, leur expérience, leur expertise en développement patrimonial. Par la suite, nous avons reçu douze propositions, nous avons travaillé avec six et finalement, notre choix s'est arrêté sur Prével.

220

Ce long processus nous a menés à Prével pour la qualité du projet d'ensemble proposé et pour leur bonne compréhension du site et des objectifs définis dans le PPU des Grands Jardins.

225

Bref, c'est avec une grande fierté qu'on est ici ce soir, avec notre partenaire Prével pour vous présenter ce projet. Merci.

M. MICHEL HARDY :

230

Bonsoir! Michel Hardy, je suis architecte qui travaille dans un groupe d'urbanistes et d'architecture du paysage. On a travaillé à élaborer le projet que je vais vous présenter.

Tout d'abord, le projet évidemment propose un développement résidentiel sur un site de très grande qualité et aussi propose la protection du patrimoine, la rénovation, le recyclage et aussi la protection du couvert végétal en place, ainsi que la mise en valeur des éléments historiques.

235

Donc l'équipe, ça vous a été présenté. Dans un premier temps, au niveau de la mise en contexte, vous voyez sur la photo en rouge le site actuel des Franciscains dans le fond qui se situe à la limite sud du centre-ville ouest, disons, et c'est un site qui a une qualité exceptionnelle, une vue vers la montagne évidente, une vue vers le sud sur le fleuve Saint-Laurent aussi. C'est un

240

245 site où il y a un couvert végétal très important, des arbres de qualité, c'est un site qui borde la falaise Saint-Jacques. Donc c'est un site qui a de très beaux atouts pour y développer des habitations et faire de cet endroit-là un lieu de vie exceptionnel.

250 À proximité, on voit évidemment la maison Shaughnessy qui est au centre du concept muséal du Centre canadien d'architecture. Alors les photos défilent en haut à droite de l'écran, donc le parc du CCA, le Couvent des Sœurs Grises, qui est un couvent qui a un très bel espace vert privé aussi, le square Cabot qui vient d'être réaménagé, le site du Children's Hospital qui voit aussi un questionnement en termes de redéveloppement urbain, de très belles habitations. Ici, on voit l'architecture victorienne dans le secteur de la rue du Souvenir, une maison à trois étages, des projets nouveaux qui amènent de l'habitat au centre-ville. Donc ici le projet Séville avec l'animation commerciale au rez-de-chaussée sur la rue Sainte-Catherine et un projet qui est actuellement en construction, immédiatement à l'est sur René-Lévesque, le projet O'Nessy qui propose une hauteur dans le fond similaire au projet que je vais vous présenter.

260 Quand on regarde un peu l'époque, comment à travers les époques, dis-je, comment le site a été occupé, à votre gauche, il y a une carte ici de 1881 où on voit que sur le site des Franciscains d'aujourd'hui, il y avait déjà trois belles grandes maisons, des maisons bourgeoises de l'époque. À gauche de l'écran dans le fond, la maison Masson construite en 1850, qui est une très belle maison néoclassique en pierre. Immédiatement à l'extrême droite, la maison Judah. Ces deux maisons sont toujours existantes.

265 Au centre du site, il y avait une troisième maison qui était la maison aussi qui appartenait à la famille Judah et c'est cette maison-là dont les Franciscains vont devenir propriétaires en 1890. Et à partir de 1893, dans le fond, ils vont avoir érigé la chapelle Saint-François qui est à gauche dans l'ensemble conventuel que vous voyez sur la photo, donc la chapelle Saint-François et immédiatement après, le couvent Saint-Joseph. Et dans le fond, en 1940, les Franciscains vont devenir propriétaires des maisons Masson et Judah et ils vont utiliser ces deux maisons pour administrer les œuvres à l'étranger qu'ils opèrent à ce moment-là.

275 Malheureusement, en 2010, il y a un incendie mais en 2007, les Franciscains quittent le site, ils vont s'installer ailleurs, et en 2010, il y a un incendie qui va emporter à peu près tout ce qu'il y avait de l'époque des installations de lieu de culte et conventuelles de l'époque des Franciscains. Donc on voit ici la photo aérienne du site en 2011. On voit aujourd'hui dans le fond que le site est complètement dégagé au centre entre les deux maisons et c'est la zone qui a été remblayée suite à l'incendie.

280 Suite à l'incendie aussi, les Franciscains ont tout de même restauré la maison Masson qui avait été affectée lors de l'incendie, une restauration quand même majeure, qui a coûté très cher et qui témoigne je pense aujourd'hui de la volonté des Franciscains de bien faire les choses pour la conservation du patrimoine.

285 Le projet qu'on a développé dans le fond, c'est un projet qui touche l'ensemble du site. Il ne touche pas seulement la partie centrale où il y aurait de l'habitation. C'est un projet où le parcellaire des maisons Masson et Judah, donc les terrains d'origine sont conservés à peu près tels qu'ils le sont aujourd'hui. Les jardins sont conservés et le projet propose, dans le fond, la création de deux nouveaux parcs publics et la conservation, la protection et la mise en valeur des
290 maisons Masson et Judah comme je viens de dire, et l'implantation en arrière-plan de deux tours d'habitation pour y créer un milieu de vie complètement en retrait par rapport à René-Lévesque.

295 Donc on voit ici à partir de René-Lévesque une vue à vol d'oiseau qui montre l'implantation du projet. À ce moment-ci du projet, l'enjeu est au niveau du plan d'ensemble. Donc on n'a pas vraiment élaboré l'architecture, on n'est pas à cette étape-là. On est à l'étape où on a essayé de trouver la meilleur façon d'exploiter le terrain, dans l'esprit de ce que je viens de vous dire, et pour ce faire, les tours d'habitation sont positionnées à l'arrière du site, et immédiatement devant les tours, on va proposer un parc public, un parc de commémoration de l'époque des Franciscains sur lequel on va revenir dans un deuxième temps.

300 Donc le projet propose 360 unités d'habitation réparties sur 60 mètres de hauteur qui est la hauteur semblable à ce qui a été approuvé dans le projet O'Nessy un peu plus à l'est; 240

stationnements souterrains avec un accès à ces stationnements-là directement du côté est pour une occupation du site de 17.5 %.

305

Quand on regarde la hauteur du projet proposé, vous voyez ici une coupe dans l'axe nord-sud du site, le projet est en turquoise à la droite de l'écran pour vous et on voit, dans le fond, la hauteur de 60 mètres, c'est une hauteur qu'on retrouve dans le quartier de façon assez importante. Et quand on regarde maintenant dans l'axe est-ouest, on voit aussi que cette hauteur se retrouve... À gauche, vous avez le profil du Children's Hospital en foncé et du côté droit, on voit le projet O'Nessy et un petit peu plus vers le centre-ville, d'autres gabarits de bonne hauteur.

310

Donc le centre-ville ouest est quand même un quartier où on retrouve des bâtiments de différents époques, de différentes hauteurs et de différentes architectures, ce qui en fait vraiment la richesse de ce quartier-là et c'est un peu en continuité de cette histoire qu'aujourd'hui, on propose une habitation qui correspond à notre façon de vivre d'aujourd'hui, donc au centre-ville plus en hauteur.

315

Quand on regarde l'avantage de la proposition qu'on propose, dans le fond, c'est que le site des Franciscains qui est encore une fois délimité en rouge en bas de l'écran, on voit qu'il s'inscrit quand même dans le quartier à travers les espaces verts déjà existants. Les espaces vert pâle sur la carte, dans le fond, sont tous des jardins privés qui appartiennent à des institutions religieuses ou des maisons d'enseignement, que ce soit le Grand Séminaire, le Collège Dawson, le Couvent des Sœurs Grises, ce sont des espaces verts mais qui ne sont pas publics, ils sont privés. Et le PPU des Grands Jardins a quand même donné l'orientation qu'on voulait que ces espaces-là le deviennent, en tout cas, qu'on essaie de le devenir, de les rendre accessibles.

320

325

Le projet élaboré ici sur le site des Franciscains propose un accès public à un jardin central sur René-Lévesque, qui serait devant le projet résidentiel entièrement ouvert sur René-Lévesque et ce serait un jardin de commémoration de l'époque des Franciscains. On va voir l'aménagement un peu plus détaillé tantôt.

330

335 Dans la portion ouest, les Franciscains ont suggéré qu'on implante un nouveau parc public pour relier René-Lévesque à la rue du Souvenir compte tenu que les citoyens utilisent déjà la propriété pour accéder entre les deux rues. Alors ils ont demandé que soit officialisé un espace sécurisé, public, pour permettre ce passage-là ainsi qu'un accès à la falaise Saint-Jacques. On va voir le détail tantôt.

340 En façade sur René-Lévesque, les grands jardins qui appartiennent à la maison Masson ou à la maison Judah évidemment sont protégés, restaurés. Et devant le projet résidentiel, un nouveau parc public de la commémoration et l'accès au nouveau projet résidentiel, un peu à droite du parc de commémoration, dans le fond, cet accès-là va s'inscrire aussi, va être une zone non construite avec un couvert végétal important pour maintenir l'espace vert le long de René-Lévesque.

345 La falaise Saint-Jacques, complètement au sud du terrain, serait publique dans la zone du parc ouest mais privatisée en vis-à-vis du projet d'habitation et des maisons Judah et Masson. La raison est que l'analyse du couvert végétal a démontré que cette végétation, elle est fragile, le dénivelé est important et il y a déjà eu beaucoup de piétinement dans le secteur de la falaise. C'est un endroit qui est presque impossible à garder parce qu'il n'y a pas de rue publique qui le borde. Donc très difficile. Alors la proposition du projet, dans le fond, est de privatiser ce secteur-là et de le laisser en vis-à-vis des terrains des résidences qui le bordent.

355 Vous avez une vue ici qui montre le projet proposé en superposition avec la situation existante du site. Donc au centre, vous voyez les deux tours. Entre les deux tours, il va y avoir un jardin privé pour les résidents sur le thème des jardins cloîtrés. On devine en avant le parc de commémoration avec les alignements de pommiers, on va y revenir tantôt en détail, et évidemment, le débarcadère. Il va y avoir l'ajout quand même de végétation assez importante pour être capable de consolider les trous qui ont été faits lors de l'incendie.

360 Si on passe maintenant à la mise en valeur du paysage et des vestiges. Donc deux nouveaux parcs publics seraient donnés à la communauté. Il faut savoir que ce sont des dons volontaires, qu'il n'y a pas d'obligation pour les Franciscains de donner ces espaces-là. Donc c'est

365 vraiment une contribution volontaire. Donc sur René-Lévesque, un jardin public central et du côté ouest, un parc public.

370 Si on regarde en agrandi, le jardin public central, donc l'idée serait de commémorer la période où les Franciscains ont occupé le site. Cette période malheureusement aujourd'hui, il en reste peu de vestiges à cause de l'incendie. Par contre, on pense retrouver des pierres au moment de l'excavation dans le sol et ce qu'on proposerait serait de reconstruire à même le sol les traces de ce qui a été la chapelle Saint-François qui était un lieu de culte avec un accès public directement de René-Lévesque, là où était l'entrée centrale dans la nef, des allées de pommiers ou de vergers, entendons-nous, et avec des bancs qui rappellent un peu le culte d'autrefois et ça serait un parc un peu plus à vocation contemplative qu'un parc actif.

375 Les Franciscains ont aussi conservé, récupéré dis-je, la cloche lors de l'incendie de la chapelle et cette cloche serait réinstallée à l'emplacement où elle était à l'origine sur un des socles de pierre qui existent encore aujourd'hui, qui servaient autrefois à supporter des statues disparues.

380 Du côté droit dans le parc, vous voyez un deuxième lieu de commémoration où là on pourrait réimplanter, dans le fond, la croix qui a été conservée sur un socle et faire aussi de l'interprétation des maisons bourgeoises de l'époque qui ont aussi occupé le lieu avant la période des Franciscains.

385 Donc c'est un peu la vocation du parc. Le parc serait entièrement ouvert sur René-Lévesque, il n'y aurait pas de clôture pour le délimiter. Le parc serait toutefois délimité en périphérie à l'arrière par rapport au projet d'habitation, de part et d'autre par rapport aux maisons Judah et Masson.

390 Les aménagements évidemment sont proposés. Ce n'est pas des aménagements finaux étant donné que tout ça évidemment va devoir être discuté avec le Service d'aménagement des parcs mais c'est quand même des parcs qui seraient aménagés par Prével et qui seraient redonnés à la Ville pour être entretenus par la Ville.

395 Donc des ambiances de ce parc, un peu des références qu'on a trouvées
d'aménagements similaires ailleurs. Donc ça donne un peu les ambiances.

400 Du côté ouest, le parc de quartier, dans le fond, vient lui créer un lien entre rue du
Souvenir et René-Lévesque. Donc une allée relativement droite avec un sentier aménagé, éclairé
405 pour pouvoir le gardienner le soir à partir de René-Lévesque et de la rue du Souvenir. C'est un
parc évidemment qui consolide la végétation qui est déjà en place. Donc on vient compenser les
trous, on vient les remplir, et il y a déjà à cet endroit-là à mi-niveau de la falaise une zone où les
promeneurs vont souvent avec leurs chiens. Alors cet espace serait conservé, serait mieux
aménagé, mieux éclairé pour être capable d'être utilisé d'une façon plus simple et plus sécuritaire par
les citoyens.

405 Donc on voit ici des exemples similaires qui montrent des aménagements autour d'un
sous-bois, dans le fond, qui donnent un peu l'idée de ce que ça pourrait être.

410 Maintenant, au niveau des vestiges, la diapositive suivante vous montre, dans le fond,
comment le projet d'habitation s'implante par rapport à l'ancien ensemble conventuel des
Franciscains. Donc en rouge en avant à gauche... En haut à gauche, dis-je, vous voyez la trace
de l'ancienne chapelle Saint-François qui serait récupérée et remise en scène, dans le fond, dans
le jardin de commémoration et on voit comment la partie habitation se situe vraiment à l'arrière.

415 L'habitation serait située aussi en arrière des maisons Judah et Masson, il y aurait un
recul d'environ 20 mètres... - excusez-moi, 6 mètres, donc 20 pieds, de sorte à ce que la
prépondérance sur René-Lévesque serait donnée aux maisons Masson et Judah et l'habitation
serait légèrement en recul par rapport à ces résidences-là.

420 Évidemment, de très belles clôtures sur René-Lévesque pour la maison Masson ici et
Judah aussi en fer forgé et en empierrement qui vont être nettoyées, recyclées et donc
conservées.

425 Donc le projet, dans le fond, propose la mise en valeur des vestiges, propose aussi que le
développement résidentiel se fasse sur la portion centrale et qu'il n'y ait plus de possibilité de
redévelopper les terrains Masson et Judah. Donc dans l'ensemble du site, l'habitation serait
vraiment concentrée au centre et la conservation et la mise en valeur du patrimoine et du couvert
végétal font partie du projet global et le projet global prévoit qu'il n'y aura pas de redéveloppement
430 résidentiel sur les autres propriétés à proximité.

 Donc ici on voit le socle de statue en pierre naturelle qui est sur le site, qu'on récupérerait
et qui pourrait être réutilisé dans le parc de commémoration; des emmarchements anciens dans la
falaise Saint-Jacques qu'on enlèverait pour ne pas inciter les gens à y aller; et aussi le belvédère
435 arrière, dans le fond, de la maison Masson qui a été construit à l'époque et qui serait restauré lui
aussi et la mise en valeur serait refaite et assurer la conservation.

 Maintenant, la falaise Saint-Jacques, on voit ici une vue aérienne de l'ouest vers l'est. On
voit que c'est quand même un espace vert important à l'échelle non seulement du quartier mais e
440 la Ville. Donc le projet des Franciscains se situe dans la portion haute du site et on voit ici des
ambiances qu'il y a un peu le long de cette falaise. Donc en vis-à-vis de la maison Judah et de la
partie habitation, le projet ne prévoit pas que la falaise serait publique parce que la végétation
comme je le disais tantôt, elle est fragile à cet endroit-là.

445 Donc ça fait un peu le tour du projet. Ça nous fera plaisir de répondre plus en détail à vos
questions.

LA PRÉSIDENTE :

450 Merci, Monsieur Hardy. Je céderais maintenant la parole à monsieur Marc Labelle, qui est
directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-
Marie. Allez-y.

M. MARC LABELLE :

455

Merci. Bonsoir, Madame la présidente, Messieurs les commissaires, bref rappel. En 2015, le conseil de l'arrondissement Ville-Marie a pris la décision de relancer le projet de développement immobilier mandatant du même fait la fonction publique de poursuivre les pourparlers, les négociations avec le promoteur immobilier Prével désigné par la communauté des Franciscains.

460

Ce soir, je suis accompagné à ma droite de Jean-François Morin, chef de la Division de l'urbanisme et du développement économique au sein de mon équipe, et de madame Stéphanie Turcotte, conseillère en aménagement, chef d'équipe au sein de mon équipe. Madame Turcotte a la responsabilité ce soir de faire la présentation. Donc je lui cède la parole.

465

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

470

Bonsoir! La consultation de ce soir finalement fait partie de la démarche d'autorisation de deux projets de règlement qui ont été déposés au conseil municipal : un premier règlement visant la modification du Plan d'urbanisme et le deuxième règlement serait adopté en vertu de la Charte de la Ville de Montréal, à l'article 89(3), puisqu'il s'agit d'un projet qui comporte plus de 25 000 mètres carrés de plancher.

475

Donc sans vouloir répéter ce que monsieur Hardy a dit, évidemment la propriété des Franciscains compte plus de 18 000 mètres carrés de terrain, se trouve du côté sud du boulevard René-Lévesque, donc à l'ouest de l'esplanade Ernest-Cormier qui fait face au Centre canadien d'architecture, non loin de l'Hôpital général de Montréal.

480

En contrebas se trouvent évidemment la falaise Saint-Jacques que vous avez abordée mais aussi la voie ferrée du CP et les embranchements qui mènent à l'autoroute Ville-Marie. Et évidemment, le secteur résidentiel du secteur du Souvenir. Désolée de la répétition.

Donc le site aussi se trouve finalement dans le prolongement d'un ensemble de parcs qu'on a abordés, donc le square Cabot, le parc Henri-Dunant, le parc Toe-Blake, le parc Baile et

485 les jardins du CCA. Donc c'est ce qui a aussi, comme monsieur Hardy l'a expliqué, qui a aligné si on veut la réflexion par rapport au développement du site.

Le secteur que vous voyez en fond donc correspond à deux secteurs de recensement pour une population en 2006 qui s'établissait à environ 4 600 personnes avec 2 650 ménages. Le
490 secteur est très riche au niveau patrimonial, donc d'une histoire très riche qu'on va aborder un peu. Donc on voit ici les bâtiments qui sont exceptionnels dans un secteur où les terrains vacants sont très peu nombreux et dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy qu'on retrouve ici et son aire de protection, puisqu'il s'agit d'un bâtiment classé en vertu de la *Loi sur les biens culturels*.

495 Donc comme on le disait, le site des Franciscains comprend trois lots qui sont occupés par les anciennes villas, maison Judah et la maison Masson qui ont été acquises par les Franciscains. Ces villas sont les dernières d'une génération de villas qui étaient éparpillées ici et là sur la rue Dorchester.

500 Donc là, vous en avez un échantillon très rapide mais les maisons Judah et Masson, avec leurs jardins et leurs parvis, sont les derniers exemplaires de cette époque-là qui sont conservées quasi intégralement avec le temps, qui d'ailleurs sont les seules à avoir conservé tout leur parvis décoratif, leur clôture, leur muret et leurs caractéristiques architecturales d'origine. Donc ces
505 propriétés-là s'accompagnaient des maisons qu'on voyait sur le flanc sud du mont Royal, de la montagne, et étaient aménagées sur la rue Dorchester où on avait une vue imprenable. Donc ça avait favorisé le développement de ce genre de villa-là, la topographie aidant.

L'ensemble conventuel vient s'y greffer un peu plus tard mais cette occupation-là a
510 quasiment protégé aussi, si on veut, le site. On voit que l'ensemble est ici, donc la maison Masson, l'ensemble conventuel, la maison Judah. On voit que les maisons sont... La trame urbaine est venue tout se consolider tout autour en conservant quasi intégralement l'ensemble, propriété des Franciscains, de par l'occupation évidemment conventuelle mais aussi par le fait qu'ils sont coincés carrément donc entre la voie ferrée mais aussi par les grandes transformations
515 du 20e siècle.

520 On pense à l'élargissement du boulevard René-Lévesque. Là, cette photo-là est prise en regardant vers l'est, si on veut, sur le clocher de l'église qui est démolie. Donc on voit l'élargissement du boulevard René-Lévesque du côté sud, mais vis-à-vis les Franciscains, l'élargissement s'est fait du côté nord. On voit la falaise ici très bien et les voies ferrées et l'autoroute évidemment qui vient s'ajouter, donc dans un secteur qui a subi plusieurs bouleversements. D'ailleurs, si on a une chose à retenir de cette diapositive-là, c'est la particularité de l'implantation pavillonnaire qui a subsisté avec toutes ces années-là, comparativement à la trame qu'on voit tout autour du site.

525 Donc subsistent comme je le disais donc la maison Judah, la maison Masson et donc l'ensemble conventuel qui formaient un groupe quasi intact dans le tissu urbain adjacent. Évidemment, l'incendie de 2010 a rendu ce terrain vacant qui est un des rares terrains vacants dans le secteur.

530 Je ne suis pas revenue sur les périodes de construction, je pense que monsieur Hardy a bien résumé les événements.

535 Donc le terrain laissé vacant amène une proposition de construction dont je vous résume les grandes lignes, qui comprend la construction de 360 logements, donc un bâtiment de 60 mètres sur le domaine des Franciscains, donc carrément entre les maisons Judah et Masson, une implantation pavillonnaire donc à 40 mètres de l'emprise de René-Lévesque où un seul accès véhiculaire est ajouté. Évidemment, le cœur de cette proposition-là comprend la conservation des maisons Judah et Masson et leur aménagement paysager, de même que la préservation à l'état naturel de la falaise Saint-Jacques.

545 Le projet comprend aussi – et vous l'avez abordé – l'aménagement et la cession à la Ville de deux espaces verts, donc qui représentent plus de 3 300 mètres carrés. Là, on parle quasiment de 20 % de la propriété des Franciscains qui est cédée à la Ville.

Évidemment, pour réaliser ce projet-là, ce qui nous conduit ici ce soir à la consultation publique, ça nécessite des modifications réglementaires, notamment au niveau du Plan d'urbanisme. Donc on parle de la modification de l'affectation qui est présentement conventuelle. Donc on voit la tache rouge ici, c'est une affectation conventuelle à l'exception de la maison Judah. Donc il est proposé d'en faire une affectation évidemment résidentielle.

L'autre modification au Plan d'urbanisme, c'est au niveau des hauteurs. Donc il est proposé de prolonger la zone que je vais... Donc la propriété est ici. Donc de prolonger la zone de 65 mètres qui se trouve à l'est de l'esplanade Cormier, de la prolonger jusqu'à la limite ouest de la propriété des Franciscains. C'est la modification au Plan d'urbanisme.

L'autre règlement, c'est l'encadrement réglementaire vraiment du projet qui prévoit notamment de venir contraindre le développement du site par rapport à un projet qui serait celui-ci. Donc on vient gérer évidemment dans ce règlement-là des dérogations. Comme je le disais, il comporte plusieurs dérogations, par exemple, à la hauteur. Donc le règlement prévoit des dérogations, prévoit aussi les usages. Donc on parle d'usage résidentiel mais aussi de bureaux et de commerces légers. D'ailleurs, c'est le cas dans la maison Masson entre autres où on déjà du bureau qui est installé.

On vient aussi dans le règlement prévoir une densité maximale de 1.8. Donc le zonage autorise 3 de densité, donc ça, c'est le rapport entre la superficie de plancher et la superficie de terrain. Donc à 1.8, le maximum pour l'ensemble de la propriété.

On vient aussi dans le règlement fixer l'implantation du bâtiment à construire, sa hauteur. Donc je vous parlais au Plan d'urbanisme que c'est 65 mètres, puisque c'est ainsi fait les classes de hauteur. Mais dans le cadre du règlement lui-même, on vient fixer la hauteur à 60 mètres hors tout et on vient aussi paramétrer la volumétrie avec des conditions et des critères très spécifiques.

Le règlement comprend aussi des conditions de conservation des maisons et des aménagements paysagers. Donc outre la densité qui vient finalement limiter l'expansion sur les terrains, par exemple, des maisons Masson et Judah, on vient carrément édicter des conditions

pour protéger et entretenir les maisons et les aménagements paysagers et les caractéristiques qui font partie de ces ensembles-là.

580 On vient aussi limiter... C'est-à-dire fixer les zones au niveau des aménagements, les critères d'appréciation des zones à aménager, les aménagements extérieurs. Aussi, on vient préciser quel genre d'études on souhaite avoir lors de la demande de permis. Comme je le disais, la voie ferrée est en contrebas du terrain. Par exemple, on va demander et on a déjà demandé des études au niveau de l'acoustique, au niveau des vibrations pour assurer la sécurité et la
585 qualité des résidences et assurer une qualité de vie pour les résidents qui viendront s'y établir.

On vient aussi préciser, en plus de tous les critères de révision architecturale qui sont prévus dans notre règlement d'urbanisme, on vient en ajouter une couche dans ce règlement-là pour s'assurer de la qualité de l'intégration architecturale du projet.

590

Et on vient aussi en finale prévoir des garanties bancaires pour s'assurer de la réalisation aussi des aménagements paysagers qui sont proposés dans le cadre du projet, des garanties bancaires qui sont basées sur le montant évalué des travaux liés à ces aménagements-là.

595

Donc ici, vous avez une simulation vidéo. Donc on voit le centre des affaires, on regarde vers le nord. On va voir qu'on est à la limite ouest du centre des affaires. On voit l'autoroute Ville-Marie. Ici, on a le projet Shaughnessy – c'est comme ça qu'il s'appelle, c'est ça – donc un bâtiment de 60 mètres. On voit ici l'esplanade Cormier, la maison Shaughnessy et on voit ici le site qui est carrément excentrique, donc comme je le disais dans le centre des Franciscains, carrément excentrique au quartier Shaughnessy. Donc l'enclavement de cette zone entre le boulevard d'échelle métropolitaine comme celui de René-Lévesque et de la falaise Saint-Jacques, doublé à l'autoroute Ville-Marie et de la voie du CP et conjuguez tout ça avec l'occupation centenaire par les Franciscains, bien vous avez un ensemble pavillonnaire conservé et protégé quasi intégralement par rapport aux jardins.

600

605

Là on voit s'élever les tours qui seront construites comme on voit en retrait donc des maisons Judah et Masson pour une hauteur qui s'élève à 60 mètres. Donc on a un dégagement

très important, (RIRES DANS LA SALLE) Est-ce que j'ai manqué quelque chose? O.K. Donc on se rapproche, c'est pour vous montrer l'intégration et l'impact de ces tours-là dans le paysage.

610 Donc on parle d'une implantation pavillonnaire en retrait des maisons, en lien avec le bâti, non loin du centre des affaires, pour une occupation très faible comme on disait, donc à moins de 20% au sol, alors que le taux d'implantation autorise jusqu'à 70 %, ce qui laisse des dégagements vraiment intéressants puis qui permet de créer une très bonne liaison.

615 Donc on le voit ici. Là, on n'est pas à vol d'oiseau, on est au niveau du terrain, ce qui serait perceptible, donc avec l'esplanade Cormier, le parc Toe-Blake, avec quand même la prédominance des maisons qui sont protégées et leur parvis dégagé.

620 Donc quand je vous parlais des critères dans le règlement d'encadrement du projet, on parle de tours qu'on souhaite simples et classiques, pour qu'elles viennent bien s'intégrer dans la silhouette du centre-ville. Et là, on est tout près de l'Hôpital pour enfants.

625 Donc la modification réglementaire comme je vous le disais permet d'encadrer et de s'assurer que le projet aura une très faible empreinte au sol qui permet de dégager des espaces verts et naturels sur plus de 85 % du site; un retrait assez important, donc on parle de 40 mètres, une implantation pavillonnaire qui laisse une cour avant aménagée et des jardins publics adjacentes eux-mêmes aux cours avant des maisons Judah et Masson mais qui viennent créer quand même une continuité puis un lien qu'on souhaitait, qu'on recherchait, qu'on a demandé par rapport à l'esplanade Cormier, au parc Toe-Blake et place Henri-Dunant, square Cabot et ainsi de

630 suite.

635 Cette implantation-là permet aussi de maintenir le caractère exceptionnel du site qui est en rupture carrément et de façon patrimoniale puisque c'est le cas depuis plus de 100 ans, donc en rupture carrément avec la trame adjacente, ce qui permet toutefois de protéger la prestance des villas, de leurs cours et de leurs jardins, de même que de protéger la falaise Saint-Jacques qui, par ailleurs, n'est pas incluse, cette section-là, dans l'écoterritoire du même nom au niveau de la Politique de protection des milieux naturels de la Ville de Montréal.

640 Donc on parle aussi d'un bâtiment qui sera et qui devra par rapport aux critères qu'on a imposés dans le projet de règlement, un bâtiment au traitement architectural sobre, distingué et en transparence. Et évidemment, cette proposition-là permet d'aller chercher un gain notable au niveau des espaces publics qui représentent plus de 20 % du site.

645 Les demandeurs aussi s'engagent à contribuer à un fonds dédié pour la création de logements sociaux à hauteur de 1.8 M\$ et de fournir sur le site 15 % d'unités abordables selon les critères prévus par la Stratégie de logement social et abordable. Et cette proposition-là évidemment s'inscrit dans la vision et dans la mise en œuvre des paramètres prévus dans le PPU du Quartier des gares.... Quartier des grands jardins, je m'excuse. On n'est pas loin, mais oui.

650 Donc ici, ce que vous avez en vert foncé, c'est les gains collectifs qu'on va chercher, c'est des espaces publics aménagés, cédés à la Ville. Donc c'est un gain, comme je le disais, notable et les espaces vert pâle sont les zones conservées, protégées ou aménagées. Donc on voit la faible empreinte du bâtiment sur le site.

655 Et voilà. Nous, en étudiant ce projet-là et en discutant avec les demandeurs, on avait des objectifs, puis en conclusion, on peut dire qu'on les atteint avec cette proposition-là qui était de mettre en valeur et de s'assurer de la conservation à la fois du patrimoine bâti et paysager.

660 C'était aussi d'aller chercher des gains collectifs et dans ce cas-ci, ça se traduit à la fois dans la cession d'espaces verts mais aussi dans la contribution pour du logement social. Et évidemment, tel que prévu dans le PPU du Quartier des grands jardins, on va chercher une conversion d'une propriété conventuelle qui ne reviendra plus, hélas, mais dans le respect malgré tout de son caractère distinctif. Alors ça conclut ma présentation.

665 **LA PRÉSIDENTE :**

 Merci, Madame Turcotte, de votre présentation. Je pense que je n'ai pas eu l'occasion de vous remercier, monsieur Hardy, de la vôtre. Alors on prendra maintenant une pause de vingt

670 minutes au cours de laquelle j'inviterai tous ceux et celles qui veulent poser des questions à
s'inscrire au registre qui est situé tout à droit en sortant de la salle. Alors à tout à l'heure. Merci.

675 **SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES**

REPRISE DE LA SÉANCE

LA PRÉSIDENTE :

680 Alors il y a déjà quatorze personnes qui se sont inscrites. Je vous rappelle que le registre
sera ouvert jusqu'à 21 h 30. Donc il reste du temps, une bonne heure, pour vous inscrire, si vous
le souhaitez. Voilà. Alors j'inviterais dans un premier temps monsieur Thomas Boushel à venir
poser sa question.

685 Je vous rappelle que les questions me sont adressées. Et comme je vous l'ai demandé
aussi, de limiter vos préambules en vous rappelant, que saut s'ils sont nécessaires à la
compréhension de votre question, en vous rappelant qu'on est dans une séance d'information et
que vous serez invités à soumettre vos opinions sur le projet lors de l'audition des mémoires ou
des opinions. Merci beaucoup.

690 Allez-y, Monsieur.

M. THOMAS BOUSHEL :

695

Merci bien pour l'opportunité ce soir. Je vais parler en anglais parce que j'ai déménagé ici de la Saskatchewan.

LA PRÉSIDENTE :

700

That's fine,

M. THOMAS BOUSHEL :

705

Puis mon français est loin d'être parfait. Aujourd'hui, monsieur Coderre a dit the Franciscan site is unsuited for a park because it's dirty, noisy and close to Ville-Marie autoroute and because it's dangerous to cross René-Lévesque boulevard.

710

Well, obviously what we saw tonight here, from your two presentations, is beautiful buildings and a beautiful site right beside the center for architecture, which is one of the most beautiful buildings and parks in our community; so, I don't know that that's, I think that's just a poor excuse.

715

And my question to you is that over the past decades there have been many studies done in Peter McGill. Peter McGill has no parks per se. The only public park for children to play in is Toe-Blake Park which is not much bigger than this room, if you have been there and seen it.

720

All the studies show that 60% of our population is now new Canadians, all their children above the age of 5 play soccer. There isn't a sports field, there isn't a community center, there is not a sports center in our hold around this mountain, there is nothing, and we need space. You have generously given...

LA PRÉSIDENTE:

725

And your question?

M. THOMAS BOUSHEL:

730

You have generously given space but one thing is, it's not something that is usable by our families for the one need, the need that has been brought out repeatedly and repeatedly.

LA PRÉSIDENTE:

735

And your question is?

M. THOMAS BOUSHEL:

740

So the question is: can this site be rearranged to give us some space, park space, that is usable for the needs of the community? You're talking about two beautiful little spots but those spots – we already have a beautiful spot at the center for architecture for old people like me to go and sit on the grass. But what we need is a place for children to play, children between the ages of 6 and 18, or 16, 17, 18, and most of those children play soccer and that's our need. It's a need that has been in every study.

745

LA PRÉSIDENTE:

Yes. I invite you to write this down, but your question now is that where..?

750

M. THOMAS BOUSHEL:

Can this be changed? Can this be changed, can this plan be changed to reflect the fact that the space that we need is not two little spaces for people sitting down, it's one big space for sports for children.

755 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Labelle?

760 **M. MARC LABELLE :**

J'ai bien compris la question. Je dois dire que la Ville, l'arrondissement Ville-Marie, c'est la Ville de Montréal, va livrer un terrain de soccer synthétique dans le secteur Peter McGill un petit peu plus loin, sur le parc du réservoir McTavish, le parc Rutherford. Donc on va installer un terrain de soccer. Puis, comme il a été mentionné souvent lors de conseils d'arrondissement, le
765 prochain grand développement dans ce secteur-là, c'est le site de l'Hôpital Montréal pour enfants.

Vous savez que ces bâtiments-là ont été abandonnés avec l'ouverture du centre hospitalier McGill. Il y a une vision pour ce site-là d'y inclure un parc et des espaces pour que les
770 familles, comme vous l'avez mentionné, pour que les enfants aient des jeux, pour qu'ils puissent aussi pratiquer des sports, des sports d'équipe, des sports, sur le site qui est présentement occupé par l'Hôpital Montréal pour enfants. Le maire de Montréal a mentionné souvent que ce site-là devra être un site qui offre une mixité, le site de l'Hôpital Montréal pour enfants, donc offrir un site de mixité qui inclut des espaces verts, des espaces pour les familles, les enfants, puissent
775 pratiquer des sports.

LA PRÉSIDENTE :

Ça va?

780

M. THOMAS BOUSHEL :

I'll use my second question. You're talking about the water aqueduct, that's far too far for
785 kids between the ages of 6 and 13 to be going. It's at the other end of the arrondissement, it's almost out of it and so consequently, I don't know that that is terribly useful. That's fine for

teenagers from 15 on, 14 on, but the younger, the children from 6 to 14, it's not usable for any of the kids living in this area, which is where most of the people live.

LA PRÉSIDENTE:

790

Okay, I invite you to write this down and come back in June. Thank you. J'inviterais maintenant monsieur Lawrence?

M. ANGEL LAWRENCE:

795

Bonsoir. Je vais poser aussi ma question en anglais. My question is concerning the actual construction of the project. Do you envisage on Souvenir that the construction vehicles will be entering the *chantier de travail* through Souvenir and, as well, will there be on-site parking for your workers or will the workers be parking in the neighbourhood?

800

LA PRÉSIDENTE:

Monsieur Vincent?

805

M. JACQUES VINCENT:

Nous, on sait que c'est une préoccupation du voisinage et soyez assurés qu'on a tout un programme lorsqu'on fait de la construction de bien... évidemment et on vous mentira pas qu'il va y avoir de l'activité, il va y avoir le CHUM, mais on a un programme pour s'assurer par exemple des horaires de travail, on a des réunions de chantier hebdomadaires où on discute des conditions du chantier mais on va discuter des horaire de travail, de la circulation et de l'entretien de lieux.

810

Dans le site, c'est très facile de circuler, même c'est inapproprié de circuler par la rue du Souvenir parce qu'on arrive dans les deux maisons patrimoniales. Donc, les accès pour la construction vont probablement se faire par René-Lévesque, déjà vous pouvez être assurés,

815

820 naturellement c'est comme ça mais en plus de ça, soyez assurés que, et on a souvent des canaux de communication pour inviter les gens, parce que lorsqu'il y a des problèmes, à communiquer avec nous on est vraiment, on essaie de travailler en collaboration avec le voisinage.

M. ANGEL LAWRENCE:

825 Merci. My second question is about security of the park in the back. Normally most of Montreal's parks are patrolled by the Montreal Police Department and they are often visible from the streets so the police department would drive by and check to make sure things are safe. In that area, in the back, in recent years there has been a lot of drug users and a lot of homeless occupation.

830 Will Prével install cameras for the police on top of the lighting? Because you mentioned lighting, lighting is fantastic to prevent crime but you still need active security patrols. In the CCA park across the road, CCA, the CCA's security patrol that part during normal business hours. So is there a plan to have police actually patrol that park or make it easier for them to surveil the park?

835 **LA PRÉSIDENTE:**

Alors vous semblez adresser votre question au promoteur, peut-être que le promoteur a des choses à dire mais je pense...

840 **M. ANGEL LAWRENCE :**

C'est entre les deux. Si le promoteur...

845 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais je pense que la Ville a aussi des choses à dire là-dessus.

M. ANGEL LAWRENCE :

Oui.

850

M. JACQUES VINCENT :

Moi je pense que c'est plus la Ville. Nous, le parc, il est cédé par les Franciscains, il est aménagé par Prével mais après ça il est la propriété de la Ville qui va l'entretenir et qui va en assurer la sécurité. Donc, je transférerais la question à la Ville qui peut répondre beaucoup mieux que nous.

855

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

860

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

Déjà, de façon informelle déjà au départ des discussions du projet, on a eu des concertations avec la Direction des travaux publics, les pompiers, les policiers, justement pour s'assurer des normes minimales dans le cadre d'un avant-projet, puis évidemment tout au cours de la planification du projet, avant que le parc soit cédé à la Ville, les deux petits parcs devront être à la satisfaction au niveau de la sécurité de la Ville.

865

Et la patte qu'on voit, l'ajout qui a été fait sur René-Lévesque, c'est justement le genre d'intervention qui a été faite par la Direction des travaux publics pour s'assurer d'avoir une vigie en fait non pas juste par de l'éclairage ou de système de surveillance mais d'avoir une vigie informelle aussi qui se fait aussi depuis René-Lévesque pour éviter d'avoir un parc enclavé. Donc là, il est accessible par deux rues.

870

875

LA PRÉSIDENTE :

Ça va? Merci, Monsieur. Alors j'inviterais maintenant madame Thomas, Chantal Thomas.

880 **Mme CHANTAL THOMAS :**

Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

885

Bonsoir.

MME CHANTAL THOMAS :

890

I'm speaking as *agente du milieu de la part de Regroupement Familles Centre-Ville ici dans le quartier Peter McGill*. As I said, I was speaking on behalf of the *Regroupement Familles Centre-Ville comme l'agente du milieu pour le quartier Peter McGill*. Alors j'aimerais bien échoer quand même les sentiments de monsieur Thomas, le premier, je m'excuse, j'ai oublié son nom de famille.

895

Deux questions. My first one is in general were the needs of families considered in the creation of this park, particularly those that were outlined dans l'étude des besoins du quartier Peter McGill que l'arrondissement a faite?

900

Et ma deuxième est pour les logements mêmes, est-ce qu'il va y en avoir qui sont assez grands pour accommoder les familles? On parle vraiment de 4 1/2, 5 1/2 ou même plus grands.

LA PRÉSIDENTE :

905 Alors donc une question sur les espaces de parc pour les familles et l'autre sur la taille des logements.

MME CHANTAL THOMAS :

910 Sur les logements, oui.

LA PRÉSIDENTE :

915 Voulez-vous commencer à la Ville, monsieur Labelle?

MME STÉPHANIE TURCOTTE :

920 Bien évidemment, il y a le parc Toe-Blake et le parc Henri-Dunant qui ont été habilités à la fois pour les jeunes enfants au niveau du parc Toe-Blake, c'est tout récent, et le parc Henri-Dunant, il y a des exercices pour les aînés qui ont été installés récemment. Donc ça c'est les investissements récents qui ont été faits au niveau des parcs. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

925 Alors pour la taille des appartements, oui, pour les familles?

M. JACQUES VINCENT :

930 Nous, on a déjà fait beaucoup de développements dans le quartier avec le S sur le square et le Séville. On offre certaines quantités de grands logements mais la demande n'est pas vraiment, n'est pas au rendez-vous. De sorte que nous on est quand même des gens que l'aspect commercial, s'il y a du monde qui s'y intéresse, on répond aux besoins. Mais l'offre, on l'a faite, on va la faire encore dans ce projet-là mais peut-être que des projets de cette envergure-là

935 s'adressent peut-être moins à la famille, mais les familles ne sont pas au rendez-vous dans ces projets-là. Les logements, on les offre, les logements plus grands, mais les familles ne viennent pas en grande quantité. Donc il va y en avoir mais suivant la demande.

Mme CHANTAL THOMAS :

940 O.K. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

945 Ça va. Alors il y a peut-être une question de mon collègue ici sur ce même sujet-là.
- Vous pouvez rester ici, si vous voulez.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

950 Sur la question de la typologie des logements, alors qu'est-ce que vous envisagez?
Madame a posé la question deux chambres, trois chambres ou je pense vous avez dit trois pièces...

Mme CHANTAL THOMAS :

955 Des 5 ½ ou plus grand serait l'idéal, c'est sûr.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

960 Des 5 1/2 et plus. Alors vous avez parlé du fait que vous ne vous attendiez pas à avoir des familles, mais est-ce que vous pouvez nous dire un peu de quelle typologie, combien de pièces, combien de chambres ou comment vous voulez le décrire?

M. JACQUES VINCENT :

965 Nous, généralement, on va faire un pourcentage peut-être de trois chambres qui peut
représenter... Encore là, tout est une question de marché. On y va par étapes, on fait des études
de marché, mais dans un projet comme le Séville, pour parler d'une réalité qui est très concrète
qui s'est passée il n'y a pas longtemps, dans les premières phases, on avait la possibilité de faire
des trois chambres dans à peu près 10 % des cas et ça n'a pas atteint 5 % de trois chambres. Et
970 on a fait des deux chambres et des une chambre, ça a été majoritairement le produit qui s'est fait
au Séville.

 Dans ce cas-ci, dans un premier temps, on va aussi encore là avoir une offre de trois
chambres. Il y a quand même une certaine demande mais on anticipe que ça risque d'être
975 similaire à ce qu'on retrouvé dans nos deux autres projets.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

 Alors à peu près quel pourcentage vous prévoyez pour les trois chambres, deux
980 chambres et studios?

M. JACQUES VINCENT :

 Nous on va probablement dans une première phase faire une planification avec à peu
985 près 10 % de trois chambres; des deux chambres, il y aura peut-être un 25 %; des une chambre
et quelques studios mais pas beaucoup de studios parce qu'aujourd'hui, les appartements ont été
rationalisés puis on arrive à faire une chambre fermée dans un espace relativement restreint.
Mais, encore là, c'est une planification de départ qu'on va aller sur le marché pour voir comment le
marché réagit et si on n'a pas la réaction du marché pour l'achat, on va transformer notre offre de
990 produit.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Merci.

995

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame Thomas.

1000

Mme CHANTAL THOMAS :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1005

J'inviterais maintenant monsieur Éric Michaud. Bonjour, Monsieur Michaud!

M. ÉRIC MICHAUD :

1010

Bonsoir! Je travaille pour un organisme qui s'appelle le Comité logement Ville-Marie, donc je vais parler de logement aussi. On est un organisme qui fait de la défense des droits des locataires, notamment les locataires à faibles et modestes revenus. On fait également la promotion de développement du logement social dans l'arrondissement de Ville-Marie. On a eu l'occasion, il y a quelques années, je pense suite au feu, à l'incendie sur le site, on avait eu l'occasion de participer à un groupe de discussion qui avait été initié par la communauté des Franciscains qui étaient en train de réfléchir au futur de ce site-là et on avait mentionné à l'époque déjà l'importance du logement social pour répondre aux nombreux besoins, notamment des familles dans le quartier, des familles avec jeunes enfants.

1015

1020

Donc ma question s'adresserait peut-être au représentant du propriétaire. C'est parmi les 70, on nous a expliqué tout à l'heure qu'il y avait eu à peu près 70 promoteurs qui avaient été envisagés pour répondre, à partir du moment où le plan d'ensemble visait à répondre à un besoin

1025 de logement et où la communauté des Franciscains, à ma connaissance, c'est quand même une
communauté qui vise à desservir une population...à offrir.. qui est dédiée à la pauvreté entre
autres, ma question, c'est : Est-ce qu'il a été envisagé de faire des projets sociaux sur ce site-là,
dans la mesure où il y a des programmes gouvernementaux qui permettent quand même de
payer pour des terrains, puis développer ce type de projet?

LA PRÉSIDENTE :

1030

Alors, Monsieur Vincent.

M. JACQUES VINCENT :

1035

Nous, au fond, le site dans lequel on s'est inscrit, on s'est inscrit dans un site de
promoteur immobilier pour du privé et on a vraiment adhéré à la politique totalement du logement
social. On fait une contribution, la Ville pourra en témoigner, on fait une contribution, c'est ce qui
nous a été demandé par la Ville. Peut-être la Ville pourrait expliquer amplement leurs objectifs au
niveau du logement social mais nous on fait une contribution de 1. 8 M\$ d'aide pour le logement
social, c'est la contribution qu'on fait dans ce projet-là.

1040

On fait aussi du logement abordable dans une proportion entre 15 et 30 %, minimum de
15 % exigé mais généralement, dans nos projets, on arrive à faire du logement abordable dans
des pourcentages assez élevés. Au Séville, on a eu un pourcentage assez élevé de logement
abordable.

1045

J'ajouterais enfin qu'une copropriété, quelqu'un qui s'en vient vivre dans une copropriété, il
libère un logement, de sorte que ça enlève de la pression sur l'ensemble locatif lorsqu'il y a un
logement qui se libère. C'est d'ailleurs pourquoi on voit une augmentation depuis quelques années
du taux d'inoccupation. C'est, moi, ce que je peux vous dire. Peut-être que la Ville pourra
compléter, à savoir leur vision au niveau du logement social. Mais quant à nous, on a vraiment, je
pense, contribué avec... On a adhéré complètement à cette politique-là.

1050

LA PRÉSIDENTE :

1055

Si vous voulez compléter du côté de la Ville?

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

1060

Oui. En fait, idéalement, on demande toujours, puis il s'agit d'une stratégie, donc c'est une mesure incitative et pas nécessairement obligatoire, mais on l'applique. Évidemment, on privilégie toujours sur site donc de fournir les unités de logement social et abordable sur site. Dans ce cas-ci, ce n'était pas possible.

1065

La deuxième option, c'est dans le quartier. Donc est-ce que c'est possible de nous fournir un terrain pour qu'on puisse évidemment construire du logement social? Cette diapositive-là illustre les terrains vacants dans le secteur. Donc à part celui des Franciscains et ici c'est le Séville qui est déjà construit, on voit que dans le quartier Shaughnessy, des terrains vacants, il n'y en a pas. C'est une bonne nouvelle, vous allez dire.

1070

Donc la troisième option était donc une contribution financière. C'est ce qui a été fait en vertu de la nouvelle stratégie... bien, pas la nouvelle stratégie mais la stratégie révisée. Donc on parle d'une contribution financière de 20 % plutôt que 15 % auparavant. Donc ça porte à 1.8 M\$ avec des garanties bancaires qui accompagnent tout ça. Et le logement abordable de l'ordre de 1075 15 % des unités, donc on parle d'une cinquantaine d'unités de logement abordable, doit être fourni sur site. Donc ce sera le cas.

1080

Tout ça a une garantie bancaire qui est liée pour s'assurer que ces unités-là abordables répondent aux critères de la Ville, d'une part, et qu'elles soient livrées aussi. Donc on a une garantie monétaire à cet effet-là. Donc c'est l'entente qui a été d'ailleurs conclue et signée aujourd'hui finalement.

LA PRÉSIDENTE :

1085 J'aimerais en m'adressant soit au promoteur ou encore à l'arrondissement revenir à la question initiale de monsieur Michaud qui demandait si, dans le cheminement du projet, à partir du moment où la communauté des Franciscains a décidé de mettre en vente ce terrain-là et est allée chercher des projets, si à un moment donné dans le cheminement, il y a eu une proposition de logement social ou en tout cas dans les termes que vous avez donnés. C'était ça votre question?

1090

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui, que si parmi les 70 promoteurs qui avaient été approchés...

1095

LA PRÉSIDENTE :

Alors des 70, à un moment ou l'autre, oui. Allez-y, oui, Monsieur Frenière?

M. PHILIPPE FRENIÈRE :

1100

Effectivement, on a ratissé assez large dans le cadre du processus et sincèrement, on n'a pas reçu aucune offre qui était axée strictement sur le logement social. Par ailleurs, c'était clair pour tout le monde qu'il fallait rencontrer les objectifs de la Ville en termes de logement social mais il n'y a pas un groupe qui s'est présenté.

1105

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que ça va?

1110

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

1115 Je peux? Vous permettez? Madame Turcotte, vous avez mentionné que – je ne peux pas vous citer exactement – mais vous avez dit que ce n’était pas possible de construire du logement social sur le site nous indiquant les espaces vagues et vous dites qu’il n’y a pas de place dans le voisinage. Où est-ce que l’argent va être utilisé pour construire le logement, dans quel secteur de la Ville?

1120

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

En fait, je peux vous donner un exemple récent, donc des contributions financières qui sont faites par les promoteurs. Par exemple, il y a la Coopérative de la montagne verte qui sera construite sur de la Montagne et Saint-Jacques prochainement, on l’espère. Donc c’est dans l’encadrement de projets de cette nature que la contribution va servir entre autres. On parle du redéveloppement de l’Hôpital général pour enfants. Donc c’est un autre exemple de contribution. Je ne dis pas, je ne fais pas aucun engagement mais je donne des exemples de façons dont cet argent-là, dans le fond, peut être utilisé. Mais ce qui est sûr, c’est que l’argent, les contributions qui sont faites dans l’arrondissement de Ville-Marie sont dépensées dans l’arrondissement de Ville-Marie.

1130

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

1135

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1140

Une question de mon collègue ici.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1145 Est-ce qu'il serait possible de nous résumer le calcul du 1.8 M\$ parce qu'il y a une nouvelle politique. Ça serait intéressant de... À moins que ce soit super compliqué puis que c'est par écrit seulement.

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

1150 Oui. Bien, en fait, je l'ai résumé, puis je pense que je pourrais déposer à l'Office un tableau explicatif d'abord du calcul, puis des objectifs derrière ce calcul-là, donc qui résume et qui va même au-delà de ce que j'ai dit par rapport à la contribution, puis qui explique notamment les garanties bancaires qui sont associées à la livraison de logement abordable mais aussi à la contribution de logement social.

1155 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1160 Est-ce que ça répond à votre question?

M. ÉRIC MICHAUD :

1165 Oui, mais j'en aurais peut-être une seconde.

LA PRÉSIDENTE :

1170 Une seconde. Excusez-moi, Monsieur Labelle?

M. MARC LABELLE :

1175 Je tiens à mentionner, Madame Turcotte, on va vous fournir les documents, puis cette
partie-là est faite indépendamment par la Direction de l'habitation. Donc l'arrondissement,
lorsqu'on négocie cette partie-là pour s'assurer que c'est fait par la direction responsable à la Ville,
c'est la Direction de l'habitation qui négocie toute cette entente-là avec le promoteur, donc qui est
ratifiée par la suite donc pour s'assurer. Nous, on négocie la partie du zonage, donc ce qui est
applicable, le règlement d'urbanisme. Par la suite, en amont, la Direction de l'habitation négocie
cette partie-là avec le promoteur. Donc comme le mentionnait madame Turcotte, l'entente a été
1180 ratifiée aujourd'hui.

LA PRÉSIDENTE :

1185 Autre question, Monsieur Michaud?

M. ÉRIC MICHAUD :

1190 Bien ma question, peut-être pour faire suite à la réponse de monsieur Vincent concernant
les logements qui se libèrent, les acheteurs finalement qui viennent loger dans les logements et
qui libèrent donc du logement locatif, est-ce que la Ville a des données sur le profil des gens qui
achètent des condos, notamment dans ce secteur-là, pour savoir si le pourcentage de gens qui
viennent occuper réellement les logements par rapport aux gens qui achètent à des fins, on
pourrait dire, plus économiques, donc pour louer ou revendre?

1195 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors Monsieur Labelle?

M. MARC LABELLE :

1200

Écoutez, présentement, je n'ai pas cette information-là, on va vérifier avec la Direction de l'habitation si elle possède ces données-là, des données à jour sur la clientèle qui achète ces appartements-là.

M. ÉRIC MICHAUD :

1205

Ou des données qui datent de quelques années, ça pourrait être aussi intéressant.

M. MARC LABELLE :

1210

Parfait, oui, c'est ça. Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

1215

Ça va? Merci, Monsieur Michaud.

M. ÉRIC MICHAUD :

Je vous remercie.

1220

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant monsieur Robert Hajaly.

M. ROBERT HAJALY :

1225

Good evening. It's good? Yes, okay. So I have two questions, the first one, in fact both of them arise out of an article that was published in The Gazette today about this project. So I'm just going to read a very brief thing and then I will have a question. It says here:

1230 *'Two city advisory committees on architecture and heritage, the Comité Jacques Viger and the Conseil du patrimoine de Montréal, rejected the condo project in 2013, saying the twin towers are too high and would dwarf the two historic villas on the site. They also warned the towers would have a ripple effect, pushing up building heights, which would threaten existing low-rise housing in the district.'*

1235

So my question is very simply: why do you want a project this high, 20 floors or 19 floors, rather than the 8 floors which the existing zoning would permit?

LA PRÉSIDENTE:

1240

Je donnerais la parole à monsieur Labelle.

M. ROBERT HAJALY :

1245

I actually want, I want to direct that at the promoter please.

LA PRÉSIDENTE:

Yes. Well, first monsieur Labelle and after monsieur Vincent, if you don't mind.

1250

M. ROBERT HAJALY:

Okay, fine.

1255

M. MARC LABELLE:

Je vais laisser, si vous me permettez, c'est madame Turcotte qui va répondre.

LA PRÉSIDENTE:

1260

Madame Turcotte?

MME STÉPHANIE TURCOTTE:

1265

Je vais vous ramener à une diapositive, ceci. Donc par rapport au développement du site, c'est correct si je m'adresse à vous en français? Donc par rapport au développement du site, la priorité a toujours été de conserver les maisons et de conserver les ensembles paysagers. Donc il fallait trouver une proposition... En fait, la proposition qu'on allait étudier ou analyser devait s'inscrire à l'intérieur de ces barèmes-là. On devait s'assurer de protéger l'intégralité de ces

1270

maisons.

Et nous, la prémisse était le caractère extraordinaire du site, dans le sens qu'on a une implantation pavillonnaire de deux maisons très en retrait du boulevard René-Lévesque sur un boulevard d'échelle métropolitaine. Donc la prémisse était de venir occuper le plus petit espace de terrain mais évidemment, on ne fait pas d'omelette sans casser d'œufs, il fallait évidemment en contrepartie aller chercher la hauteur qui, ceci dit, épouse des hauteurs apparentes qu'on voit sur les tours Shaughnessy, qu'on voit dans le paysage, le Séville a 80 mètres. Donc on s'inscrit dans le decrescendo, si on veut, de hauteurs qu'on retrouve sur le boulevard René-Lévesque pour finalement aller chercher des hauteurs qui sont autorisées jusqu'à 23 mètres dans le secteur.

1275

1280

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Vincent ?

1285

M. JACQUES VINCENT :

Au fond, il y avait une densité sur le terrain. On aurait pu, puis d'ailleurs il y a des plans qui ont été faits dans ce sens-là, d'implanter à une hauteur respectant le huit étages, mais à ce moment-là, on aurait rempli le terrain complètement. Les maisons seraient disparues du paysage

1290 et on aurait perdu complètement l'aspect des grands jardins en avant. On n'aurait pas pu faire de
1295 parc.

Donc le parti a été pris à un certain moment donné de dire : respectons le PPU des
1295 Grands Jardins, respectons les parcs en avant des pavillons et donnons le même esprit en avant
1300 de cet immeuble qui, au fond, va garder l'esprit des grands jardins. Et la hauteur, qu'on soit à huit,
lorsqu'on est dans la rue, l'immeuble, s'il est à huit étages ou à douze étages, il n'y a pas
vraiment, au niveau du citoyen dans la rue, ça ne fait pas une grande différence, alors que les
parcs et les espaces verts visuellement créent beaucoup une plus grande valeur au niveau social,
au niveau communautaire que de faire une implantation totale sur l'ensemble du site. C'est la
raison pour laquelle ce parti a été pris.

M. ROBERT HAJALY :

You could of made the same implantation of site. I don't see your point at all, frankly.
1305 Okay, I have a second question.

LA PRÉSIDENTE:

Oui, vous exprimez votre opinion dans un mémoire.
1310

M. ROBERT HAJALY :

Hum, hum. The second question also arises out of the same article, and I will read it:

1315 *'Normally, residents would have been able to force a referendum on the project if enough
people were opposed and signed a register. However, in March, the Ville-Marie borough
invoked an article of the city charter that bars that recourse. Article 89 allows a borough to
bypass a referendum for a project judged to be of exceptional importance.*

1320 My question then to the City is: why did you do that? Why did you prevent our democratic right to have a referendum?

LA PRÉSIDENTE:

1325 Monsieur Labelle ?

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

1330 Dans ce cas-ci, on parle du développement d'un programme de plus de 25 000 mètres carrés, donc on parle d'un projet extraordinaire qui commande des vérifications rigoureuses et c'est... d'ailleurs, la consultation ce soir fait partie de cette démarche-là. Donc la Charte de la Ville de Montréal prévoit ce genre de démarche-là. Donc en vertu de l'article 89 de la Charte, alinéa 3 et le conseil municipal est aussi responsable de l'autorisation finale de cette démarche-là et non le conseil d'arrondissement. Donc c'est cette voie-là qui a été choisie et voilà, notre présence ici en fait foi.

1335

M. ROBERT HAJALY :

1340 It's no more exceptional than any project that's gone up in Montreal, Thank you.

LA PRÉSIDENTE:

Merci beaucoup. J'inviterais maintenant madame Anne-Marie Sigouin. Bonjour, Madame!

1345 **Mme ANNE-MARIE SIGOUIN :**

Bonjour! Bonsoir, merci de nous accueillir ce soir. J'allais moi aussi faire référence aux avis des comités conjoints Jacques-Viger et Conseil du patrimoine de Montréal. J'ai la version française devant moi, donc je ne répéterai pas ce que la personne précédente a dit au micro mais dans ce qu'elle recommandait, l'avis recommandait un programme qui veille davantage à protéger

1350

les deux maisons et leur cadre paysager à s'intégrer au secteur environnant et à mettre en valeur et à protéger la falaise Saint-Jacques. Donc ça, c'est en complément puis je rappelle que c'est un avis défavorable à deux reprises en 2013.

1355 Ma question serait par rapport au chantier futur si ce projet-là devait aller de l'avant. Je pense que tout le monde est au courant de ce qui est arrivé rue de la Montagne il n'y a pas si longtemps avec un projet de grande envergure de vingt étages environ, donc excavation très profonde et qui a entraîné la démolition et le glissement de sol sous des maisons patrimoniales qui étaient mitoyennes au projet.

1360 On a ici deux maisons patrimoniales qui ont été construites de façon beaucoup plus solide, ce n'est pas du tout le même genre de construction mais elles sont quand même assez près et on a la falaise Saint-Jacques. Il y a des gens tout à l'heure qui disaient que c'était un milieu naturel qui est quand même vulnérable. Alors ma question au niveau de la construction de ce futur
1365 chantier-là, qu'est-ce qui sera prévu pour éviter ce genre de situation?

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Vincent?

1370

M. JACQUES VINCENT :

1375 Nous on a, comme je le disais d'entrée de jeu, on a 37 ans d'expérience et principalement en milieu urbain. Et on travaille beaucoup avec des bâtiments adjacents qui sont souvent très vieux. On fait beaucoup d'insertion urbaine. Tous les projets que j'ai énumérés sont dans l'insertion urbaine et on a des mesures préventives de toutes sortes pour arriver... Je pourrais vous dire qu'en 37 ans d'expérience, ça ne nous est jamais arrivé. C'est la meilleure réponse que je peux faire mais soyez assurée qu'on prend des mesures pour éviter ça. Ce n'est vraiment pas agréable pour un promoteur de se ramasser dans une situation comme ça, puis de faire les
1380 journaux, de sorte que c'est quelque chose qu'on veut éviter.

Mme ANNE-MARIE SIGOUIN :

Mais c'est encore moins agréable pour les gens qui ont été expulsés et qui ont tous les problèmes aujourd'hui en relation avec ça. Merci beaucoup.

1385

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame. J'inviterais madame, excusez-moi, monsieur Mojtaba Samimi Je m'excuse, je ne dois pas être la première à avoir de la difficulté. Merci.

1390

M. MOJTABA SAMIMI :

Hello. I have two questions, the first one is that – forget about the green areas, about the buildings, their façade and their...

1395

LA PRÉSIDENTE:

Could you speak a little louder or maybe we could have a little more sound.

1400

M. MOJTABA SAMIMI:

Okay. Just forget about the green areas, about the buildings, about their façade and about the interiors, is it the final plans...

1405

LA PRÉSIDENTE:

Draft?

M. MOJTABA SAMIMI:

1410

Or drawings or is there any room to improve the façade, their layouts and the interior plannings?

LA PRÉSIDENTE:

1415

Yes.

M. JACQUES VINCENT :

1420

Tel que Michel Hardy l'a dit d'entrée de jeu, aujourd'hui on est ici vraiment pour faire approuver le plan d'ensemble. Il n'y a pas d'architecture de définie d'aucune espèce de façon. Tout est à définir et je demanderais peut-être à Michel de compléter la réponse en disant la vision qu'il peut avoir en termes de développement mais aujourd'hui, on ne présente vraiment pas d'architecture, ce ne sont que des formes qui sont implantées.

1425

M. MICHEL HARDY :

1430

The architectural façade have not been designed in detail. The volume and the general shape have been and there will be definitely, if this project goes ahead there will be big work to be done. But still, we feel that on that site the architecture should be actual, nice material, clean, transparency, not much stone, brick, because both houses on each side are built like that and we don't want to compete with that, so we want to – we feel that we should do something that will reflect how we live in 2016, so we would work in that direction, but nothing is done yet.

1435

LA PRÉSIDENTE:

Do you have another question?

M. MOJTABA SAMIMI:

1440

Yes. Another question is that, well, considering these volumes, these two volumes with almost 20 meters face to face, almost glass, as you mentioned, are you really, have you really considered the environmental impacts of these buildings in terms of contributing to urban heat island and impacts on wind? Well, I noticed an expert opinion about the project as well as, or I should say narrow shading analysis again at equinox only and, well, just thinking about the environment that is changing and, for example, the wind gust is going to be extreme in the coming years and, well, I'm just wondering have you considered all these impacts or would you like to exercise them first and then, if a problem happened, then you can make some correctness.

1445

LA PRÉSIDENTE:

1450

Monsieur Vincent?

M. JACQUES VINCENT :

1455

Il y a des études qui ont été faites sur le bruit, le vent et la circulation qui sont, je crois, déposées, de sorte que vous pourriez... Et les réponses, il n'y avait pas de problématique à ces points de vue-là. Donc nous, c'est à partir de ça qu'on a poursuivi le développement du projet dans ce sens-là, dans une réponse qui était positive, qu'il n'y avait pas d'aspect négatif à la construction pour les aspects que vous mentionnez.

1460

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Monsieur a aussi posé une question sur les effets des îlots de chaleur avec tout le verre qui est prévu.

1465

M. MICHEL HARDY:

1470 Most projects that we do now and this project is like that, there is hardly no more roof
which is not treated as a green area. So, by example, on this I don't know if we can show a slide
on the... Thank you, thank you, okay. So you see the way it is done, the underground parking is
in this area, but the center will be treated as a garden and the roof will also be treated as - sorry,
I'm going to take a different slide, okay, this one, sorry. The roofs are treated also as living space
with greens, pools, awnings, things like that, because these people they really like to enjoy it. So
1475 in Prével's project there is a large program for those kinds of treatments and it has been very well-
used by the people who live there. - Je sais pas, Jacques, je sais pas si tu veux donner plus de
détails sur les espaces communs.

M. JACQUES VINCENT :

1480 Non, je pense qu'en termes d'espaces communs, il y a aussi les toitures, on a tout un
programme de développement durable qui est affiché sur le site où on a, par exemple, des
toitures, lorsqu'elles sont pas végétalisées, vont être blanches au lieu de noires. Il y a la
conservation de l'eau, la récupération de l'eau, des panneaux solaires et on a plusieurs éléments
1485 qui contribuent au développement durable.

LA PRÉSIDENTE :

Oui? Monsieur Labelle, allez-y du côté de la Ville.

1490

MME STÉPHANIE TURCOTTE :

The fact that the footprint is less than 20% of the site gave us space to inhale the green
around, so the footprint is very small, it's less than 20%, so it's a good way, it's a good thing.

1495

M. MOJTABA SAMIMI:

1500 Yes, but, well, I'm just a little bit, not worried, but also sure about different faces of this building, for example, are completely different, some of them are exposed to good radiation, some of them are not in good shape, but they are treated like the same and, well, about the coverage also if you just think that those sites are completely different then the percentage, it's still high.

LA PRÉSIDENTE:

1505 Yes. Mr. Samimi, I invite you to write down your ideas since the plans are not finalized already and come back in June.

M. MOJTABA SAMIMI:

1510 I don't know if I have time. Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

1515 Thank you. J'inviterais monsieur Jacques Larin. Bonjour, Monsieur!

M. JACQUES LARIN :

1520 Bonsoir, Madame, bonsoir, Monsieur! On a fait des présentations qui m'ont un peu étonné ce soir. On a fait comme si l'histoire commençait avec l'élaboration de ce projet-là. Et pourtant, la communauté s'active depuis des années pour dire à la Ville et au promoteur que ce n'est pas le scénario qu'on voudrait voir s'établir. On a fait des analyses de besoins depuis des années, des analyses de besoins qui ont été commanditées même par la Ville de Montréal et c'est comme si on n'en tenait pas compte.

1525 Ces analyses ont toutes produit le même résultat, c'est que les besoins ne sont pas une intensification du développement de condos, on a besoin dans la communauté d'infrastructures communautaires et sociales. Donc tout ça, ça a comme été obnubilé.

LA PRÉSIDENTE :

1530 Oui.

M. JACQUES LARIN :

1535 Et ma question est de savoir si la commission qui va avoir à rendre des décisions, faire des recommandations, sait cette histoire-là et en tiendra compte?

LA PRÉSIDENTE :

1540 La commission est à l'écoute de ce que vous dites et la commission effectivement dans ses travaux tient compte à la fois de l'opinion qui est exprimée et peut aussi s'inspirer de tout ce qui a pu être écrit ou dit sur l'histoire de ce projet-là. C'est tout ce que je peux vous en dire en ce moment. On est au début de nos travaux.

1545 Alors je vous inviterais, si vous souhaitez vous exprimer davantage sur ce point de vue là à présenter un mémoire. Encore il n'y a même pas besoin de le rédiger mais revenir au mois de juin, au moment où on va entendre les opinions. Est-ce que vous avez une question aussi?

M. JACQUES LARIN :

1550 Oui. C'est dans le même ordre d'idée, dans le même ordre d'idée de ce que les gens ont apporté. La communauté n'a jamais demandé cette audience de la commission, ça n'a jamais été le désir exprimé par la communauté et on est ici par le fait d'un détournement du processus démocratique. Dans la communauté, on a fait une évaluation pour dire que si on faisait un référendum comme il est requis par les arrangements municipaux, le référendum aurait été gagné.
1555 Donc on aurait aboli le projet.

LA PRÉSIDENTE :

Et votre question?

1560

M. JACQUES LARIN :

Sauf qu'on a utilisé la loi 89 qui nous prive de droits démocratiques équitables, égaux aux droits des autres citoyens des autres districts.

1565

LA PRÉSIDENTE :

Alors je vous invite à consigner ça dans une note que vous nous soumettez au mois de juin. Je m'excuse beaucoup mais le sens, je l'ai bien mentionné en présentation, c'est une soirée d'information. Alors il y a de la place pour les opinions mais dans une deuxième étape. Merci beaucoup. J'invite maintenant madame Holobow.

1570

MME NAOMI HOLOBOW:

A question à monsieur Vincent. Considering that our neighbourhood is built on moraine that is glacial waste and could be as deep as 90 feet, in that area how deep do you need to dig, how long will it take to drive those steel pylons down and aren't you concerned that it will cause problems as it has already done to houses on your other two sites in the neighbourhood?

1575

Despite your 37 years of experience, perhaps you can give us some indication as to what measures you're going to ensure that this driving of the steel, of the steel that goes on for days and days and days will not damage our heritage houses and the houses on your property.

1580

M. JACQUES VINCENT:

1585

Je pense qu'aujourd'hui...

LA PRÉSIDENTE:

1590

Alors merci beaucoup, Madame Holobow. Je vous rappelle, entre autres, que les questions doivent m'être adressées.

MME NAOMI HOLOBOW :

1595

Je m'excuse, Madame.

LA PRÉSIDENTE :

1600

Je vous en prie. Je suis pas du tout offusquée. Monsieur Vincent, allez-y.

M. JACQUES VINCENT :

1605

Au fond, nous, aujourd'hui, le projet, l'analyse et la façon de procéder de tous les travaux, on n'a pas les réponses à toutes les solutions. Mais encore là, soyez assurée que c'est des choses que... Je pense que personne ne veut des problèmes. C'est des choses qu'on a faites dans le passé et c'est des choses qu'on a bien réussi et on est confiant de poursuivre ça de la même façon. Donc ce soir, je n'ai pas les réponses.

MME NAOMI HOLOBOW :

1610

You might say that, but my question is will you be providing any help to any heritage houses in the neighborhood that you will damage, will you be providing recompense?

LA PRÉSIDENTE :

1615

Monsieur Vincent?

M. JACQUES VINCENT :

1620

C'est certain que si auprès des maisons où il pourrait y avoir des problèmes et on fait des relevés par la suite après ce qui a été fait. Ça, on fait ça fréquemment. Et s'il y a des problèmes, on s'en rend responsables.

LA PRÉSIDENTE :

1625

Ça va. Merci. Une question ici de mon collègue peut-être?

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

1630

Il y a eu une discussion lors d'un conseil municipal de la question, une conseillère a suggéré l'idée d'acheter le terrain. Est-ce que vous avez fait une analyse? Est-ce que l'arrondissement ou la Ville a fait une analyse coût/bénéfice d'acheter le terrain pour, par exemple le transformer en parc ou en lieu de loisirs?

1635

M. MARC LABELLE :

1640

Oui. Il y a une analyse qui a été faite par ma direction, par la fonction publique, une recommandation qui a été faite aux élus et au conseil d'arrondissement. Comme je le mentionnais dans mon préambule tantôt, le conseil d'arrondissement a pris la décision, suite aux recommandations de la fonction publique, de poursuivre le projet immobilier, suite aux recommandations. Donc pour répondre, l'administration d'arrondissement, le conseil d'arrondissement a décidé de ne pas donner suite à un achat de ce terrain-là. Donc c'est une décision qui a été prise par le conseil d'arrondissement.

1645 **M. JOSHUA WOLFE, commissaire :**

Est-ce que cette étude est publique, elle est disponible?

1650 **M. MARC LABELLE :**

1650

Oui, il y a une partie de l'information, il y a une présentation qui a été préparée. On pourra la mettre à disposition sur le site, on pourra vous la remettre, donc une présentation qui a été faite aussi quasiment un an jour pour jour qui a été présentée et qui a fait l'objet de... Le maire lui-même a fait cette présentation-là, ça s'est déroulé lors d'un conseil d'arrondissement au Collège de Montréal, la salle l'Ermitage.

1655

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Vous avez mentionné une étude. Je ne parle pas de la présentation mais l'étude qui a fait suite, dans laquelle vous avez analysé avec chiffres, vous avez quantifié les coûts et les bénéfices de l'achat de terrain?

1660

M. MARC LABELLE :

Il y a des analyses qui ont été faites, oui, il y a des analyses qui ont été faites. Il y a une évaluation du terrain qui a été faite aussi par la Direction des stratégies immobilières de la Ville donc pour faire cette recommandation-là.

1665

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

1670

Et ces informations, vous pouvez nous les...

M. MARC LABELLE :

1675 Je vais vérifier. Je vais vérifier. Si on peut les... si elles sont d'ordre public, on les rendra disponibles.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

1680 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1685 J'inviterais maintenant madame Claire Adamson? Est-ce qu'il y avait un complément d'information? Non, bon. Alors, madame Adamson, allez-y.

MME CLAIRE ADAMSON :

1690 Oui. You have a nice orchard, apple orchard at the front of the lovely park, thank you very much for that. I'm wondering, it's called an emergency exit on one of the plans and has big gates that seem to make me believe perhaps it's a secondary exit for police or fire going through the park.

LA PRÉSIDENTE:

1695 And your question is?

MME CLAIRE ADAMSON:

1700 And my question is, well, could the park be moved over a little so that you have two exits at the front?

LA PRÉSIDENTE:

1705 Monsieur Vincent ?

M.MICHEL HARDY :

1710 I'm sorry, I am not very very good in English.

MME CLAIRE ADAMSON:

Oh, okay.

1715 **M. MICHEL HARDY:**

I didn't really understand the last part of your question.

MME CLAIRE ADAMSON:

1720 Okay. The park is not centered on the buildings and I wonder if you had a roadway on both sides the park in the middle on René-Lévesque, that you wouldn't need to have an emergency exit going through the park itself.

1725 **M. MICHEL HARDY:**

1730 Okay. The emergency exit through the park is only for major major cases. It's like you have there like five or six fire trucks and then they really have to go around. If there is only one call, let's say one 911, and they go with the fire truck, they will go around on the only one entrance, that's okay for them. Because the idea of having only one entrance is really to leave more green space and also to make sure that the park will be sitting right where the *chapelle* was, so that's all.

MME CLAIRE ADAMSON:

1735 That's the reason then, okay. Thank you.

LA PRÉSIDENTE:

Do you have another question?

1740

MME CLAIRE ADAMSON:

Yes. The second question is this was a public space owned by church people who didn't pay taxes for many years, so is the city receiving some money towards the city for compensation for the lack of paying taxes so that we could use that for more services for Montreal?

1745

LA PRÉSIDENTE:

Monsieur Labelle ?

1750

MME STÉPHANIE TURCOTTE:

Could you repeat the question please ?

1755

LA PRÉSIDENTE:

La question était – I'll say it in English. The question is that since the church didn't pay taxes, is there a kind of compensation that is given to the city in order, for different kinds of collective projects, projects for collectivity.

1760

MME STÉPHANIE TURCOTTE:

So is there a compensation with the demotion of the church, is there a compensation for the tax income ?

1765

LA PRÉSIDENTE:

Est-ce que la communauté a donné une forme de compensation à la Ville étant donné qu'au fil des ans elle a pas payé de taxes en contrepartie pour des développements de projets collectifs ?

1770

MME STÉPHANIE TURCOTTE :

Bien d'abord, sur le fait je suis pas certaine, il faudrait valider effectivement, s'ils ont continué à payer des taxes ou non, des exemptions, il faudrait valider auprès de la Direction de l'évaluation.

1775

L A PRÉSIDENTE :

Oui.

1780

MME STÉPHANIE TURCOTTE :

D'une part. Et d'autre part, les compensations non, pas à ma connaissance.

1785

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Labelle ?

1790 **M. MARC LABELLE :**

Si je peux, concrètement présentement la communauté redonne à la ville plus de 20% du terrain comme espace vert. C'est un don qui est fait, c'est pas une exigence. On n'a pas d'opération de lotissement sur ce terrain-là. Donc, c'est pas une norme où ils sont obligés de faire une contribution, ce qu'on appelle communément des frais de parc.

Donc, la communauté présentement, la communauté des franciscains va remettre à la ville plus de 20% de son terrain pour en faire un espace vert et, de plus, va l'aménager. Donc, le promoteur Prével va aménager ce terrain-là pour le remettre à la Ville par la suite. Donc, la Ville en devient propriétaire, va en disposer sur l'usufruit. Donc, cet espace vert-là devient la propriété de la Ville de Montréal, donc des citoyens de Montréal.

1800 **MME CLAIRE ADAMSON :**

1805 Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

Ça va? Merci beaucoup, Madame. J'inviterais maintenant madame Nancy Robinson.

1810

Mme NANCY ROBINSON :

Bonsoir, Madame la présidente!

1815 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, Madame!

Mme NANCY ROBINSON :

1820

Ma question porte sur les stationnements. On n'a pas parlé beaucoup de stationnements, où se trouveront toutes ces voitures, à quel parc, à quelle profondeur, combien d'étages, et l'accès aux stationnements et l'impact sur la circulation sur René-Lévesque et les autres rues.

1825

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Vincent ?

M. JACQUES VINCENT :

1830

Dans le bâtiment, les stationnements sont majoritairement en sous-sol. Il y a 240 stationnements dans le sous-sol avec un accès sur le côté de la bâtisse. L'accès au stationnement est là. Et il y a certains stationnements pour visiteurs en façade et il y a des stationnements possibles aussi sur René-Lévesque. Le ratio de stationnement est un ratio qui excède ce qu'on a pu vivre dans d'autres endroits comme le Séville. Donc vraiment les stationnements sont desservis majoritairement en sous-sol.

1835

Mme NANCY ROBINSON :

1840

Combien d'étages ?

M. JACQUES VINCENT :

Trois étages.

1845

Mme NANCY ROBINSON :

Et ça fait quelle profondeur?

M. JACQUES VINCENT :

1850

Ça peut faire environ, si vous mettez à peu près neuf pieds par étage, ça fait vingt-sept pieds dans le sol.

Mme NANCY ROBINSON :

1855

O.K. Est-ce qu'il y avait des études pour l'impact sur la falaise? Parce que c'est quand même tout près de la falaise, la stabilité.

M. MICHEL HARDY :

1860

Les stationnements souterrains actuellement sont limités sous l'édifice. Sauf dans la partie entre les deux édifices où il y a des stationnements souterrains aussi. Donc au sud, dans le fond, on n'entre pas vraiment dans la falaise, on est à la limite.

1865

Mme NANCY ROBINSON :

Mais la partie était pour...

LA PRÉSIDENTE :

1870

Autre question?

Mme NANCY ROBINSON :

1875

J'avais demandé déjà la partie pour l'impact sur la circulation. On se demande, parce qu'il y a des rues qui sont à sens unique.

LA PRÉSIDENTE :

1880 Autour, oui.

Mme NANCY ROBINSON :

1885 Est-ce qu'il y avait des études là-dessus?

M. JACQUES VINCENT :

1890 Oui, il y a une étude de faite qui a conclu qu'il n'y avait pas d'impact sur la circulation. Et notre expert est ici. Je pense qu'il pourrait répondre plus amplement peut-être à la question.

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous pourriez présenter monsieur?

1895 **M. RÉMY BLANC :**

Rémy Blanc de chez Stantec, firme spécialisée en transport et circulation.

LA PRÉSIDENTE :

1900 Bonsoir!

M. RÉMY BLANC :

1905 Donc en termes de circulation, nous avons fait des études qui montrent que le site est bien desservi par le réseau de transport en commun avec la station de métro Atwater qui est à moins de six minutes à pied depuis le site. Donc on anticipe peu de circulation dans le secteur qui va être générée par le projet. On évalue ça à environ 70 véhicules à l'heure qui vont s'ajouter au

1910

trafic actuel sur le boulevard René-Lévesque. C'est une augmentation de moins de 5 % de la circulation qu'il y a actuellement aux heures de pointe sur le boulevard René-Lévesque.

LA PRÉSIDENTE :

Très bien. Autre question, Madame?

1915

Mme NANCY ROBINSON :

Oui. Je voulais savoir si l'entrée est juste en face de la rue Seymour. Juste en face? O.K., c'est ça, merci. Est-ce que j'ai droit à une autre question ?

1920

LA PRÉSIDENTE :

Oui, vous avez le droit à une autre question. Allez-y.

1925

Mme NANCY ROBINSON :

L'autre question qui m'est venue à la tête parce qu'il y avait une personne qui a parlé de la façade, moi je suis un amateur des oiseaux et je me demande si vous tenez en compte l'impact par exemple de la façade sur les oiseaux. Quand il y a beaucoup de réflexion, ça attire les oiseaux, des choses pareilles. Et il y a aussi d'autres aspects de l'environnement naturellement, mais je pensais aux oiseaux.

1930

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous pourriez nommer vos différents points pour éviter un aller/retour. Il y a les oiseaux. D'autres aspects ?

1935

Mme NANCY ROBINSON :

1940 Oui, c'est la seule chose pour le moment. La façade et l'impact sur les oiseaux. Ah oui, l'autre point était pour la lumière, pour ne pas avoir trop de lumière qui brille, qui fait que les oiseaux sont attirés quand ils ont leur migration et aussi que ça nuit à notre possibilité de voir les étoiles, par exemple.

1945 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Monsieur ?

M. JACQUES VINCENT :

1950 Je dois dire qu'il n'y a pas eu d'étude de faite là-dessus. C'est une problématique qui nous est, pour être bien honnête, rarement posée. Mais s'il y a un souci ou s'il y a quelque chose, on est prêt, on est disposé à faire des démarches nécessaires pour voir de quelle façon on peut éviter de causer des problèmes pour les oiseaux.

1955

Mme NANCY ROBINSON :

Oui. Merci beaucoup.

1960 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Madame Robinson. J'inviterais maintenant monsieur Martinez. Oui, c'est ça, monsieur Martinez.

1965 **M. SERGIO MARTINEZ :**

Bonsoir. Well, we have been talking about a number of aspects here and so far, however, the only things that are there at this moment are these two sort of historic houses, la maison

1970

Masson et la maison Judah. I happened to be once at the maison Judah, I think it's a very beautiful building, a beautiful place. I don't know the other one. But my question is what – I understand that this is not part of the residential part of the building, of the project. I want to know what use are you going to give to these two *maisons* ?

1975

And my second question will be would it be possible that at least one of them, of the two of them, be given some community use? I'm thinking, for example, that perhaps the Judah, la *maison* Judah could make a very good interpretation center for the area or perhaps the other one could be used as a community center or at least a place for community organizations to meet. So I wonder whether developers or the City would consider these possibilities ?

1980

LA PRÉSIDENTE:

Alors, if you allow me, I will direct your question to monsieur Labelle

1985

M. MARC LABELLE :

Pour ce qui est des équipements communautaires, on a choisi un site, donc c'est le site de l'Hôpital Montréal pour enfants. Donc la Ville prévoit dans un éventuel projet sur le site de l'Hôpital Montréal pour enfants d'y installer sa bibliothèque, son centre communautaire à cet endroit-là. Donc les besoins ont été signifiés au promoteur actuel. Donc le site choisi pour un centre communautaire et une bibliothèque, une bibliothèque municipale, sera sur le site qui est occupé actuellement par l'Hôpital Montréal pour enfants.

1990

M. SERGIO MARTINEZ :

1995

What use then is going to be for these houses ?

M. JACQUES VINCENT :

2000 Les propriétés vont demeurer... Les deux maisons vont demeurer propriété des Franciscains. Donc je demanderais peut-être à Philippe de répondre à cette question-là.

M. PHILIPPE FRENIÈRE :

2005 Effectivement, l'usage des maisons éventuel donc reste la propriété des Franciscains. Le règlement prévoit que les maisons pourront être utilisées éventuellement soit une vocation résidentielle ou soit comme bureaux. Entre vous et moi, ça risque d'être des bureaux. Ça l'est depuis quinze ans et ça l'est encore utilisé comme bureaux à l'heure actuelle. Donc la réglementation prévoit ça, qui est déposée aujourd'hui, un usage résidentiel/bureaux.

2010 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur. J'inviterais maintenant monsieur Jean-Yves Bourdages.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2015 Madame, Messieurs, bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

2020 Si vous permettez, Monsieur Bourdages, juste une petite remarque technique.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2025 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Je vous rappelle qu'il est et vingt-cinq, alors il reste cinq minutes pour ceux et celles d'entre vous qui souhaiteraient s'inscrire pour d'autres questions. Merci beaucoup.

2030

Je m'excuse, Monsieur, allez-y.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Merci du commentaire. La question peut s'adresser des deux côtés. À un moment donné, on parlait de la fragilité de la falaise Saint-Jacques et j'aimerais qu'on m'explique un petit peu plus parce que cette portion, le site en question, ça a toujours été depuis le début du 19e siècle des jardins aménagés, puis il y a encore des traces. Alors quand on parle de fragilité, c'est dans le sens de l'érosion ou de... Parce que là, on ne parle plus d'un site naturel, c'était des jardins qui descendaient jusqu'à la rue Saint-Jacques anciennement.

2035

2040

LA PRÉSIDENTE :

Oui. On peut peut-être y aller avec, dans un premier temps, monsieur Vincent. Puis peut-être que la Ville voudra intervenir après aussi.

2045

M. JACQUES VINCENT :

Je demanderais à Michel de répondre à la question.

2050

M. MICHEL HARDY :

La fragilité de la falaise Saint-Jacques en vis-à-vis du terrain, c'est surtout au niveau végétal. Il y a eu des occupations par toutes sortes de monde et il y a eu beaucoup de piétinement. Comment dirais-je, l'usage intensif dans ce secteur-là n'est vraiment pas recommandé par l'ingénieur forestier qui a fait l'analyse des végétaux. Donc la meilleure façon

2055

dans le fond de la protéger, c'est de ne pas la rendre accessible. C'est la raison pour laquelle on suggère dans le projet de la laisser privée en vis-à-vis de ces résidences-là.

2060 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Labelle ?

2065 **Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

On pourrait compléter en parlant de stabilisation aussi. À l'époque où on entretenait ces jardins-là, où il y avait des murs de soutènement, il y avait un entretien certain. Là, ces espaces-là sont laissés à l'abandon. En fait, ils étaient très peu entretenus. Donc les végétaux, en fait, et les arbres présents sur la falaise ont une fonction de stabiliser les sols. Donc votre prémisse d'érosion est tout à fait juste. Donc on parle de laisser un espace naturel, bien qu'on n'est pas dans la falaise Saint-Jacques identifiée dans la Politique de protection des milieux naturels de la Ville, on est dans l'antenne est, si on veut, de cette falaise-là, mais donc quand même les principes demeurent. Donc de la laisser à l'état naturel est souhaitable.

2075 **M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Bien, état naturel...

2080 **Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

Bien, naturel, disons retravaillé.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2085 Oui. L'autre question, ça concerne, on parle que l'empreinte au sol est à peu près de 20 %. Quand vous parlez du 20 %, est-ce que ça inclut que les deux tours, les deux tours avec toute la surface artificielle des stationnements souterrains? Mais ça ne doit certainement pas

2090 comprendre les stationnements au sol qui vont être rajoutés du côté de la maison Judah parce que là, l’empreinte au sol est assez grande quand même. Même chose pour les stationnements de la maison. Alors ce 20 % là, ça comprend quoi exactement?

LA PRÉSIDENTE :

2095 Allez-y.

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

Je peux y aller ?

2100 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui.

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

2105 Donc ça exclut les deux parcs mais ça inclut les propriétés des maisons Judah et Masson. En fait, si on exclut la voie d’accès, on parle d’une empreinte au sol de 10 %. Si on ajoute les voies d’accès et l’aire de circulation, on parle de 20 %. Donc c’est le taux d’implantation – évidemment, ce n’est pas des plans finaux – on parle de 20 % en incluant les voies de circulation.

2110 Par ailleurs, au niveau de la densité, on parle d’une densité, donc du rapport plancher/terrain de 1.8 pour l’ensemble encore une fois des propriétés, qui exclut les parcs.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2115 Juste pour insister un petit peu plus.

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

2120 Je vous en prie.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2125 En ce qui concerne le mémorial de l'ancienne chapelle, je vois bien sur le plan qu'il y aura des plantations mais ça semble assez minéral. Ça, ça ne rentre pas dans le 20 %.

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

2130 Non. Non, non, non, non. C'est des terrains aménagés.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

D'accord. Merci beaucoup.

2135 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur Bourdages. Une sous-question ici de monsieur Chénard.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

2140 Concernant la protection de la falaise, vous disiez la fragilité est essentiellement le piétinement. Donc est-ce que ça va être clôturé? Ça va être... Parce que je pense que de la voie ferrée, c'est facile d'accéder, c'est difficile à surveiller. Comment est-ce qu'on va assurer qu'il n'y aura pas d'autre piétinement sur la falaise ?

2145

M. JACQUES VINCENT :

2150 Je pense qu'aujourd'hui, au fond, la clôture en bas, c'est la clôture qui appartient au CP. Ça, on n'a pas le contrôle sur ça. En haut, ça va vraiment... Ça a été le parti qui a été pris de le laisser à la copropriété. Ça va être vraiment... Pour accéder à la falaise, la partie du haut, il faudra accéder à travers la copropriété et ce seront les gardiens, si on veut, il n'y a pas une clôture aujourd'hui de prévue, ce seront les gardiens de cet espace vert là qui vraiment ça sera intimidant un peu de passer à travers la copropriété pour accéder à la falaise.

2155 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Mais du côté du parc puis du côté de la voie ferrée, est-ce que...

M. JACQUES VINCENT :

2160 Du côté de la voie ferrée, nous, on n'a pas... Au fond, comme je le disais, c'est la clôture du CP. Du côté du parc, il y a quand même une haie végétale. On a voulu garder ça dans un aspect plus végétal. Il y a une haie végétale qui va être implantée autour du parc dans la partie ouest mais il n'y a pas de clôture de prévue dans la partie ouest.

2165 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Merci.

2170 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant monsieur Reza Koochekian.

M. REZA KOOCHEKIAN:

2175

I am living in the... I am living exactly in front of this project and the building, I am living there, 87 units are there. We are old age people living there, and we need recreation things, we don't have it. We need a lot of space for walking. And for the wintertime also we need more, what do you call it... space for people going up/down.

2180

But the problem which I see here is, as he was telling - thirty years I am here. When I came to Montreal it was beautiful and nice and we were thinking it's democratic. As long as you are not referring to our opinion, local people there, I think it is not democratic. This is one question.

2185

The question it is, because it is our benefit, we don't have facilities for people that are locally living, now you are making a project. That project maybe inside, the building is beautiful and very good and everything is there, but it doesn't mean that can ignore my right, the other people local have rights, because we need recreation place, we need park, we need place.

Wintertime we have a very hard time there, and if you bring that much population there and traffic will be more and they have good place, but I am sure they will occupy our place too.

2190

So what we have to do, it means you're trying to make somehow accommodate that place there but you're ignoring our right, the local people right. We have a lot of things to say but, unfortunately, this is the limited time.

2195

One question is why don't you refer to our opinion, the local people opinion, and why you are trying to push that project there as long as we need some other things for our well-being in that area ?

LA PRÉSIDENTE:

2200

Okay, I will give you part of an answer to your opinion. What we are doing tonight, and mostly we will be doing on the 7th of June, is hearing your opinion so that, as a commission with the *Office de consultation publique* we will be able to make some recommendations relying partly on your opinion, the opinions that we will receive from the people who want to give them. I would

2205 direct your question to the City, so maybe they have some answers to some of your preoccupations.

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN:

2210 Juste pour compléter, dans le fond, des informations qui ont déjà été transmises. If I can just repeat some of the information that was already given. The Children's Hospital site has been identified as a potential site, part of the site to add a new local park and the actual project here is on private land, but we will have with this project two parks that will be given to the local community. So we are addressing part of the issues with this project but also with other projects
2215 around the neighbourhood.

M. REZA KOOCHEKIAN:

Can I say something ?

2220

LA PRÉSIDENTE:

Yes. Is it a question ?

2225

M. REZA KOOCHEKIAN:

Yes, another question. You say this is a private project, but the thing is that private project is buy by the government, and so, that can be benefit of the local people too. It's not a question of it is private, so then it is everything is finished, no. Can we buy by the government, we made
2230 government here, the government has to take our interest, not developer's or the promoter's interest. So we are there, we need now more than the promoter.

LA PRÉSIDENTE:

2235

Yes. Mr. Koochekian, I invite you to come back on the 7th.

M. REZA KOOCHEKIAN:

Yes, definitely.

2240 **LA PRÉSIDENTE:**

We will be very happy to hear you.

2245 **M. REZA KOOCHEKIAN:**

Definitely. Thank you very much.

LA PRÉSIDENTE:

2250 Alors on a quatre autres personnes qui se sont inscrites et dans l'ordre, je vous inviterai tour à tour. Madame Mabel Contin, madame Hélène Cornellier, monsieur Robert Hajaly et monsieur Bourdages. Alors dans l'ordre, madame Mabel Contin.

Mme MABEL CONTIN :

2255

Bonsoir! La première question, je vous remercie de nous écouter et d'essayer de répondre à nos questions. Ma première, ce qui m'inquiète, je voudrais connaître les fondements qui sont à la base des dérogations de plusieurs paramètres d'urbanisme comme la hauteur, la densité, le zonage, déterminés et fixés par des études assez récentes.

2260

C'est clair la question ? Non? Je voudrais savoir pourquoi on a changé les paramètres qui ont été fixés par des études antérieures et qui ne sont pas loin, ne sont pas anciennes. Et on a changé pas mal des paramètres.

2265 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Labelle ?

2270 **Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

Oui. Alors il y a quelques années, en 2012, il y a un exercice de révision des hauteurs et des densités qui a été fait, qui est une étude vraiment poussée où on parlait – je ne sais pas si vous pouvez mettre l'écran – où on a fait vraiment une réflexion par rapport aux hauteurs et densités au centre-ville, dans le centre des affaires. On n'a pas exploré les deux antennes, si on veut, tant à l'est qu'à l'ouest. On a répondu à des préoccupations qu'on avait à ce moment-là pour le centre des affaires. Et donc le travail reste à faire. Donc cette démarche-ci s'inscrit, si on veut, de façon ponctuelle et vous avez tout à fait raison, cette réflexion-là pourrait s'étendre.

2280 Par ailleurs, il y a quand même toute une logique derrière ces répartitions de hauteurs là et de densités au centre-ville. Donc on voit au centre un centre fort avec des hauteurs plus fortes, où on a une déclinaison dans les deux antennes, par exemple, à l'est et à l'ouest, René-Lévesque étant, si on veut, le filon, le chaînon de cette répartition des hauteurs là.

2285 Donc l'idée, en modifiant les hauteurs, on ne veut pas renier non plus les principes de design urbain qu'on a derrière cette répartition des hauteurs là. On les ajuste, si on veut, on les prolonge. Donc on parlait ici de prolonger, par exemple, la zone de hauteur de 65 mètres qui se trouve à être une forme de pendant qu'on retrouve à l'est aussi, dans le cœur donc du centre-ville avec une déclinaison vers les antennes est et ouest, où le boulevard René-Lévesque étant le centre, évidemment l'artère métropolitaine.

2290

Mme MABEL CONTIN :

2295 Mais ça veut dire aussi, quand on a fait des études des hauteurs, on a été particulièrement préoccupé pour la perspective par rapport à la Montagne. Alors je ne comprends pas quels sont les fondements qui ont changé pour changer la... Parce que ça, c'est une étude

finie et dans cette étude, pour moi j'ai compris qu'on essayait de respecter aussi le caractère des divers quartiers qui font partie du centre-ville.

LA PRÉSIDENTE :

2300

Monsieur Labelle, pour compléter ?

M. MARC LABELLE :

2305

Pour compléter ce que madame Turcotte vient de vous dire, cette prolongation-là n'a pas été soumise aujourd'hui. Lorsqu'on a effectué l'exercice de planification en 2011, le PPU des Grands Jardins, l'administration municipale avait pris comme décision de ne pas toucher aux grands sites institutionnels, donc au site. Donc justement pour pouvoir nous permettre de pouvoir obtenir certains gains lors de ces ventes, soit par les communautés religieuses, donc pouvoir avoir des gains au niveau des espaces verts.

2310

Le but, c'était d'obtenir des gains en fait d'espaces verts. Donc lorsque ces sites-là seraient vendus, parce que la Ville savait déjà à l'époque que certains sites seraient vendus par les communautés, donc la Ville ne voulait pas toucher au zonage. Mais cette zone-là, c'est une continuité logique, cette zone de 65 mètres, puis on l'avait déjà vue à l'époque, mais on avait pris une décision de ne pas lui toucher pour pouvoir permettre, lors de transformation de ces sites-là, bien pouvoir entamer une négociation avec les propriétaires, également avec les promoteurs qui sont choisis.

2315

2320

Donc ce que vous avez comme résultat aujourd'hui, ce qu'on vous présente, c'est une suite logique de la planification de la Ville de Montréal dans le quartier, dans le PPU des Grands Jardins. Donc ce qui se réalise aujourd'hui, c'est un don que la communauté des Franciscains fait, elle construit un projet quand même, mais elle fait un don. Donc la Ville récupère un espace vert très important sur ce site-là qui représente plus de 20 % du site. Mais la zone de 65 mètres avait déjà été vue à l'époque.

2325

LA PRÉSIDENTE :

Avez-vous une autre question ?

2330

Mme MABEL CONTIN :

Oui. En plus, j'aimerais souligner que le PPU des Grands Jardins, en fait tous les jardins sont des jardins privés qui ne sont pas.. le public n'y a pas accès. Alors on a un titre un peu grandiloquent, je dirais, mais la réalité, c'est que ces espaces verts sont fermés. Et on est dans le processus de fermer chaque fois plus, comme ça s'est passé avec Marianopolis. Je fais la deuxième question.

2335

LA PRÉSIDENTE :

Oui, allez-y, oui.

2340

Mme MABEL CONTIN :

Le manque d'espaces verts publics et des terrains vacants comme vous avez souligné à Peter McGill est bien connu et confirmé par des études de besoins assez récentes que la Ville a commandées à une firme de consultants il y a deux ou trois ans, une étude de besoins. Cependant, le seul espace disponible pour construire un parc avec des dimensions appropriées est menacé pour s'approcher de détours imposants dans un paysage urbain qui a un caractère particulier. Pourquoi... Moi, j'aimerais aussi souligner qu'il me semble que quelques fois il faudrait spécifier, par exemple, quand on parle d'un parc, de quoi on parle, de quelles dimensions. Quand on parle de jardins publics, quelles sont les caractéristiques ? Quand on parle de mise en valeur du patrimoine, de quoi on parle ? Parce que pour moi, ça c'est une agression, je m'excuse.

2345

2350

Alors pourquoi la Ville ignore ces besoins constatés de construire cet équipement essentiel, c'est-à-dire un parc public ?

2355

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Labelle ?

2360

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

En fait, le besoin n'est pas ignoré comme on l'a déjà répondu. C'est qu'on a identifié un autre site à la Ville de Montréal pour y répondre.

2365

Mme MABEL CONTIN :

Pardon, je m'excuse. Le Children, ce n'est pas une option.

2370

LA PRÉSIDENTE :

Madame Contin, est-ce que je peux vous inviter à garder votre opinion qu'il nous fera plaisir d'entendre au mois de juin.

2375

Mme MABEL CONTIN :

Excusez-moi, oui, O.K. C'est simplement qu'on connaît les caractéristiques. Merci. Merci beaucoup.

2380

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Je veux revenir, lorsque madame Turcotte a parlé du fait que vous avez... que la question d'ajouter des hauteurs a été pour le centre des affaires et pas cette partie-là. Mais lorsque vous avez examiné, étudié la possibilité de permettre une construction plus haute, il y a des impacts sur des perspectives visuelles, notamment sur ce qu'on a dans le dossier jusqu'à maintenant, je pense que c'est un site clé qui est identifié dans le Plan d'urbanisme, l'intersection des rues Cedar et Côte-des-Neiges.

2385

2390

Alors est-ce que vous avez d'autres informations sur les impacts visuels de ce projet avec la hauteur proposée par le promoteur ? Et est-ce que vous avez étudié d'autres possibilités de ne pas permettre 65 mètres mais quelque chose plus bas ?

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

2395

Effectivement, dans le cadre de la révision des hauteurs et des densités, par exemple, l'exercice a été fait dans le centre des affaires, mais il y a eu aussi des modifications à l'extérieur du centre des affaires qui visaient justement à protéger les vues qui sont identifiées dans le règlement d'urbanisme, qui sont issues aussi des travaux sur le mont Royal. Donc cet exercice de révision des hauteurs a été fait pour le centre des affaires mais aussi pour protéger des vues qui avaient été identifiées dans le Plan directeur du Mont-Royal, d'une part.

2400

Dans ce cas-ci, avec la simulation vidéo qu'on vous a montrée plus tôt, évidemment... en fait, on faisait le tour par rapport à la Montagne, donc l'exercice a été fait aussi à l'inverse, donc ces images-là sont disponibles. Mais aucun impact visuel pour une tour de 60 mètres, donc on ne venait pas obstruer des fenêtres sur le fleuve Saint-Laurent autrement dit. Ça, ça a été fait.

2405

Je pense que ça couvre vos préoccupations, à moins que j'aie échappé une des questions ?

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2410

Non, pas vraiment. Seulement, ce que vous dites, c'est qu'il y a d'autres informations qu'on peut accéder, la simulation en 3D est disponible de l'autre côté vue, alors on peut voir l'impact de l'intersection de Cedar et Côte-des-Neiges, par exemple ?

2415

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

En fait, à la demande d'un permis, les demandeurs devront faire la démonstration que l'implantation et la construction de leur bâtiment ne viendront pas impacter les vues. Par exemple,

2420

il y a des vues sur la rue Peel qui sont protégées alors qu'on autorise des hauteurs de plus de 200 mètres. Donc ce n'est pas nécessairement associé à la limite, au plafond de la hauteur, mais plutôt associé à l'implantation, par exemple, du bâtiment.

2425

Mais cet exercice-là doit être fait de toute façon aussi lors de la demande de permis, ce qui est le cas d'ailleurs pour tous les projets qui sont inclus dans les cônes de visibilité pour les vues du mont Royal vers le fleuve et les vues du fleuve ou par exemple du bassin Peel vers la montagne.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2430

Ça veut dire seulement parce que j'essaie de comprendre...

LA PRÉSIDENTE :

2435

Dernière question.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Oui.

2440

LA PRÉSIDENTE :

Deux questions, on a dit. Pour tout le monde.

2445

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

Vous dites que si le photomontage qui se trouve dans le document du promoteur est exact et montre que le bâtiment va cacher une partie du fleuve, au moment de la demande de permis, vous pouvez refuser le projet ?

2450 **Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

En fait, on doit s'assurer qu'on va minimiser l'impact sur cette fenêtre-là par des critères, par exemple, d'implantation. On peut jouer avec les volumétries, travailler avec des volumes qui excèdent dans certaines parties mais dans ce cas-ci, la démonstration a été faite qu'il n'y avait pas d'impact visuel sur les cônes protégés de vues. Donc on parle de celui du belvédère Kondiaronk, de Cedar et du bassin Peel, de mémoire. Mais en fait, ça reste à vérifier, je ne le sais pas par cœur, mais ces exercices-là ont été faits, oui.

2455 **LA PRÉSIDENTE :**

2460

Bien. J'invite maintenant madame Hélène Cornellier. Bonjour, Madame!

Mme HÉLÈNE CORNELLIER :

2465 Bonjour! Ma deuxième question a déjà trouvé sa réponse, c'était sur l'utilisation des maisons Masson et Judah, vous y avez répondu tout à l'heure.

LA PRÉSIDENTE :

2470

Oui.

Mme HÉLÈNE CORNELLIER :

2475 Ça n'avait pas été expliqué dans la présentation. La première question, en fait, c'est deux précisions sur des choses qui ont été dites lors de la présentation du côté Ville.

2480 Une, c'est qu'est-ce que vous entendez par l'implantation pavillonnaire ? Et l'autre, le terrain, on mentionne que le terrain des Franciscains est excentré par rapport au Village Shaughnessy. Pourtant, quand on regarde la rue du Souvenir, elle est plus à l'ouest encore que ce terrain-là. Alors je voulais comprendre ce que ça voulait dire dans votre esprit ?

LA PRÉSIDENTE :

Alors sur la première question, sur l'implantation pavillonnaire.

2485 **Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

2490 Bien on parle d'une implantation en mode isolé. Donc on a un terrain comme on retrouve en banlieue, un bâtiment avec des marges latérales, avec un dégagement avant, avec une cour arrière. Donc c'est ce qu'on retrouve dans les villas. Donc un bâtiment en retrait de la rue avec des dégagements importants, puis une cour. Contrairement à ce qu'on retrouve dans le pourtour donc qui sont des ensembles plus récents malgré qu'ils sont anciens, fin 19e, début 20e où on a des bâtiments en mode contiguë.

LA PRÉSIDENTE :

2495 Les maisons en rangée, par exemple.

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

2500 Les maisons en rangée, les maisons de trois étages qu'on retrouve sur la rue du Souvenir en sont des exemples. En contradiction, si on veut, ou en opposition à ce qu'on voit ici comme la maison Masson qui est très en retrait du boulevard Dorchester...de la rue René-Lévesque.

LA PRÉSIDENTE :

2505 Est-ce que ça répond à votre question, Madame?

Mme HÉLÈNE CORNELLIER :

2510 Oui. Puis j'aimerais que vous précisiez quand vous parlez « pavillonnaire », c'est pour les trois, disons les trois terrains ou les trois structures, les deux maisons anciennes et la nouvelle structure ? C'est ce que vous semblez dire.

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

2515 Exact.

Mme HÉLÈNE CORNELLIER :

2520 Vous parlez de cour pour les deux maisons anciennes, je veux bien, il y a du terrain partout effectivement quand on va là mais pour la nouvelle structure, il n'y aura pas de cour, il va y avoir à peine du terrain, même devant. Ça va être un petit parc que vous donnez à la Ville.

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

2525 Donc on parle quand même d'une implantation pavillonnaire, on parle d'un bâtiment qui est en retrait considérable de René-Lévesque, donc à plus de 40 mètres. Donc c'est une caractéristique d'une implantation pavillonnaire. On parle de retrait sur des marges latérales puis on parle d'une cour arrière. Donc c'est un mode d'implantation isolée qui est maintenant inhabituelle dans le paysage mais qui était précurseur malgré tout, qui était là avant l'arrivée, si on veut, des maisons sur la rue du Souvenir, par exemple.

2530

2535 Donc c'est un échantillon, ce type d'implantation-là, extraordinaire au centre-ville, ça n'existe plus parce qu'évidemment, on vit dans un monde urbain où les bâtiments sont rapprochés ou... En tout cas. Donc ce choix d'implantation pavillonnaire là est en un sens patrimonial puisqu'on n'en fait plus aujourd'hui au centre-ville, on n'en veut plus, on veut favoriser justement les rapports dynamiques entre la rue et les bâtiments. Donc c'est en ce sens-là l'explication de pavillonnaire.

Mme HÉLÈNE CORNELLIER :

2540

O.K.

LA PRÉSIDENTE :

2545

Sur votre deuxième sous-question ?

Mme HÉLÈNE CORNELLIER :

2550

C'était vous avez mentionné que le terrain des Franciscains est excentré par rapport au Village Shaughnessy. En tout cas, moi, il me semble plutôt centré. C'est sûr, excentré, parce qu'il est au pied de la falaise si on peut dire mais je ne le voyais pas comme ça. J'aimerais que vous expliquiez comment vous l'entendez ?

LA PRÉSIDENTE :

2555

Madame Turcotte ?

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

2560

Excentrique, en fait, serait le mot que j'ai utilisé. Donc on voit qu'on a un bâtiment, on a un ensemble de bâtiments avec un tissu urbain très serré, très près de la rue et cet ensemble-là a littéralement été protégé de par les conditions physiques du terrain, sa topographie, mais aussi son occupation et les aménagements par exemple qui ont été faits sur le boulevard René-Lévesque. Donc c'est dans ce sens-là qu'il est excentrique puisque ça, c'est l'occupation ancienne. Mais quand on regarde une photo aérienne aujourd'hui, on se rend bien compte que de l'implantation pavillonnaire, de l'implantation de ce genre-là, il n'y en a plus. Donc c'est excentrique, c'est extraordinaire au sens littéraire du terme, c'est-à-dire qu'il n'y en a pas d'autres. C'est un exemple très rare.

2565

2570 Est-ce que vous me permettez de répondre à la première question?

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y, oui, oui.

2575

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

2580 Par rapport aux usages, dans le règlement, on vient autoriser donc le bureau, usage qui par ailleurs est déjà autorisé par un règlement spécial qui avait été adopté dans les années 90 à la fois pour la maison Masson et à la fois pour la maison Judah. Donc des autorisations spéciales, des règlements particuliers avaient été adoptés par le conseil à ce moment-là pour autoriser l'usage bureau. Ceci dit, les usages résidentiels seront autorisés, seraient autorisés avec le règlement. Actuellement, le zonage n'autorise pour l'ensemble du site que des équipements liés au culte. Ça inclut les résidences par exemple pour les religieux. Mais voilà. Je ne voulais pas rentrer dans les explications, mais puisque vous avez ouvert la porte, je pense c'est bien de préciser le zonage en vigueur actuellement et celui qui serait autorisé.

2585

Mme HÉLÈNE CORNELLIER :

2590 Pour les deux maisons.

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

Oui, pour les deux maisons et pour la nouvelle construction.

2595

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que ça répond à vos questions ?

2600 **Mme HÉLÈNE CORNELLIER :**

Oui. Je pense que oui.

2605 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors je vous remercie beaucoup.

2610 **Mme HÉLÈNE CORNELLIER :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE:

Monsieur Hajaly ?

2615

M. ROBERT HAJALY :

2620 Good evening again. Okay, so my first question is about the affordable housing aspect. You know that housing downtown for families is very expensive, which of course stops some families from coming downtown. You mentioned that 15% is affordable housing, of that affordable housing I would like to have an idea of how many will be three bedroom family units and whether any of them are cheap enough to qualify for city subsidies.

2625 **LA PRÉSIDENTE:**

Monsieur Vincent ?

M. JACQUES VINCENT:

2630 Au fond, la réglementation nous demande 15% de maisons abordables et le 15%, nous, ce que je disais, c'est que dans des projets comme le projet du Séville, on a excédé le 15% qui est le minimum requis, puis on pense qu'on devrait l'excéder ici encore, mais on a pris l'engagement de 15%.

2635 La réponse pour les familles sera la même que la réponse que j'ai donnée tantôt, nous on est prêts de faire des logements pour les familles, encore faut-il que les familles viennent les acheter. On a une offre, on est prêt à faire une offre, on va inclure dans notre offre des produits familiaux dans un ordre de 10%, mais c'est pas ce qu'on a rencontré dans notre projet du Séville, ç'a été plutôt 5% et peut-être probablement moins que 5%.

2640

M. ROBERT HAJALY :

 But specifically about the affordable housing, the 15%. I'm not asking about what is the percentage for the whole project, what do you anticipate, as best as you can, the percentage of
2645 the affordable housing which will be three bedroom family units ? It's a very specific question.

M. JACQUES VINCENT:

 Nous, dans le logement abordable, on n'a pas de logement de trois chambres à coucher.
2650

M. ROBERT HAJALY :

 You don't have any?

2655

M. JACQUES VINCENT :

 Non, on n'a pas de trois chambres à coucher.

M. ROBERT HAJALY :

2660

Okay, thanks. My second question has to do with the social housing. If I understood correctly, the 1.8 million dollars would be spent somewhere in Ville-Marie. Now, I want to emphasize that outside of Peter McGill in Ville-Marie there is over 7,000 social housing units. In Peter McGill there is virtually none despite the fact that we have a lot of poor and homeless people. I want to know if the City is prepared to commit to spend that money within Peter McGill specifically ?

2665

LA PRÉSIDENTE:

2670

Monsieur Labelle ?

M. MARC LABELLE:

2675

Je peux pas, ce que monsieur Hajaly dit ce soir je peux pas dire que ce montant-là, selon la stratégie de la façon qu'elle a été élaborée, peut être dépensé dans l'arrondissement, mais pas uniquement dans Peter McGill. Donc, si les besoins vont dans ce fonds consolidé-là qui est utilisé par l'arrondissement, puis c'est à la disposition des élus où les demandes sont.

2680

Ce que je peux vous dire c'est que dans le projet de l'Hôpital Montréal pour enfants ce qui a été décidé par l'administration puis qui a été même annoncé par le maire au conseil d'arrondissement, c'est qu'il y aura sur site du logement abordable et du logement social sur ce site-là. Donc, il n'y aura pas de contribution financière pour le logement social sur le site actuellement occupé par l'ancien Hôpital Montréal pour enfants. Mais pour le montant, pour revenir à votre question, je ne peux pas prendre l'engagement que ce montant-là va être utilisé seulement dans Peter McGill. Mais ce que je peux vous dire c'est qu'il va être utilisé dans l'arrondissement de Ville-Marie.

2685

M. ROBERT HAJALY :

2690 Would some of it be used for the Children's Hospital site, the social housing in the Children's Hospital ?

M. MARC LABELLE :

2695 Pour le site du Children c'est le promoteur qui doit prendre l'engagement d'en faire sur le site directement. Et dans le quartier Des Gares, comme vous le savez, dans le PPU Des Gares nous avons décrété une réserve foncière pour faire du logement social, donc coopérative. Donc, il y aura dans le secteur du quartier Des Gares, sur la rue de la Montagne et Saint-Antoine la ville a décrété une réserve foncière pour pouvoir faire, pour construire une coopérative d'habitation.

2700

M. ROBERT HAJALY :

Thank you.

2705

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur. J'inviterais maintenant monsieur Bourdages.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2710

Re-bonsoir! J'ai décidé de modifier un peu ma question parce que ça m'a interpellé. La question s'adresse à monsieur Vincent, c'est concernant les logements de trois chambres à coucher. Alors en moyenne, ça peut coûter combien dans ce projet-là en particulier, un logement de trois chambres à coucher? Puis là, je ne parle pas des penthouse, je parle en moyenne.

2715

LA PRÉSIDENTE :

Question, Monsieur Vincent ?

M. JACQUES VINCENT :

2720

Vous comprendrez qu'il est un peu tôt, on est loin d'avoir fait nos coûts de construction et d'établir nos prix de vente mais je pourrais toujours venir comparer avec les prix qu'on a pu retrouver dans le Séville qui, au fond, on peut penser qu'un logement trois chambres pour être fonctionnel, a peut-être besoin d'avoir 900 pieds ou 1 000 pieds carrés et un logement de 900

2725

pieds ou disons prenons un logement de 1 000 pieds carrés, dans le projet le Séville, c'est un logement qui se vendait probablement 375 à 400 000 \$.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2730

Ça c'était au Séville, ça.

M. JACQUES VINCENT :

Pardon ?

2735

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Ça c'est au Séville.

2740

M. JACQUES VINCENT :

C'est au Séville. Mais comme je vous ai dit d'entrée de jeu, c'est que nos coûts ne sont pas faits, nos prix ne sont pas établis mais on peut penser que ça va être dans cet ordre de grandeur là.

2745

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Ah bon, d'accord. Merci du renseignement. Ma deuxième question s'adresse à monsieur Labelle. Monsieur Labelle ou monsieur Morin, à au moins trois reprises au total, on parlait de

2750 l'Hôpital pour enfants, le fait qu'il y aura du logement abordable, social, il y aura un parc, etc., puis ça, vous avez dit vous-même qu'il faut attendre, que c'est au promoteur de se prononcer là-dessus.

2755 Mais vous ne trouvez pas justement qu'on en demande pas mal sur un terrain qui est quand même pas si gros que ça, et je me questionne sur la grosseur du parc qu'on va retrouver sur ce terrain-là par rapport aux possibilités du domaine des Franciscains. Avez-vous une petite idée ? Excusez-moi, Madame Brodeur, je me suis adressé...

LA PRÉSIDENTE :

2760

Ce n'est pas grave.

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

2765

Vous parlez spécifiquement de la superficie du parc dans le cadre du projet de l'Hôpital pour enfants, c'est bien ça ?

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2770

Oui.

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

2775 Dans le fond, si vous vous réferez au PPU du Quartier des Grands Jardins, on mentionne dans le cadre d'une reconversion de l'Hôpital pour enfants qu'il y aurait aussi un exercice de reconfiguration des voies routières pour justement bonifier l'espace qui serait disponible pour les espaces de parc. Et évidemment, dans les négociations qui sont en cours pour le redéveloppement de ce site-là, il peut y avoir aussi des configurations de bâtiment qui permettraient des dégagements pour bonifier l'espace parc qui serait prévu éventuellement sur ce

2780 site-là.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2785 Oui, j'étais au fait de ce que vous venez de me dire mais avez-vous une idée un petit peu plus concrète combien de mètres carrés ? Est-ce que vous pensez que ça serait possible ?

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

2790 À ce point-ci, non, on ne pourrait pas vous préciser une superficie précise à cette étape-ci.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Bon, on va essayer d'en savoir un peu plus. Merci beaucoup et bonne fin de soirée!

2795 **LA PRÉSIDENTE :**

Avez-vous une autre question ? Non.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2800 Non, ça va.

LA PRÉSIDENTE :

2805 Ça va aller ? Merci beaucoup. Alors j'ai une question ici de mon collègue.

M. JOSHUA WOLFE, commissaire :

2810 Merci, Madame la présidente. Madame Turcotte, je sais qu'on vous a demandé que votre présentation initiale soit courte, alors vous n'avez pas eu le temps d'expliquer un peu les conditions que... Vous avez mentionné qu'il va y avoir des conditions de conservation des maisons Masson et Judah et les aménagements paysagers autour. Pourriez-vous nous donner un

peu plus de détails? Et est-ce qu'il y a une question de servitude? Et si oui, qu'est-ce que ça veut dire ?

2815

Mme STÉPHANIE TURCOTTE :

Oui. En fait, il y a je dirais trois niveaux d'intervention. Dans le règlement d'abord, il y a des conditions, des exigences liées à la conservation elle-même des maisons et à leur entretien. Donc évidemment, toutes les dispositions pénales s'appliquent en cas de non-respect du règlement.

2820

Il y a aussi les densités qu'on vient fixer. Donc un maximum de 1.8 pour l'ensemble du site. 1.8, ça représente le programme qui nous est présenté par les promoteurs. Donc ça laisse peu de place à des projets d'expansion, disons ça comme ça. Ça vient carrément geler le site. La servitude dans le cadre d'un règlement, comme l'article 89, ce n'est pas le genre de disposition qu'on peut mettre. Ce n'est pas un pouvoir que nous permet la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* d'ajouter des dispositions concernant des servitudes de conservation.

2825

Par ailleurs, rien n'empêche, au même titre qu'une lettre d'engagement a été signée pour une contribution pour le logement social, de travailler avec un projet, une lettre d'entente pour une servitude de conservation qui viendrait finalement sceller le tout et s'assurer – où la Ville serait partie prenante par exemple, ça peut être une solution – s'assurer que malgré les transactions à venir et malgré l'occupation des bâtiments, qu'on s'assure et qu'on ait une vigie permanente de la conservation et de leur entretien.

2830

2835

Donc je vous dirais que ces conditions de conservation là se retrouvent à deux niveaux de façon officielle, tel que présenté dans le projet de règlement, mais il n'est pas exclu qu'il pourrait y avoir une entente de gré à gré, une entente tripartite visant une servitude de conservation pour les maisons et les jardins.

2840

LA PRÉSIDENTE :

2845 Alors la soirée donc se termine. Je veux vous remercier de votre participation à cette soirée et aussi de votre contribution à conserver un climat respectueux. Je remercie aussi tout le personnel de l'Office, de même que madame Philibert et monsieur Boissé, qui sont respectivement à la sonorisation et à la sténographie. Voilà.

2850 Je vous rappelle que vous devez aviser l'Office au plus tard le 2 juin, c'est-à-dire dans quelques semaines, de votre intention de faire une présentation orale ou encore de présenter un mémoire pour nous permettre de préparer un calendrier d'audition. Vous pouvez aussi transmettre un mémoire sans présentation orale comme telle. Les textes devront être acheminés au plus tard le 2 juin également.

2855 La séance d'audition se tiendra dans cette même salle le 7 juin prochain et, au besoin, les 8 et 9 juin, s'il y avait plus de mémoires que pour une seule soirée.

Alors je vous remercie beaucoup et je vous souhaite une bonne fin de soirée. Merci.

FIN DE LA SOIRÉE

2860

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

2865 LE TOUT CONFORMÉMENT À LA LOI

Et j'ai signé :

2870 _____
LOUISE PHILIBERT, s.o.