

Le 7 février 2022

Monsieur Tim Thomas, maire
Madame Erin Tedford, conseillère du district 1 – Cedar / Le Village
Monsieur Paul Bissonnette, conseiller du district 2 – Lakeside
Madame Kelly Thorstad-Cullen, conseillère du district 3 – Valois
Madame Tara Stainforth, conseillère du district 4 – Cedar Park Heights
Madame Cynthia Homan, conseillère du district 5 – Lakeside Heights
Monsieur Bruno Tremblay, conseiller du district 6 - Seigniory
Monsieur Éric Stork, conseiller du district 7 – Northview
Monsieur Brent Cowan, conseiller du district 8 – Oneida

Ville de Pointe-Claire

451, boulevard Saint-Jean
Pointe-Claire (Québec) H9R 3J3

**Objet : Ordre du jour de la séance ordinaire du conseil du 8 février
Résolution de contrôle intérimaire**

Monsieur le Maire,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

Comme vous le savez, la société Cadillac Fairview (CF) collabore étroitement avec la Ville de Pointe-Claire en vue d'**éliminer un îlot de chaleur important** sur une partie du quadrant sud-ouest du stationnement du centre commercial CF Fairview Pointe-Claire en y réalisant un **projet unique et exemplaire de développement d'un milieu de vie mixte à échelle humaine**.

En prenant connaissance de l'ordre du jour de la séance ordinaire de demain du conseil municipal, qui a été mis en ligne vendredi dernier, nous avons constaté avec étonnement qu'en dépit du dépôt de notre demande d'approbation, laquelle est en cours d'analyse par la Ville, et de nos échanges à ce sujet avec cette dernière depuis plusieurs mois maintenant, le point 10.1 réfère à l'« *adoption d'une résolution de contrôle intérimaire* » (RCI).

La mise en place d'une telle mesure n'est pas justifiée dans les secteurs de la Ville qui font déjà l'objet d'une planification détaillée dans le *Programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Pointe-Claire* (PPU) entré en vigueur le **2 février 2018**. Quoiqu'il en soit, dans l'éventualité où le conseil décidait malgré tout de procéder à l'adoption d'une RCI visant ces secteurs, le site de notre projet ne devrait pas être inclus dans le territoire d'application de cette dernière, et ce, pour les motifs ci-après exposés.

Mise en contexte

Contexte réglementaire

Notre projet découle d'une démarche amorcée à la suite de l'entrée en vigueur du PPU, en **février 2018**, et qui a d'abord revêtu la forme d'une réflexion rigoureuse sur la meilleure façon de contribuer à la vision de l'aménagement souhaitée par la Ville et énoncée dans le PPU, en allant bien au-delà de la construction d'immeubles et de la simple fourniture de services.

Notre projet a été soumis au Service d'urbanisme de la Ville en **juillet 2021** et fait l'objet d'une demande d'approbation en vertu du *Règlement du programme d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA) pour laquelle CF a payé les frais exigibles et déposé l'ensemble de la documentation requise. Notre demande (n° 9694), qui est conforme à la réglementation applicable, est décrite de façon détaillée dans un document de présentation étoffé que nous avons produit en **août 2021** et qui a fait l'objet d'échanges continus avec le Service et les représentants de la Ville.

Contexte économique : Revitalisation du centre commercial

En concertation avec la Ville et dans le cadre de la mise en œuvre du PPU, la réalisation de ce projet a nécessité, dans un premier temps, des travaux préparatoires que nous avons amorcés en **2019**. Cette première étape, qui a requis un investissement audacieux de **plus de 100 millions de dollars** (100 M\$) de la part de CF, consistait à revitaliser le centre commercial CF Fairview Pointe-Claire, un **pôle économique majeur** qui attire annuellement **une clientèle de plus de huit (8) millions de personnes**. Celles-ci sont accueillies et servies par 135 détaillants locataires qui sont des propriétaires de petites entreprises ou des franchisés et qui font du centre **l'employeur le plus important (plus de 3 000 emplois) de l'Ouest-de-l'Île**.

Inaugurée officiellement en **avril 2021**, l'aire de restauration (devenue *District gourmand*) a été déplacée vers l'extrémité ouest du centre commercial afin d'établir une **aire de transition** qui assurerait une **connectivité** entre les activités intérieures du centre et celles extérieures envisagées dans le cadre du projet que nous avons soumis à la Ville en **juillet 2021**. La force d'attraction de cette zone sera optimisée par l'ouverture, au printemps prochain, d'un magasin de la Maison Simons et de plusieurs restaurants, dont un de la chaîne Lucille's.

Au terme de l'achèvement de ces travaux colossaux réalisés en collaboration avec la Ville et dans le respect des orientations du PPU, CF a dévoilé en **mai 2021** un centre métamorphosé. En effet, en plus d'améliorer les aires communes et les façades, des solutions novatrices ont été implantées afin de réduire la consommation d'énergie ainsi que de gérer et récupérer des matières organiques résiduelles qui sont transformées en biogaz puis en gaz naturel renouvelable, conformément aux principes de **l'économie circulaire** et du **développement durable**. Ce défi relevé avec brio a consacré entre autres la pertinence et l'efficacité du **programme de durabilité de CF** (l'un des plus complets du secteur immobilier canadien) qui guide la société dans l'amélioration de ses propriétés.

Toujours en **mai 2021**, CF a acquis la **moitié des parts de la société Ivanhoé Cambridge (filiale de la Caisse de dépôt et placement du Québec) dans le centre commercial**. Force est de reconnaître que tous ces investissements majeurs de plusieurs centaines de millions de dollars ont été effectués alors que l'industrie de la vente au détail traversait une crise grave que la pandémie de la COVID-19 a exacerbée, confirmant de façon claire et non équivoque l'attachement profond et indéfectible de CF à la communauté pointe-clairaise depuis plus de 50 ans.

Il est important de noter que cette première étape s'inscrivait dans **l'approche durable et responsable** qui a permis à CF de se classer, en **2021**, au **premier rang de l'enquête Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)** et d'obtenir la désignation *Green Star* pour une sixième année consécutive ainsi qu'une consécration comme chef de file de son secteur. GRESB étant la norme mondiale d'évaluation de la responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) dans le domaine de l'immobilier, ces résultats consacrent la **qualité des standards élevés et rigoureux** auxquels CF s'astreint dans la conception, la planification et la réalisation de ses projets, dont celui soumis à la Ville de Pointe-Claire.

À la lumière des remarques précédentes, il est indéniable que l'inclusion du site du projet dans le territoire d'application de la RCI occasionnerait des délais et aurait un **impact majeur sur la prévisibilité du cadre réglementaire** que commande **la complexité d'un projet de cette nature et de cette envergure**. En plus de **compromettre la faisabilité** d'un développement porteur et structurant pour Pointe-Claire, et ce, **sans aucun égard pour les investissements considérables consentis** par CF jusqu'à ce jour, cette inclusion occasionnerait la **perte irrémédiable d'une opportunité favorable (window of opportunity) pour l'ensemble de la communauté**. CF ne peut donc pas se permettre d'attendre et la réalisation de ce projet doit aller de l'avant.

Une vision avant-gardiste, un projet d'avenir

Comme mentionné précédemment, dans le cadre de la mise en œuvre du PPU adopté par la Ville, le réaménagement majeur du centre commercial est le **prélude** à la création d'un **écosystème exemplaire**, tant du point de vue de l'aménagement de l'espace physique que des interactions humaines avec celui-ci, et ce, dans le cadre d'une **expérience urbaine dynamique et connectée**.

Conformément à l'énoncé de la raison d'être de CF - *Transformer les communautés pour un vibrant avenir* –, le projet que nous avons soumis à la Ville vise à rassembler des gens de tous âges et à leur donner accès à des environnements et des milieux de vie typiques où ils pourraient travailler, vivre, se divertir et s'épanouir. Autrement dit, de créer une communauté fondée sur un aménagement intuitif, en parfaite adéquation avec son milieu d'insertion, c'est-à-dire à échelle humaine, accessible à pied et caractérisée par une circulation contrôlée et sécuritaire ainsi que des facilités d'accès à des services et de connexion entre les personnes.

Inspiré par des **valeurs solides** et fondé sur une **vision innovante**, ce projet est le fruit d'une démarche réfléchie et rigoureuse qui se déroule en tirant parti des expertises variées et complémentaires d'experts chevronnés, aguerris et reconnus dans leurs domaines respectifs. En plus d'offrir une qualité de vie incomparable, ce projet sera des plus bénéfiques pour la Ville et ses résidents.

Preuve en est l'élément fondateur qui est sans contredit la volonté de CF d'**éliminer un important îlot de chaleur** en transformant une partie substantielle du quadrant sud-ouest du stationnement du centre commercial (environ 900 places) en un **milieu de vie mixte** animé, dynamique et attractif qui comprendrait :

- une **vaste place publique extérieure (50 000 pieds carrés)** à la fois active et passive et propice à la tenue d'événements pour la communauté;
- une **résidence de première classe pour personnes âgées** (435 unités) reliée au centre commercial par un passage intérieur;
- deux **immeubles résidentiels locatifs** (445 unités);
- un **supermarché bio**;
- des **restaurants**;
- un **stationnement étagé** et des aires de **stationnement souterrain**.

Cette nouvelle phase de développement du centre commercial intégrerait donc une **offre résidentielle répondant aux besoins des différentes générations, en particulier de jeunes couples, de jeunes familles et des parents dont la progéniture a quitté la maison (empty nesters)**, tout en assurant la **pérennité des activités commerciales** existantes et projetées, le tout dans le respect des orientations du PPU du centre-ville de Pointe-Claire.

Une image valant mille mots, nous joignons à la présente des éléments visuels qui permettent d'apprécier à sa juste valeur la qualité de la réflexion et de la vision qui fondent ce **plan global de développement d'un milieu de vie mixte et connecté à échelle humaine**.

Des bénéfices tangibles

Le projet que nous souhaitons réaliser de concert avec la Ville vise la construction d'une **nouvelle génération d'espaces à usage mixte fondés sur la notion de communauté**. Il s'agirait d'un **projet de développement durable** respectueux de la diversité et de la richesse de Pointe-Claire, à **échelle humaine, convivial** et dont le **design distinctif** serait une source de grande fierté pour la population.

▪ AU PLAN ARCHITECTURAL

- la signature architecturale assurerait la création d'un **point de repère (landmark) de haute qualité** dans la municipalité, tout en respectant l'essence même de la communauté pointe-clairaise;
- à titre d'exemple, la **place publique**, véritable cœur du milieu de vie projeté, porte la signature de l'architecte paysagiste québécois de renommée internationale Claude Cormier et de son équipe qui ont créé une canopée dense et diversifiée comprenant des essences indigènes du Canada et adaptées aux conditions urbaines du site; les dimensions des branches, les feuilles et leurs couleurs automnales ont été prises en compte afin de favoriser différents usages et une richesse d'expériences;
- les différents volumes des trois (3) immeubles projetés (résidence pour personnes âgées et immeubles résidentiels locatifs) seraient découpés de façon à **dynamiser le paysage urbain**, tout en assurant un encadrement adéquat des espaces extérieurs par l'implantation de **basilaires** à l'échelle humaine; ceux-ci s'intégreraient à l'espace public adjacent et contribueraient à l'animation des zones accueillant une variété d'usages (p. ex. alimentation, restauration, habitation);
- en privilégiant une **densification verticale**, le projet permettrait une insertion structurée, cohérente et harmonieuse de nouveaux bâtiments dans le tissu urbain;

▪ AU PLAN SOCIAL

- la **densification verticale** assurerait une mixité fonctionnelle propice à une **vie urbaine animée**, à la **réduction notable des déplacements** et à une **échelle humaine au niveau de la rue**;
- des dégagements dans des endroits stratégiques permettraient des **perspectives visuelles d'intérêt** favorisant l'**expérience piétonnière** et l'**harmonie du milieu de vie**;
- la configuration des bâtiments permettrait la création d'**espaces conviviaux et ouverts à la population**;
- la place publique serait un lieu de détente et de repos, certes, mais aussi **d'animation et d'interaction** où les Pointe-Clairais et Pointe-Clairaises pourraient se rencontrer (bancs, terrasses) et participer à **des activités culturelles ou communautaires à longueur d'année** (p. ex. expositions d'artistes, concerts, fêtes citoyennes, marché de Noël, etc.);
- la **logistique des déplacements au sein du milieu de vie** intégrerait tous les modes de transport de manière sécuritaire et conviviale; les parcours de **mobilité active** comprendraient de larges trottoirs, des pistes cyclables et des stationnements pour vélos, tout en donnant accès à un service de vélos en libre-service;

▪ AU PLAN ENVIRONNEMENTAL

- la place publique serait caractérisée par la présence d'une **canopée** formée d'une quantité impressionnante d'**arbres à grand déploiement** et d'**essences variées** qui contribuerait à réduire l'effet d'îlot de chaleur; **près de 90 nouveaux arbres** seraient plantés sur le site du projet;
- l'échelle et l'étendue du développement permettraient de mettre en place des **solutions innovantes en matière de durabilité** qui s'avèrent impossibles à implanter sur la propriété dans sa forme actuelle ni dans le cadre de projets à dimension plus restreinte; ces solutions viseraient à **réduire l'empreinte carbone** de la propriété et les émissions de gaz à effet de serre (GES) et à intégrer des **sources d'énergie renouvelable**, tout en améliorant la qualité de l'air et les techniques de mise en œuvre des matériaux;
- la pluralité d'usages mixtes et complémentaires prévue dans le projet permet aussi d'envisager la possibilité de mettre en place une **boucle énergétique** pour optimiser la production et la consommation d'énergie au sein du projet et, par voie de conséquence, pour assurer une **performance énergétique appréciable** de ce dernier;

▪ AU PLAN ECONOMIQUE

- grâce à sa gestion responsable de sa propriété et aux investissements majeurs et continus qu'elle a consentis pour qu'elle soit en adéquation avec les besoins de sa clientèle et les attentes de la communauté, l'apport de CF représente actuellement **près de 15 % du budget annuel de la Ville** et en fait **le plus important contribuable municipal**; la réalisation du projet favoriserait la **pérennité de cette contribution**;
- il va sans dire que la réalisation du projet insufflerait un nouvel élan à un **pôle économique majeur de l'Ouest-de-l'Île**, tout en assurant le **maintien de milliers d'emplois** et la **création de nouveaux**;
- le projet remédierait aux effets négatifs de la crise sanitaire qui a exacerbé la crise que traverse l'industrie de la vente au détail et, par voie de conséquence, influencerait sur la **valeur du centre commercial** et sur l'**assiette fiscale de la Ville** qui pourrait compter sur de **nouveaux revenus sans coûts majeurs**;
- les retombées financières du projet auraient un impact positif sur la **quote-part de la Ville à l'Agglomération de Montréal**;
- fière de son apport historique et actuel à la communauté pointe-clairaise, CF compte l'intensifier avec un projet qui permettrait à la Ville de disposer de **ressources plus substantielles** pour devenir un milieu de vie encore plus exceptionnel et une communauté encore plus conviviale et attractive;
- la diversité des densités et la mixité des usages (résidences, commerces, services) de même que l'aménagement d'infrastructures publiques et privées prévu dans le cadre de ce projet accroîtraient la **valeur foncière globale de la Ville**;
- en prenant appui sur le **transport durable** et sur une **offre diversifiée de services de proximité**, le projet assurerait une **force d'attraction de nouveaux résidents** dans un contexte de **pénurie d'unités résidentielles accessibles**.

L'adoption d'une RCI : Des impacts négatifs majeurs

Nous réitérons que l'adoption d'une RCI n'est pas justifiée dans les secteurs de la Ville qui font déjà l'objet d'une planification détaillée dans le PPU entré en vigueur en **2018** et qu'advenant que le conseil décide de faire fi des impacts négatifs majeurs de la RCI pour l'ensemble de la communauté et procède tout de même à son adoption, **le site de notre projet ne doit pas être inclus dans son territoire d'application. S'il l'était, sa réalisation serait compromise et impacterait négativement à court, moyen et long terme la valeur de l'assiette fiscale de la Ville ainsi que l'importance de la contribution de CF à son budget.**

À titre d'entreprise citoyenne solidement enracinée dans la communauté pointe-clairaise depuis 1965, nous sommes impatients de travailler en **partenariat** avec la Ville afin de continuer à contribuer à son dynamisme, à son rayonnement et à sa richesse, tout en répondant aux besoins de l'ensemble de nos concitoyens et concitoyennes.

Si de plus amples informations s'avéraient nécessaires, nous vous invitons à prendre contact avec nous et vous assurons de notre entière disposition à les fournir avant l'assemblée du conseil de demain et par la suite. Nous sommes également disponibles pour vous rencontrer afin d'échanger plus en détail sur ce projet, si tel est votre souhait.

Nous vous remercions de votre attention et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, l'assurance de nos sentiments distingués.



Brian Salpeter
Vice-président principal – Développement

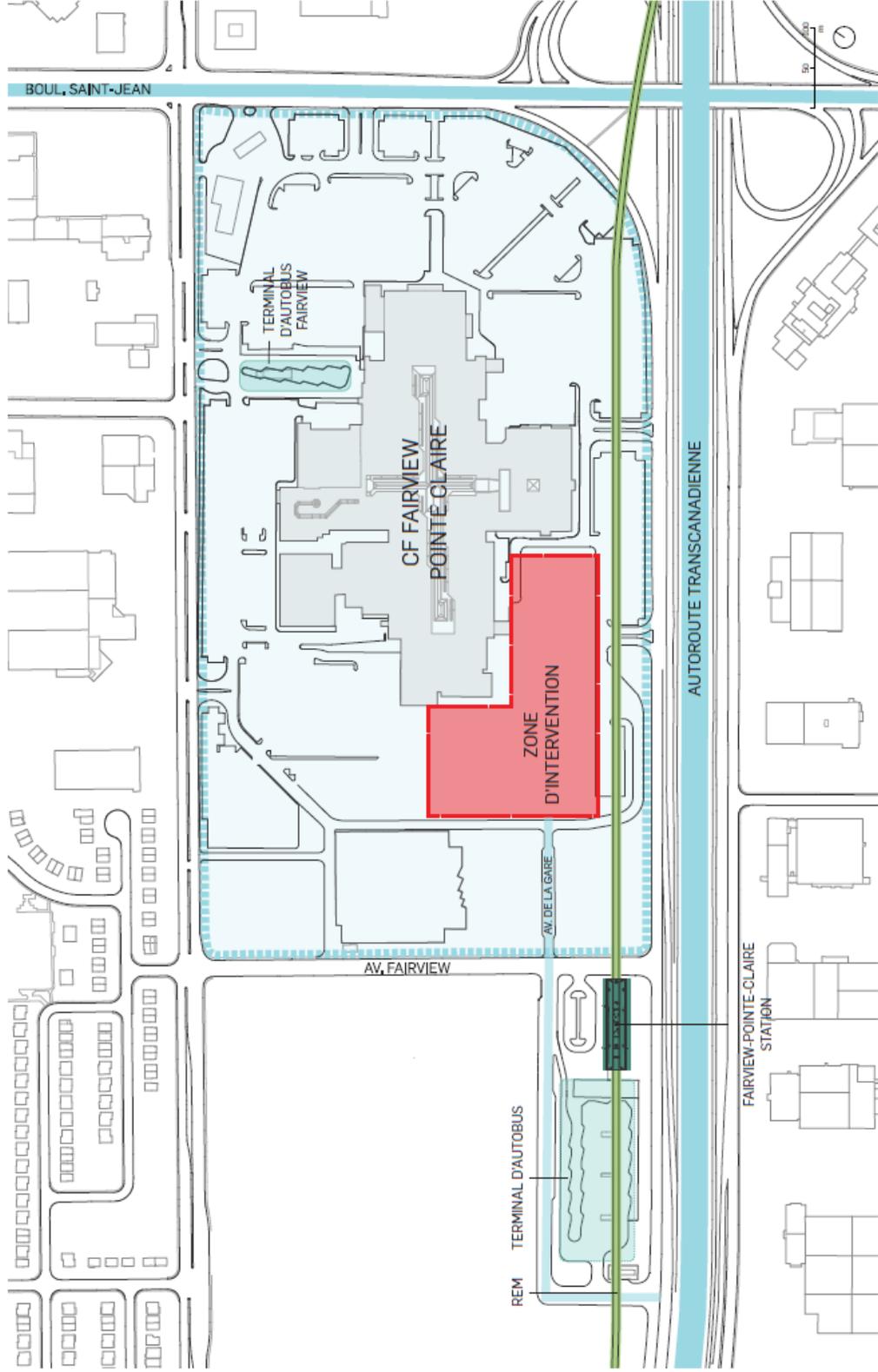


Jeroen Henrich
Vice-président - Développement

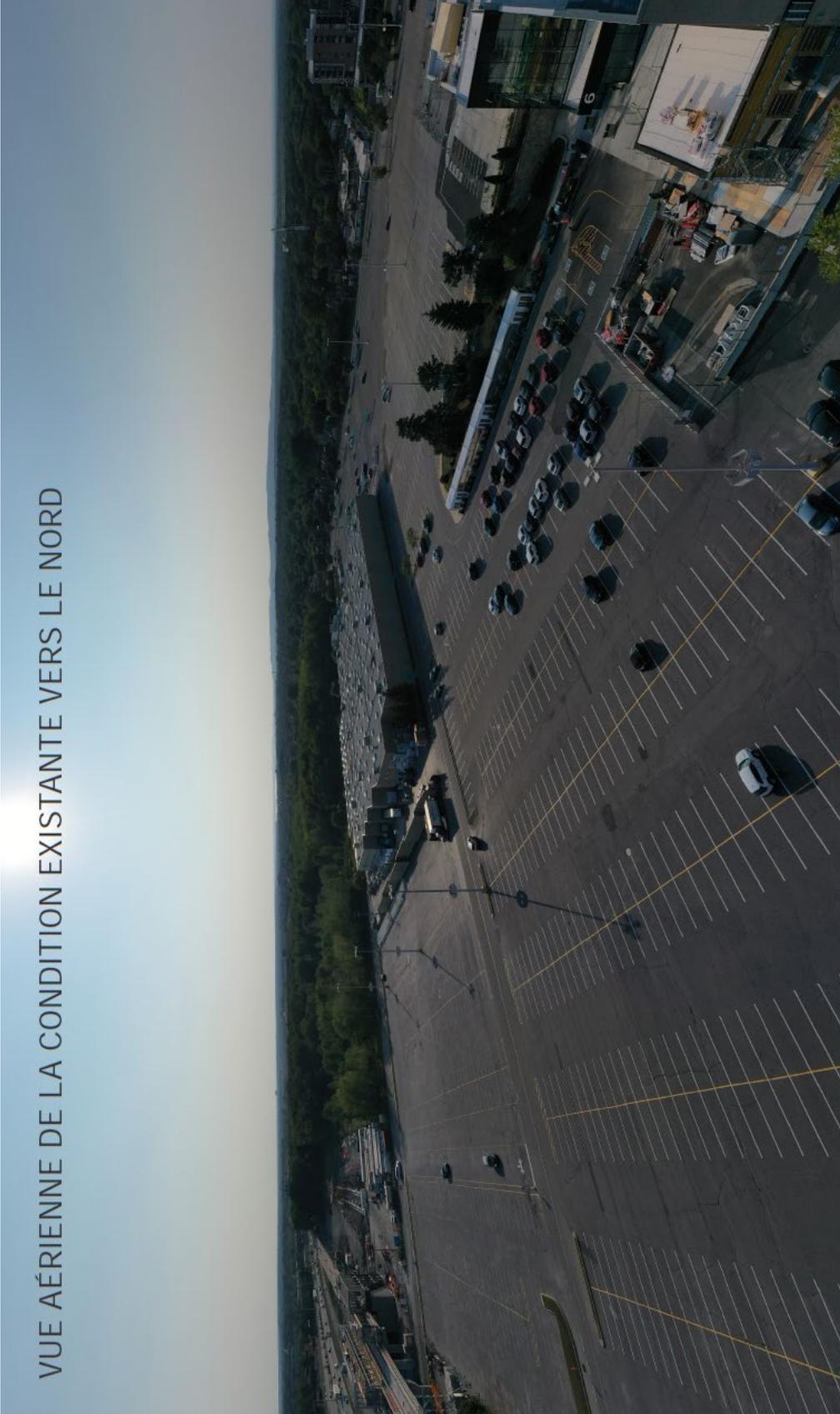
c. c. M. Robert-F. Weemaes, directeur général
M^e Carole Thibault, greffière et directrice du service des affaires juridiques et du greffe

p. j. Plan de localisation
Vue de la condition existante vers le Nord
Vue aérienne de la plaza vers le Nord
Vue de la condition existante vers le Nord-Est
Vue aérienne de la plaza vers le Nord-Est
Vue de la plaza vers le Sud-Est
Diversité des essences proposées
Animation de la plaza

PLAN DE LOCALISATION



VUE AÉRIENNE DE LA CONDITION EXISTANTE VERS LE NORD





VUE DE LA CONDITION EXISTANTE VERS LE NORD-EST





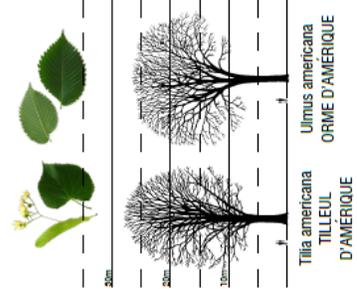


VUE DE LA PLAZA VERS LE SUD-EST

DIVERSITÉ DES ESSENCES PROPOSÉES



- Acer saccharinum
- Acer ARGENTÉ
- Quercus macrocarpa
- Quercus rubra
- Carya cordiformis
- Carya occidentalis
- Pinus resinosa
- Pinus sylvestris
- Celtis occidentalis
- MICOCOULIER OCCIDENTAL
- Larix laricina
- Larix laricina
- Juglans nigra
- NOYER NOIR
- Ginkgo biloba
- Gleditsia triacanthos
- Gymnocladus dioica
- CHICOT DU CANADA
- MELEZE LARICIN
- MELEZE LARICIN
- Ginkgo



- Tilia americana
- TILLEUL D'AMÉRIQUE
- Ulmus americana
- ORME D'AMÉRIQUE

89 ARBRES
PLAZA: 41
RUE: 48

- ÉRABLE FREEMANII
- ÉRABLE ARGENTÉ
- CARYER CORDIFORME
- MICOCOULIER OCCIDENTAL
- GINKGO
- FÉVIER D'AMÉRIQUE
- CHICOT DU CANADA
- NOYER NOIR
- MELEZE LARICIN
- PIN ROUGE
- PIN SYLVESTRE
- CHÈNE À GROS FRUITS
- CHÈNE ROUGE
- TILLEUL D'AMÉRIQUE
- ORME D'AMÉRIQUE
- ARBRE EXISTANT



ANIMATION DE LA PLAZA

