

Séance de la soirée du 20 février 2008

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:            M. JOSHUA WOLFE, président  
   M. ANTOINE MOREAU, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE**

**COMPLEXE RÉSIDENTIEL BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE,  
ENTRE JOSEPH-MANSEAU ET  
L'ESPLANADE ERNEST-CORMIER, INCLUANT LE  
1800, BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE OUEST**

**PREMIÈRE PARTIE**

**VOLUME 1**

Séance tenue le 20 février 2008, 19 h  
Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, 14<sup>e</sup> étage  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

PRÉSENTATION PAR LA VILLE DE MONTRÉAL ..... 4

PRÉSENTATION PAR LE PROMOTEUR..... 12

PÉRIODE DE QUESTIONS :

JEAN-GUY LAVIGNE ..... 20

ÉRIC MICHAUD..... 30

JEAN-YVES BOURDAGES..... 37

CLAIRE ADAMSON..... 47

MICHEL BARCELO ..... 61

ROGER RICHMOND-SMITH ..... 71

MARTIN RANDOLPH ..... 76

JEAN-GUY LAVIGNE ..... 87

JEAN-YVES BOURDAGES..... 93

**LE PRÉSIDENT :**

5 Bienvenue à la première séance de la consultation publique portant sur la construction d'un complexe résidentiel sur le boulevard René-Lévesque Ouest.

Je m'appelle Joshua Wolfe. Je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Je préside la consultation qui commence ce soir et je suis secondé par monsieur Antoine Moreau qui est également commissaire de l'Office.

10 Le projet inclut notamment la conservation d'une partie d'un immeuble d'intérêt patrimonial, incluant la conservation de l'enveloppe de l'ancienne chapelle. Comme vous le savez, le projet est dérogoratoire au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie pour la hauteur maximale permise et ne suit pas la proposition de développement qui a été adoptée en 1992.

15 Nous sommes ici, c'est une consultation faite par l'Office selon l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

20 Je vais vous présenter brièvement les autres acteurs dans ce processus. À l'extrême droite, on a monsieur Marc Breton qui est analyste. Il assiste la commission pour recueillir les informations ce soir et il nous aide dans la rédaction de notre rapport. On a aussi avec l'Office monsieur Luc Doray qui agit à titre de secrétaire de la commission; monsieur Éric Major, qui n'est pas ici ce soir mais qui agit à titre d'agent de recherche et documentation; ainsi que madame Anik Pouliot, coordonnatrice. Et les personnes à la table d'accueil, madame Marie-Michèle Dubeau et madame Martine Charron. C'est auprès d'elles que vous allez vous inscrire pour poser des questions plus tard dans la soirée.

25 L'assemblée de ce soir est enregistrée et sténotypée. C'est monsieur François Bérard qui s'occupe de la sonorisation et madame Lise Maisonneuve de la sténotypie.

30 Quelques mots maintenant sur la consultation publique et sur l'Office. La consultation publique est destinée d'abord aux citoyens, qui ont le droit d'être renseignés sur le projet susceptible de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'influencer les décisions.

35 So the Office de consultation publique holds public hearings for the citizens of Montreal, it is an opportunity for citizens to learn about projects that can affect the quality of life for them and to make known their opinion and to influence the decision.

40 L'Office a pour principe de base de procéder de façon crédible, transparente et efficace. Nous, les commissaires, nous ne sommes ni des élus ni des fonctionnaires de la

Ville. Toute personne qui préside une commission ou qui en fait partie s'engage à respecter le Code de déontologie des commissaires.

45 Vous pouvez prendre connaissance de ce code à la table d'accueil ou sur notre site Internet.

Le 28 janvier, le conseil municipal a adopté un premier projet de règlement pour permettre cette construction et le conseil a décidé de soumettre le dossier à l'Office, selon  
50 l'article 89 de la Charte.

L'Office, comme vous le savez, a distribué des exemplaires dans vos portes, plus de 5 500 exemplaires d'un feuillet d'information dans le voisinage du site, et des avis publics ont été mis dans les journaux, la Gazette, La Presse. Et la documentation pertinente est mise à  
55 la disposition du public au bureau de l'arrondissement et notamment sur le site Internet de l'Office.

Alors, à la table à ma gauche, vous avez le promoteur du projet et son équipe. À la droite, on a madame Suzanne Deschamps, qui est vice-présidente développement  
60 immobilier et affaires juridiques pour Groupe Pacific. Au milieu, on a monsieur Morris Abdulazer, vice-président de Groupe Pacific. Et on a l'architecte, monsieur Jean-Pierre Letourneux, qui est architecte de la firme Menkès Shooner Dagenais Letourneux, architectes.

À la droite, on a l'équipe de l'arrondissement qui va nous aider, à la fois nous la  
65 commission et vous les citoyens, à bien comprendre le projet. Les représentants de l'arrondissement sont monsieur Pierre Sainte-Marie, à l'extrême droite, directeur de l'aménagement urbain des services aux entreprises, et monsieur Bruno Collin, conseiller en aménagement.

70 Comme j'ai mentionné, l'assemblée ce soir est enregistrée et la transcription sera disponible sur le site Internet de l'Office.

Une consultation publique a deux parties. Ce soir, c'est une occasion pour permettre  
75 aux citoyens et à la commission d'obtenir de l'information sur le projet. Ce n'est pas le moment d'exprimer son opinion mais bien de s'informer. La commission recevra toutes les personnes désireuses de poser des questions sur le projet.

80 Tonight is the first part of the consultation and it is a time to learn about the project, to ask questions. Both the Commission and the citizenry can ask questions about the project, it is not the moment to express your opinion.

C'est à la deuxième partie, qui se tiendra à partir de mardi le 11 mars prochain, qui

85 permettra aux citoyens de prendre position sur le projet. La commission entend alors tous ceux et celles qui désirent exprimer leur opinion ou formuler des commentaires. Elle reçoit aussi les mémoires écrits de ceux qui veulent en déposer.

90 Beginning on Tuesday March 11, there will be a hearing for the citizens to make their opinions. You can come and speak verbally, you can submit a written brief beforehand or at the meeting and also speak, or you can just make your comments now in writing.

95 Par la suite, la commission analysera l'information reçue et les opinions qui lui auront été communiquées. Elle en fera rapport au maire et au président du Comité exécutif de la Ville. Le rapport de la commission a une valeur consultative, les décisions relatives au projet de règlement appartiennent au conseil municipal.

100 Once we have heard all the citizens and read their briefs, the Commission makes a report that is given to the Mayor and the head of the Executive Committee. The Commission's report are recommendations only, the decision is done by the Municipal City Council.

105 Dans quelques minutes, je demanderai à monsieur Abdulezer et son équipe de présenter son projet. Après quoi, le représentant de l'arrondissement expliquera les modifications réglementaires visant à en permettre la réalisation et d'autres sujets de la responsabilité d'urbanisme.

Nous prendrons ensuite une pause, pendant laquelle j'ouvrirai le registre, où les personnes qui désirent poser des questions doivent s'inscrire.

110 So first we are going to hear from the team of Mister Abdulezer and the developer's team... Sorry, we will start with the presentation from the borough and then the developer will make his presentation.

115 Je m'excuse. Alors, on va commencer avec la présentation par l'arrondissement, les questions de la réglementation. Et par après, la présentation du promoteur.

And after that there will be a break when I will open the register and people who want to ask questions can sign up.

120 Alors tout le monde, n'oubliez pas de fermer vos cellulaires.

Et j'invite maintenant monsieur Sainte-Marie et monsieur Collin de présenter le projet et, par la suite, la recommandation de l'arrondissement.

125 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Merci beaucoup, Monsieur Wolfe. Bonsoir, Mesdames et Messieurs.

130 Effectivement, ce soir, la consultation porte sur l'approbation du projet en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville, du projet situé au 1800, boulevard René-Lévesque Ouest, qui est un projet résidentiel, en fait la construction de deux immeubles qui viennent encadrer le bâtiment patrimonial qui est là et qui sera donc ainsi préservé et mis en valeur.

135 Le projet est conforme à la réglementation, comme vous l'expliquera monsieur Collin, sauf pour un élément, un élément quand même important, c'est-à-dire la hauteur du bâtiment. Donc, techniquement, tout le processus de dérogation ne s'applique qu'à ce surcroît de hauteur sur la rue Joseph-Manseau.

140 Sans plus tarder, je passe la parole à mon collègue Bruno Collin, conseiller en aménagement à l'arrondissement de Ville-Marie.

**M. BRUNO COLLIN :**

145 Merci. Bonsoir. Alors, donc, je vais passer tout de suite à l'emplacement, le site, qui est assez bien connu. Il s'agit d'un terrain situé en bordure de René-Lévesque ainsi que de la falaise Saint-Jacques, situé à la limite entre le village Shaughnessy et la Petite-Bourgogne.

150 On a ici quelques images de l'emplacement comme tel. Alors, la façade du bâtiment qui donne vers la falaise, vers le sud, on voit ici le 1, et le côté et l'arrière de l'édifice qui fait front en bordure du boulevard René-Lévesque.

155 C'est un terrain d'une superficie de 7 000 mètres carrés. C'est un emplacement qui est également visé par un règlement d'urbanisme spécifique qui a été adopté en 1992. On va voir ça dans quelques instants. Et évidemment, c'est un terrain qui est occupé par un bâtiment, un ancien asile des Petites soeurs des pauvres, qui a été construit en 1893. Le pourtour du secteur, en fait les environs, c'est évidemment un quartier qui se démarque beaucoup par la richesse du patrimoine bâti.

160 On a ici, donc, en couleur les bâtiments selon leur classification qui a été faite à une époque par la Ville en termes de bâtiment d'intérêt, intérêt patrimonial, en jaune; bâtiment exceptionnel au niveau patrimonial, en orangé. Et en rouge, ce sont des édifices qui ont carrément un statut en vertu de la *Loi sur les biens culturels*. Et les ronds, ici, sont évidemment les aires de protection de la maison Shaughnessy et de la chapelle des Soeurs grises, qui sont classées monuments historiques.

165 Le site est situé à l'intérieur d'une de ces aires de protection, ce qui implique un

regard plus pointu sur tout ce qui peut se faire sur ce terrain-là.

170           Alors, ma présentation va être partagée en trois volets. Dans un premier temps, je vous explique la procédure comme telle; ensuite, le projet de règlement qui est à l'étude, qui permettrait le projet; et enfin, l'analyse du service sur lequel, en fait, s'est positionnée la division de l'urbanisme entre autres pour recommander ce projet de règlement.

175           Alors, dans un premier temps, la procédure. La procédure, c'est en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, qui permet dans certains cas d'autoriser un projet qui déroge à la réglementation d'urbanisme.

180           Il s'agit donc d'une démarche interactive où un projet est soumis et étudié par les services municipaux et par diverses instances, instances consultatives qui, dans les circonstances, sont le CCU, le Comité consultatif d'urbanisme, qui est un organisme issu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* que vous connaissez probablement.

185           Ensuite, le CAU, qui est le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, qui émet des avis au Comité exécutif de la Ville de Montréal sur des projets de règlement qui relèvent du conseil municipal.

190           Et enfin, le Conseil du patrimoine, CPM, qui lui est le Conseil du patrimoine de Montréal qui est appelé à se prononcer sur tous projets situés dans une aire de protection qui impliquent une dérogation à la réglementation, ce qui est le cas ici.

195           Et évidemment, il n'est pas mentionné, mais il y a également le ministère de la Culture et des Communications et de la Condition féminine, qui aura également à donner son aval à un éventuel permis.

200           Enfin, il y a les audiences publiques de l'Office de consultation publique évidemment auxquelles on assiste ce soir, qui est la procédure qui vous a été présentée, et enfin, en dernière instance, l'approbation ou non par le conseil municipal d'un projet de règlement qui viendra autoriser le projet.

205           Alors, le projet de règlement est lui-même divisé, je dirais, en trois volets. Le premier, c'est l'abrogation du règlement existant. Comme je vous ai dit, il y a un règlement qui concerne le site. Ensuite, la nature même de l'autorisation et enfin les conditions qui sont rattachées, conditions de réalisation.

          Ce type de règlement sur mesure implique nécessairement une série de conditions. Donc, c'est un projet paramétrique complètement avec l'implantation, les hauteurs, les matériaux souvent qui vont être déterminés dans le règlement lui-même. C'est ce qu'on va voir dans un instant.

210

Donc, dans un premier temps, l'abrogation. Il faut savoir que depuis 1992, le projet, dont vous voyez certaines images ici, est en vigueur sur cet emplacement. C'est un projet des années 90, si on peut dire, qui était assez massif, comme on peut voir, qui a une implantation à peu près à zéro sur l'ensemble du pourtour du site qui venait envelopper l'ancien couvent et qui s'élevait. En fait, c'était essentiellement deux barres de 58 mètres. C'était très massif. C'était destiné à une fonction de bureau et d'habitation. Alors voilà, ce règlement serait, dans un premier temps, abrogé.

215

220

Ensuite, l'autorisation comme telle comprend une description du projet. Mais pour l'essentiel, ce sont des éléments qui sont permis normalement de par le zonage. L'autorisation consiste essentiellement à permettre le dépassement sur une partie du projet, dépassement qui est dans la zone ici entre 44 et 60 mètres, 15 mètres au-delà de la hauteur du règlement d'urbanisme.

225

230

Les conditions, il y en a une série. Donc, parmi les conditions, c'est l'implantation, l'alignement et la volumétrie qui sont spécifiés. L'architecte vous présentera tantôt le projet de manière plus détaillée. Vous verrez, ce projet-là est jusqu'à un certain point annexé au règlement et constituerait une obligation. C'est-à-dire, si on veut déplacer un mur ou faire une implantation différente, il faudrait modifier ni plus ni moins le règlement. Alors, c'est vraiment très pointu comme conditions.

235

La restauration et la reconstitution de l'enveloppe principale du bâtiment conventuel et le déplacement du mur de pierre existant au pourtour du site. Il y a un mur assez remarquable qui est situé en bordure de la rue Joseph-Manseau, il serait évidemment déplacé et reconstruit au pourtour du site.

240

La demande de permis elle-même qui suivrait devra être accompagnée de divers documents, des devis d'abord, un devis relatif au concept architectural parce qu'il y aura une révision, et des critères, comme vous allez voir, qui sont inscrits à même le règlement.

245

Une étude d'impact éolien. Il y en a déjà eu une mais sommaire. Là, cette fois-ci, ce serait vraiment une simulation dans un bassin hydraulique ou une vraie simulation en bonne et due forme. Et évidemment, le cas échéant, des mesures de mitigation à implanter dans le projet.

250

Un devis décrivant les mesures de protection pour le couvent, parce qu'évidemment on vient creuser aux abords, on vient restaurer, on reconstitue un mur. On va voir ça. Alors, tout ça doit être inscrit dans un devis technique formel.

Justement, il y a une image ici. On présente les principales interventions sur le couvent. Premièrement, il y a deux ailes qui seraient démolies. Ce projet implique la

démolition de deux ailes, l'aile de 1952 et l'aile de 1911, qui sont des ailes à toit plat, alors que le bâtiment principal est un bâtiment mansardé avec toit deux versants pour la chapelle.

255           Donc, ici, il y a une reconstitution du mur d'origine et de la mansarde à faire. Également, toute cette façade, il y avait des balcons et le bâtiment a été conçu avec des balcons de bois – on va voir sur les images – ça ce serait reconstitué.

260           Ici, une façade qui serait plutôt de traitement contemporain parce que la façade qui était là à l'origine était une façade temporaire qui n'avait pas vraiment d'intérêt non plus. Alors ici, il s'agirait de faire un élément qui serait plutôt contemporain et qui peut-être pourrait permettre de faire un rappel des fonctions antérieures de l'édifice et le mur situé en bordure de la rue Joseph-Manseau.

265           Alors, dernières conditions: un plan d'aménagement paysager des espaces libres qui doit être déposé, une lettre de garantie bancaire et le respect d'une série de critères de design concernant le traitement architectural.

270           Ça, dans les papiers – si vous avez des questions là-dessus, on pourra les détailler – dans les papiers soumis sur le site, on a la description. C'est parce que c'est un peu long et, à la demande, on pourrait rentrer dans le détail de ça si ça vous intéresse.

275           Donc, l'analyse du projet. Il y a quatre éléments principaux, je dirais. Il y a la restitution de l'emplacement dans son contexte urbain et la mise en valeur du patrimoine; la répartition des hauteurs du Plan d'urbanisme dans le secteur; les impacts sur le milieu, les impacts microclimatiques et visuels; et la recommandation des instances.

          Alors, je le mentionne, je suis rendu dans la dernière partie de ma présentation.

280           Alors, l'emplacement. Pour bien comprendre l'état actuel, je crois que c'est absolument incontournable d'essayer de voir d'où vient cet emplacement-là et qu'est-ce qui explique son état et donc ses origines.

285           Alors, ici, on a un plan du secteur en 1890 et des images qui illustrent le genre de bâti qu'il y avait à l'époque, en 1890 ou aux environs de 1900, en fait antérieur à la construction du couvent, qui est tout de même sur l'image, mais le couvent arrive en 1893. Il s'agit essentiellement, comme on s'en doute, de grandes villas bourgeoises qui étaient situées en haut de la côte Sherbrooke.

290           Et ce qui est important de voir aussi, c'est le long de la rue – je ne sais pas si vous le voyez bien, moi ce n'est pas le cas – la rue des Seigneurs ici, qui était bâties dans la Petite-Bourgogne ici, en bas, ainsi que dans la côte, il y a des édifices ici qu'on voit. Tout était donc occupé. Il y a la voie ferrée. C'est le chemin passant en dessous. Mais ce détail, je le mentionne parce que, quand le couvent lui-même est construit, c'est en fonction de

295 cette dynamique d'accès.

Alors, on voit bien ici, en fait la photo ici montre l'entrée du couvent qui était donc en haut de la côte, vraiment sur le côté. Il a été développé de cette manière et la maison même qui était là antérieurement accédait, on accédait au site de la même façon. Il y avait une ruelle donc en arrière et ce bâti en bordure de Dorchester qui deviendra René-Lévesque. On voit, ici, le mur de soutènement de la rue des Seigneurs.

Alors évidemment, le quartier arrive à son apogée dans les années 50 et également, ici, on voit les agrandissements, celui de 52 et celui de 1911. Il est à son apogée. Ici, maintenant, on a beaucoup des conciergeries. C'est beaucoup plus dense et urbain. En fait tout le long, à l'est de l'emplacement, c'est beaucoup des grosses conciergeries. Il reste quelques maisons mais, déjà, le caractère du quartier a changé, on est dans un quartier très urbain.

Et évidemment, on est à la veille d'un grand changement. On voit la zone ferroviaire. Le territoire, disons, du CN ou du CP, enfin de la compagnie ferroviaire s'est élargi. Il prend déjà plus de dimension. Il y a plus de bâti en bordure de des Seigneurs. Même ici, c'est pas mal dégradé. L'église en bas de la côte est encore là. Et évidemment, les années 60 et 70, tout change, tout le portrait change, il y a une ablation du pourtour entier du secteur.

On a une photo, ici, qui en dit très long. On voit le boulevard René-Lévesque et l'élargissement qui est en cours, en réalisation. Ici, le couvent est ici et on voit très bien la rue des Seigneurs qui monte et l'accès qui est perceptible, l'accès vers le site, toute l'ouverture qui se fait.

Alors au sud, c'est un cratère extraordinaire qui va être constitué par l'autoroute et par l'élargissement des voies ferrées. Évidemment, les bretelles qui vont mener à la création de l'esplanade Ernest-Cormier, élargissement du boulevard. En fait, tout le bâti à l'est de l'emplacement, je dirais à partir des bretelles, va tout être remplacé. Il n'y a rien qui va survivre à ces grands travaux de société qui ont été entrepris ici, rien, sauf le couvent justement des Petites soeurs des pauvres. Et évidemment, dans la partie plus à l'ouest, c'est le côté nord de Dorchester qui va écoper. C'est une autre histoire.

Alors, donc, le site dans son état actuel. Ce détour, c'était donc pour expliquer qu'il y a une raison. Il y a une raison tout de même à l'implantation difficile à comprendre de cet édifice-là. Donc, la façade sur René-Lévesque, qui est cette espèce d'arrière un peu sordide, un peu – comment dire – non-lieu. Les abords, ici, de la bretelle de surface et les conciergeries qui s'étendent à l'est jusqu'à Guy, en fait jusqu'au Centre des affaires.

Alors, ça, ça s'exprime également au niveau des plans, de la distribution des hauteurs du Plan d'urbanisme. On a ici un portrait du Centre des affaires, du centre-ville et

les couleurs qui sont faciles à comprendre. En rouge plus foncé, c'est la hauteur du mont Royal, qui est le plafond ultime. Et en plus pâle, ici, c'est des hauteurs de 120 mètres. Et en bleu, 60. On voit le passage de Sainte-Catherine ici, qui est 60 mètres.

340

Alors, on voit bien que le site, donc, qui est à l'extrémité de cette langue qui s'avance, est dans une zone de 60 mètres, comme en bordure de René-Lévesque l'autre côté. Et cela s'explique par enfin le contexte un peu qu'on a décrit antérieurement. C'est quand même un ensemble, on va regarder plus en détail ici, qui est en quelque sorte un peu autonome, qui n'est pas lié directement au quartier, bien qu'il fasse partie du quartier en termes, je dirais, de morphologie urbaine, de forme. C'est quelque chose d'un peu excentrique à cause de la falaise, à cause de tout ce contexte autoroutier et historique.

345

Alors là où il y a une différence, le Plan d'urbanisme donc arrive avec des hauteurs qui sont un peu une simplification de la réalité. C'est des enveloppes générales. Et le règlement d'urbanisme, qui vient par-dessus le règlement de zonage, lui il arrive avec, je dirais, une enveloppe beaucoup, beaucoup plus proche. D'ailleurs, c'était l'objectif à l'époque, quand ça a été fait, de venir coller sur la réalité le plus possible.

350

Alors ici, évidemment dans la zone qui nous intéresse, le minimum, la hauteur minimum est de 30 mètres, le maximum est de 44 mètres. Mais on sait bien que la moitié de ce bâti va au-delà de 44, environ de 60, 55. Il y en a à 30. Et ici, en général, tous les édifices qui sont en hauteur sont dérogatoires.

355

Juste l'autre bord de la rue, ici, si je ne me trompe pas, c'est 2 étages minimum, 2 étages maximum, mais il y a une tour ici. Elle est considérée dérogatoire. D'ailleurs, dans le Plan d'urbanisme aussi. Alors, il y a vraiment une volonté d'enclaver les volumes plus importants à l'intérieur de cette même enveloppe, ici, et de ne pas continuer, de miser plutôt sur le bâti patrimonial de petit gabarit, de petit grain dans le reste du secteur.

360

365

Ici, en fait, c'est une simulation de l'ombre portée du projet à l'équinoxe. Alors, on va passer une journée entière. Ça va se faire assez vite. Il est déjà 8 h 30 le matin. Et l'idée, je vais l'arrêter vers 9 h, 9 h 30.

370

Alors, je veux juste attirer votre attention sur la partie grisé ici. Cette partie grisé correspond, en fait, à la tranche de l'édifice qui se trouve être au-delà de la hauteur du zonage si vous voulez, donc l'impact réel de la dérogation pour laquelle on est ici ce soir et qu'il y a toute cette procédure au niveau de l'ensoleillement.

375

Alors, donc, je continue. On voit que quinze minutes à peu près, quinze, vingt minutes plus tôt le matin, l'ombre arrive sur les premiers terrains du côté est. Et là, à un moment donné, ça se mêle tout et il va y avoir vers midi... bon, ça commence là, midi, midi et demi, je vais l'arrêter encore. Vous voyez, ici là, ça, c'est la tranche, en fait, qui

380 correspond donc à l'ombre portée, l'impact sur l'ensoleillement additionnel engendré par la dérogation demandée. On voit aussi que l'implantation, de la manière qu'elle est faite, permet une percée entre les deux édifices, le fait que ça soit... en fait, ça, ça aide au niveau de l'ensoleillement.

385 Là, on arrive à la fin de la journée. Et on va redescendre un peu pour voir. Alors, la ligne ici correspond à ce volume additionnel donc qui est la partie dérogatoire du projet.

Au niveau de l'impact éolien, il y a eu une première simulation qui a été faite par le Groupe LaSalle. Et c'est sur Joseph-Manseau, vers l'extrémité, vers ce qui serait l'entrée de garage, que les impacts principaux sont prévisibles, selon eux.

390 Évidemment, il y aurait une véritable simulation pour vérifier ces points-là et si, effectivement, il y a... je veux dire, il y a diverses manières d'atténuer l'impact éolien d'un projet et ça peut être par le traitement des balcons en façade, la plantation d'arbres. Il y a différentes manières de jouer pour rendre plus rugueuse une surface comme celle-là et atténuer l'impact. Alors, il y a une recherche et un travail à faire sur ça, qui sera fait à ce moment-là.

400 D'ailleurs, je remarque que le plan qui est ici, c'est un vieux plan. C'est un des premiers plans. Il y a beaucoup d'éléments qui ne correspondent pas au produit final. Enfin, final, le produit qui s'est rendu à aujourd'hui, disons, en termes de projet.

405 Au niveau de la circulation automobile, il y a également, peut-être l'architecte vous en parlera plus en détail, il y a également eu un mandat pour que ça soit vérifié par un bureau d'ingénieurs, pour voir si cette occupation-ci pouvait engendrer des problèmes. Selon les simulations effectuées, il n'y a rien de vraiment notable. Il y aura effectivement à certains moments de la journée un petit peu plus d'attente, mais on parle en jargon technique de niveau de service D, qui est assez typiquement urbain comme niveau d'attente de service pour une intersection comme celle-ci.

410 En fait, on pense particulièrement aux feux de circulation. Les gens qui vont vers l'ouest doivent passer par le feu d'intersection pour sortir et ceux qui vont vers l'est peuvent sortir par l'autre côté. Ils ont le choix entre les deux. Pour rentrer dans le site, évidemment il n'y a qu'un accès en provenance du nord ou de l'est, il y en a deux toujours en provenance de l'ouest.

415 Je finis sur ça ici. Alors, ça, c'est une simulation. On a fait deux simulations visuelles pour voir au niveau de la volumétrie. Évidemment, ce ne sont que des blocs, des volumes, mais c'est la maquette de l'arrondissement de la Ville. Et la topographie qui a été faite avec la géomatique de la Ville, les arpenteurs, est d'une très grande justesse. Alors, ça a un intérêt au niveau volumétrique pour voir l'impact des projets.

Alors, on approche. Ici, on est au coin de Saint-Mathieu, donc on approche l'emplacement. On voit en fond de scène la chapelle, l'église des Franciscains. Et on va s'avancer à l'intérieur ici de la rue Joseph-Manseau.

425

Alors, c'est juste pour montrer que le projet a été... c'était d'ailleurs à la demande du Comité d'architecture et d'urbanisme d'ajouter, d'ouvrir plus au niveau piétonnier, à partir de la rue Joseph-Manseau, le site pour qu'on puisse sentir et percevoir un peu plus la présence du bâtiment historique qui serait ainsi mis en valeur un peu plus. Alors, évidemment, cette percée a également un intérêt au niveau de l'éclairage naturel et donc cette visibilité vers l'intérieur du site.

430

On va aller voir de l'autre côté. Alors, l'ancien couvent tel que refait avec les balcons. En fait, il y a deux façades intéressantes à cet édifice-là. Il y a la façade du côté sud, qui est vraiment difficile à rendre perceptible, mais il y a également la façade du côté ouest qui, si elle est reconstituée, réparée et restaurée, présente quand même beaucoup d'intérêt, entre autres à partir de l'esplanade et même de la rue en général.

435

Alors là, si on recule, on voit que l'échelle du bâti est tout de même apparentée à tout cet ensemble, cette grappe qui s'étend à l'est. Également on pourra en discuter peut-être, mais les membres, par exemple, du Comité d'architecture et d'urbanisme, à un moment donné, suggéraient de mettre les tours à la même hauteur pour avoir un gabarit plus... enfin, on parlait d'avoir quelque chose de plus égal, etc., alors que le CCU et à la Ville aussi en général, nous, on était plutôt d'avis que, en mettant les hauteurs plus à l'arrière, on se trouvait à réduire l'impact de la très grande volumétrie que ça représente dans le quartier en ayant la plus petite hauteur sur René-Lévesque. Alors, ça se termine ici.

440

445

Il y a un dernier petit film qui part du belvédère du mont Royal. Alors, on voit bien ici la rue de la Montagne. On est sur le belvédère. Et le projet est ici. On le voit assez bien, enfin si on se donne la peine, entre deux édifices. Mais on va aller se placer dans l'axe de la rue Saint-Marc et on va descendre au niveau d'un piéton sur la rue Saint-Marc. On est ici au coin du boulevard de Maisonneuve. Alors, on voit que le...

450

Ça, c'est un autre des enjeux de déplacer l'édifice pour le plus possible dégager le bâtiment patrimonial, qui aura une façade au sud, ici, plus intéressante, dans la mesure où on aura refait la mansarde et cette façade de pierre d'origine. Alors évidemment au coin de Sainte-Catherine et on va aller voir au coin de la rue Baile. Alors, c'est évidemment un projet d'une certaine importance. Voilà.

455

Alors, ça fait un peu le tour. Évidemment, tout n'a pas été abordé et je pense que c'est par le biais des questions peut-être qu'on pourra amener ça plus loin. Alors, je vous remercie.

460

**LE PRÉSIDENT :**

465

Merci, monsieur Collin.

Alors maintenant, c'est le tour du promoteur de présenter son projet. Monsieur Abdulezer, je vous laisse la parole.

470

**M. MORRIS ABDULEZER :**

475

Bonjour à tout le monde. Je suis représentant du Groupe Pacific. On est un développeur en immobilier. On a commencé depuis 50 ans. Nos racines sont ici au Québec, dans le Canada. On fait des développements immobiliers résidentiel, commercial, industriel et on a acquis ce site qui est sur 1800, René-Lévesque, ça fait trois ans.

480

Et de ce temps-ci, on a débuté des travaux d'architecture pour trouver comment on peut développer ce site. On a sorti différents plans. On a présenté les premiers plans à la Ville. On a eu des commentaires. On a travaillé. Après ça, on a changé la volumétrie. Et puis tous les commentaires qu'on a reçus, on les a utilisés pour rendre le projet sur la période de trois ans où on est aujourd'hui. Je pense qu'on présente un projet qui est, pour ce site, qui met en valeur un immeuble existant et qui donne pour le quartier un projet résidentiel qui améliorera le quartier.

485

Je laisse la parole à Jean-Pierre, l'architecte, pour présenter le projet. Merci.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

490

Alors écoutez, merci de vous être présentés ce soir. Ça me fait plaisir de présenter, au nom de Groupe Pacific, le projet sur lequel on travaille depuis un certain nombre, j'allais dire de mois mais je pourrais dire d'années, et on est assez fiers du résultat aujourd'hui.

495

Vous remarquerez que dans ma présentation, il y aura peut-être un peu de redondance avec ce que mon collègue urbaniste a présenté un petit peu plus tôt, mais je vais essayer de me faire bref, par conséquent.

500

Donc, les grands objectifs de ce projet, tout d'abord c'est de réaliser un projet de qualité, de requalifier un site qui est abandonné, soutenir le développement résidentiel par l'ajout de 400 ménages dans ce quartier, mettre en valeur un bâtiment existant et offrir un nouvel encadrement urbain sur le boulevard René-Lévesque Ouest.

505

Comme mon collègue l'a expliqué tout à l'heure, il y a un bâtiment évidemment qui est sur le site. C'est un site qui est enclavé entre boulevard René-Lévesque, la bretelle de sortie de l'autoroute Ville-Marie et le chemin de fer. Le bâtiment qui s'y trouve a été construit

donc en plusieurs étapes, plusieurs étapes de réalisation: le bâtiment original de 1892, auquel se sont ajoutés des bâtiments accessoires à l'arrière ici, donc écurie et garage, et une aile qui est venue compléter le bâtiment en 1911, ainsi qu'un ajout dans les années 50 donc.

510

Quelques images donc du quartier que vous connaissez sans doute assez bien. Alors, à la gauche, rue Joseph-Manseau vers l'est. On remarque évidemment qu'il y a la présence de bâtiments résidentiels d'importance, la présence du chemin de fer Canadien Pacifique, l'autoroute Ville-Marie, la bretelle de sortie avec, en avant-plan ici, l'ancien asile, la vue sur les jardins du CCA, l'esplanade Ernest-Cormier, le Centre canadien d'architecture et les maisons, l'ensemble de maisons qu'on retrouve de l'autre côté de la rue sur le boulevard René-Lévesque avec la grande tour qui est derrière ici.

515

La présence aussi d'un mur de soutènement, qui est ce mur qui permettait donc de retenir le sol lorsqu'on trouvait, en fait, la rue des Seigneurs qui permettait de gravir la falaise et d'arriver tout en haut vers le portail d'entrée que monsieur Collin décrivait tout à l'heure.

520

Quelques autres images toujours sur la rue Joseph-Manseau, en regardant vers notre propriété, vers notre site. Les bâtiments sur René-Lévesque. Donc, on parlait de bâtiments de gabarit quand même assez élevé. Alors, on vient ajouter, à la toute fin ici, sur René-Lévesque, l'entrée de la rue Joseph-Manseau, donc qui permet d'accéder au site et à notre stationnement souterrain, la rue Saint-Marc qu'on a décrit tout à l'heure avec en fond de perspective la présence de l'aile de 1952 du bâtiment, et une vue depuis René-Lévesque Ouest en regardant vers l'est avec en avant-plan l'esplanade Ernest-Cormier.

525

530

Donc, on a fait une analyse évidemment du secteur, qu'on a discuté, qu'on a étudiée avec les gens de la Ville. Simplement pour vous mentionner ici que le site est donc, comme on le voit avec le cercle qui est là, est donc dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy, si bien que le projet doit obtenir l'autorisation du ministère de la Culture pour sa réalisation.

535

On est dans un secteur évidemment patrimonial. Il y a des grandes institutions, maison des Soeurs grises, le Monastère donc des Franciscains, et un ensemble de bâtiments, qui sont identifiés en bleu, comme des bâtiments d'assez fort gabarit dans le quartier tout de même.

540

La propriété telle qu'elle se présentait au début du siècle avec des jardins, de très beaux jardins qui animaient tout le pourtour de la propriété, la présence de la ruelle qui donnait donc dans le dos des maisons qui se trouvaient sur le boulevard René-Lévesque avant qu'il soit élargi, et quelques images donc d'époque qui vous relatent un petit peu l'historique et l'évolution de ce bâtiment avec un grand portail d'entrée, les balcons qu'on

545

décrivait tout à l'heure qui seront reconstruits, qui ne sont plus présents, et la présence donc de ce mur, mur de refend, ou mur si on veut qui avait été installé temporairement avant l'ajout de l'aile de 1911.

550

Maintenant, je vous montre ici rapidement, parce qu'on en a parlé quand même abondamment précédemment, l'impact des grands travaux de voirie sur la propriété. Alors, boulevard René-Lévesque, la disparition des petites maisons qu'on décrivait tout à l'heure, la bretelle d'autoroute, la rue Joseph-Manseau, qui finalement ont amputé le site de façon

555

considérable.

Alors, les conditions existantes. C'est un immeuble qui domine la falaise et qui autrefois faisait face à la ville, conditions actuelles avec un bâtiment dont l'arrière dorénavant donne sur le boulevard, donc cette espèce d'incohérence, si on veut, incohérence urbaine par rapport à la présence de l'arrière de cet immeuble-là sur le boulevard.

560

Le projet de conservation est mis en valeur. Donc, le site, tel qu'il se présente avec l'existence du bâtiment existant, a une configuration telle que la volonté que nous avons de mettre en valeur l'immeuble existant, les contraintes physiques du site laissent peu de place, en fait, je dirais laissent peu de possibilité en termes d'implantation pour de nouveaux bâtiments et ça nous dicte de façon assez claire une implantation qui va être en «L». Pour y arriver, évidemment il faut se départir d'un certain nombre d'éléments.

565

On a mentionné tout à l'heure le mur de pierre ici présent sur la rue Joseph-Manseau. Il faut dire que ce mur-là a déjà été relocalisé lorsque la rue a été percée, lorsque la rue a été tracée. Ce n'est pas son emplacement d'origine.

570

Il y a des bâtiments de services qui seront démolis. L'aile de 1911 aussi, qui est une perte plus importante pour le bâtiment. Mais tout de même, ce qu'on peut dire, c'est que l'usage qu'on en faisait est identique à celui de l'aile originale, à l'exception toutefois de la première travée qui est devant ici, qui était occupée par les religieuses. Donc, c'était un réfectoire, c'était un oratoire. Il y avait des dortoirs aussi. Alors, ce qu'on compte faire, c'est d'évoquer la présence des religieuses sur le site et de raconter leur histoire à travers un parcours. Donc, on aura le souci de faire cette évocation.

575

580

L'aile de 1952 aussi, dont l'architecture est très différente du reste de l'ensemble de l'immeuble, donc qui elle aussi sera démolie pour permettre de retrouver le mur original ici avec la pierre de fondation qu'on retrouve sur une des têtes de porte.

585

Donc, dans l'ensemble, il s'agit de recycler une partie de l'immeuble, le bâtiment original à des fins résidentielles; conserver le volume de la chapelle qui est important pour nous; reconstruire les balcons des usagers le long de la façade ouest que je décrivais tout à

l'heure; restaurer la façade nord qui porte la pierre de fondation; et évoquer la présence des religieuses sur le site, raconter leur histoire; et la relocalisation du mur.

590

Donc, le projet urbain, c'est de confirmer l'encadrement sur rue et d'enchâsser l'immeuble un peu à la manière d'un écrin, donc un «L» qui va venir permettre de reconstituer, si on veut, un cadre urbain à la fois sur René-Lévesque et sur la rue Joseph-Manseau. Évidemment, on ne souhaite pas faire ça d'un seul tenant. Il ne s'agit pas de faire un

595

bâtiment en «L» qui va complètement fermer et isoler le bâtiment existant.

Donc, l'idée pour nous, c'est d'assurer une percée, donc une grande percée nord-sud, qui permettra d'ouvrir depuis l'entrée à l'intérieur du premier bâtiment, donc une grande entrée, un hall qui sera ouvert sur deux niveaux, ouvrant donc sur un jardin contemporain qui permettra de faire la transition entre le bâtiment ancien et la nouvelle construction. Donc, percée qui va ouvrir sur la ville pratiquement jusque sur le fleuve.

600

La même chose d'est en ouest, une percée qui va permettre de reproduire un peu ce que vous avez déjà, en fait ce qu'on retrouve chez le voisin immédiat avec cette espèce de... donc, c'est deux bâtiments parallèles qui ont une cour intérieure, qui sont dans le prolongement, si on veut, de cette nouvelle cour qu'on va prévoir ici, donc d'est en ouest, permettant d'ouvrir sur le bâtiment existant et pas seulement de le mettre en valeur, mais permettre, donner à voir l'immeuble qui est présent.

605

Un ensemble de jardins aussi qui sont prévus, donc jardins qui... ici, il y a une espèce de terrasse qui dominerait la falaise. Et une esplanade sur la falaise Saint-Jacques, donc en contrebas de notre propriété.

610

Alors, le projet. Donc, deux tours d'habitation. On parle d'un peu moins de 400 logements. On parle de deux bâtiments construits donc en deux phases avec un garage souterrain qui fera 4 étages. On parle de 375, là c'est indiqué 388, mais entre 350 et 400 cases de stationnement, un ratio d'à peu près 1 pour 1 pour les logements. Donc, un premier bâtiment de 15 étages. La deuxième tour, 20 étages. Et le stationnement que je

615

décrivais.

620

Il faut dire ici que la densité maximale permise sur le site n'est pas atteinte, dans le but d'assurer des dégagements suffisants pour mettre en valeur l'immeuble. On aurait pu construire plus gros, plus large, plus haut. Il y a une certaine retenue quand même qui a été faite, de façon à assurer des dégagements pour la mise en valeur de l'immeuble qui est

625

présent sur le site.

Je passe rapidement les plans pour que vous compreniez un petit peu de quoi il s'agit.

630

Alors, le premier bâtiment sur René-Lévesque avec son entrée qui ouvrira sur les

635 jardins, ce que je vous décrivais tout à l'heure. Bien comprendre ici qu'il y a des dégagements verticaux de façon à ouvrir sur la propriété. L'idée n'est pas de fermer la propriété sur le domaine, mais autant que possible de l'ouvrir donc à travers les ouvertures réelles, à travers les halls communs, les halls d'entrée, donc dans la première tour ici, dans la seconde tour aussi où les halls sont généreux et sont ouverts, comme le montrait l'animation que monsieur Collin vous a présentée tout à l'heure, donc ouverts sur pratiquement toute la largeur de la chapelle qu'on retrouve à l'arrière.

640 Donc, quand on parle d'ensoleillement, quand on parle de rapport avec le domaine public, bien, ce que ça permet de faire, c'est encore une fois d'amener de la lumière sur le domaine public et d'ouvrir sur les jardins à l'intérieur de la propriété.

645 Rapidement, les usages donc des espaces pour les rez-de-chaussée ne seront pas occupés. Les rez-de-chaussée sur René-Lévesque ne seront pas occupés par des logements. Ce ne seront pas des commerces non plus mais des espaces à usages communs. La tour B, elle, pour le rez-de-chaussée, pourrait comporter des logements. Et on prévoit aussi l'aménagement de logements dans le bâtiment existant.

650 Le 2e étage. Les «X» que vous voyez sur les plans vous indiquent que ce sont donc des percées, que c'est ouvert et qu'encore une fois on ouvre entre le domaine public et la propriété et le coeur d'îlot, si on veut, le coeur de la propriété.

655 Ici, on est à l'étage type. Donc, ce sont des logements qui sont répartis autour d'un corridor central. Donc, le même principe pour la tour A et la tour B, on prévoit aménager à l'intérieur, donc dans le coeur d'îlot, on prévoit aménager des balcons ici. On prévoit aussi aménager des balcons sur la façade de la tour B donnant sur la rue Joseph-Manseau. Pour ce qui est du boulevard René-Lévesque, il n'est pas prévu d'y aménager donc de balcons. Un toit jardin aussi qu'on envisage réaliser sur la première tour de 15 étages.

660 Maintenant, quelques images qui sont statiques malheureusement mais qui vont peut-être vous décrire un petit peu plus l'architecture et ce qui est envisagé comme matériaux pour le projet. Alors, on se retrouve devant la maison des Soeurs grises à peu près, et regardant vers l'ouest. Vous voyez donc le bâtiment, donc la tour A qui se profile ainsi que l'immeuble de la tour B qui se profile derrière les bâtiments le long de René-Lévesque.

665 Une vue donc depuis l'ouest regardant vers l'est. Alors, on comprend un petit peu cette intention et l'idée de créer un portail d'entrée, si on veut, pour le centre-ville. On reconnaît bien l'immeuble de la tour A avec la tour B ainsi que, derrière le jardin, l'ancien asile.

670 Vue un petit peu plus rapprochée devant le CCA; se profile derrière l'immeuble

l'ancien asile. On vous a parlé tout à l'heure des dégagements qu'on souhaite faire au premier niveau. Donc, c'est le cas aussi depuis ce point de vue où les bouts d'immeubles sont dégagés pour ouvrir sur la propriété et permettre de voir le bâtiment existant.

675

Une vue qui est prise depuis l'esplanade Ernest-Cormier, où on perçoit donc la présence des balcons dans la cour intérieure, le raccord aussi qu'on souhaite faire entre le bâtiment existant, la communication qu'on souhaite faire entre le bâtiment existant et le bâtiment de la tour A.

680

Une vue qui nous donne ici donc l'image projetée du jardin donnant sur le fleuve, donnant sur la ville depuis un des balcons au 4<sup>e</sup> étage de la première tour. On avait aussi le traitement architectural qui était montré à la rencontre, en fait là où on est venu faire une interruption dans le bâtiment existant.

685

Je reviens ici sur les paramètres de hauteur dont on a parlé tout à l'heure. Donc, pour ce qui est de la tour A, le bâtiment s'inscrit à l'intérieur des paramètres du zonage, donc situés entre 30 et 44 mètres pour la tour A. Et la tour B se profile derrière atteignant 60 mètres, qui est la hauteur suggérée au Plan d'urbanisme.

690

L'idée évidemment de reproduire ou de reporter la densité dans la hauteur comme on le fait, c'est pour assurer les dégagements que je vous décrivais un peu plus tôt au rez-de-chaussée et entre tour A et B. Parce que c'est évident que le projet aurait pu être ramené à une hauteur plus basse, mais on aurait rempli l'ensemble des trous et l'ensemble des ouvertures, ce qui ne serait pas souhaitable en termes de rapport avec le domaine public. Donc, c'est un peu l'intention derrière le report de la densité dans ce deuxième immeuble.

695

Rapidement, les élévations du projet, donc qui vous donnent un petit peu l'idée des matériaux. Donc, c'est des bâtiments de verre, des bâtiments donc qui vont réfléchir le ciel. Il faut faire attention, tout à l'heure les images qui vous étaient présentées, on avait des masses opaques qui ne décrivent pas de matériaux, qui sont des masses sans réflexion. Il faut bien comprendre que les bâtiments sont vivants, les bâtiments ont une âme et une architecture qui, donc à la fois la combinaison des matériaux, le verre qui est proposé ici, vont donner un élan donc à toute la construction. Et la base, l'assise de l'immeuble, ce qui est proposé, c'est un traitement à revêtement de zinc qui s'apparente très bien avec le calcaire présent sur le bâtiment existant.

700

705

Ici, c'est la vue sur le boulevard René-Lévesque. La vue sur Joseph-Manseau avec les balcons qu'on retrouve sur la façade de la tour B. Les ouvertures dont je vous ai parlé un peu plus tôt, les dégagements. Vous voyez à l'échelle donc des promeneurs ici, on voit quand même qu'il y a d'assez bons dégagements qui sont prévus pour ouvrir sur l'intérieur

710

de la propriété.

715 Une vue depuis la falaise qui montre la transition entre le bâtiment existant, tour A, et la tour B.

Rapidement, les études d'ensoleillement, on peut escamoter parce qu'elles ont été très bien décrites tout à l'heure.

720 Le profil aussi, impact du projet sur la silhouette du centre-ville, vous voyez en vert donc la silhouette actuelle et le profil suggéré au Plan d'urbanisme. Alors, on est à l'intérieur des paramètres prescrits par le plan.

725 Et rapidement, bon, les vues depuis le chalet de la montagne, où encore une fois l'immeuble a peu d'impact sur la silhouette du centre-ville.

Et voilà. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

730 Merci, monsieur Letourneux. Monsieur Abdulezer, vous avez fini votre présentation?

**M. MORRIS ABDULEZER :**

735 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

740 Merci. Est-ce que je peux demander à la fois à l'arrondissement et au promoteur, est-ce que nous pourrions mettre vos présentations sur le site Internet?

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

745 Oui, oui.

**M. MORRIS ABDULEZER :**

Oui.

750 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Alors, j'espère que ces présentations vous ont permis d'identifier les

755 questions que vous aurez à poser. Nous allons maintenant prendre une pause d'une dizaine de minutes, pendant laquelle le registre à la table d'accueil va être ouvert. Et je vous invite à vous inscrire de façon à pouvoir venir poser vos questions.

760 Now we are going to take a break of about 10 minutes, during which time you can sign up for the register. The register opens now, it does not close until after people have already asked questions and you have the opportunity to sign up more than once if you have lots of questions to ask.

765 Alors, le registre va ouvrir incessamment, mais ça ne va pas fermer jusqu'au moment où nous sommes convaincus que toutes les clarifications que nous voulons chercher auront été obtenues. Vous pouvez vous inscrire plusieurs fois si vous avez toute une série de questions à poser.

À tout à l'heure, merci. Alors, on va dire à 8 h 10.

#### 770 **SUSPENSION DE LA SÉANCE**

\*\*\*\*\*

#### **REPRISE DE LA SÉANCE**

#### **LE PRÉSIDENT :**

775 Alors, ma tâche principale est de favoriser la participation de tout le monde et permettre à tous de bien se renseigner. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie.

780 Nous avons une dizaine de personnes qui se sont inscrites pour poser des questions. Je vous rappelle qu'il est toujours possible de s'inscrire et le registre est ouvert au moment où on se parle. Si pour une raison ou une autre une question vous vient à l'esprit, n'hésitez pas à vous inscrire.

785 So we have about ten people who have signed up and the registry remains open. If a question comes to you, feel free to sign up.

790 Je vous demande, les personnes qui vont poser des questions, de ne pas faire de préambule sauf si c'est indispensable pour comprendre votre question. Je vous demande aussi de réserver vos opinions pour plus tard, ça veut dire pour le 11 mars. En procédant de cette manière, on permet à tous les participants intéressés de poser des questions.

Each person will be allowed to ask two questions at a time, but you can sign up as many times as you would like. Please hold your opinions till the second session on March 11.

795            Toutes les questions doivent être adressées au président de la commission, c'est-à-dire moi, et les réponses doivent être adressées aussi à moi. Il n'y aura pas d'échange entre les porte-parole et le public. Moi et monsieur Moreau pourrons intervenir n'importe quand pour obtenir de l'information supplémentaire ou des clarifications. Et si nous avons d'autres questions à poser, on va intercaler avec les citoyens.

800            Je vais m'assurer que toute question recevra une réponse. Si la réponse ne peut pas être donnée au cours de l'assemblée ce soir, elle devra être fournie par écrit dans les meilleurs délais. La réponse fera partie du dossier de documentation accessible au public.

805            Quand il n'y aura plus personne d'inscrit, il n'y aura plus d'information supplémentaire à obtenir, je déclarerai que la première partie de l'assemblée est terminée. Alors, le registre restera ouvert jusqu'à ce que je le déclare fermé.

810            Alors, je vais commencer à appeler la première personne, qui est monsieur Jean-Guy Lavigne. Oui, venez Monsieur, asseyez-vous. Bonsoir, monsieur Lavigne!

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

815            Bonsoir. Alors, on peut poser une, deux questions?

**LE PRÉSIDENT :**

Vous pouvez poser, disons, trois questions.

820            **M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

825            Très bien, merci beaucoup. La première question. Est-ce qu'on pourrait nous remonter la question de l'ensoleillement dans la journée, à partir du matin jusqu'au soir, lentement, avec les heures, de façon à ce qu'on puisse mieux apprécier ce qu'on nous a montré.

**LE PRÉSIDENT :**

830            Monsieur Collin, c'est vous qui avez le logiciel ou la présentation. Je vous signale que c'est une étude qui est faite à l'équinoxe, ça veut dire le 21 mars ou le 21 septembre avec l'heure avancée. Ou les heures que vous avez dites, c'est le 21 mars?

**M. BRUNO COLLIN :**

835            L'heure normale.

**LE PRÉSIDENT :**

840 Oui. Alors, c'est le 21 mars. Ça veut dire que la moitié de l'année, il y a plus de soleil; la moitié de l'année, il y a moins de soleil.

**M. BRUNO COLLIN :**

845 Oui. En fait, les normes de la Ville, on a des normes pour les études d'ensoleillement pour les édifices en hauteur en général et elles sont évidemment établies en fonction de l'équinoxe. C'est pour ça qu'on a pris l'équinoxe comme journée médiane.

850 En fait, il y a un petit cadran solaire à gauche de l'écran qui nous permet justement de voir les heures sans erreur. C'était la manière la plus simple.

**LE PRÉSIDENT :**

Pouvez-vous nous signaler à ce moment-ci l'heure indiquée sur le cadran?

855 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui. Je n'ose pas trop utiliser mon pointeur, vous êtes tous dans le champ de tir du pointeur. Mais disons que là, actuellement, il est 8 h 45 à peu près, je dirais.

860 Je vais vous montrer le cadran pour que vous le voyiez bien. En fait, il y a la tige ici, et puis donc là on est à peu près à 8 h 45, 9 h, 10 h, 11 h, etc. Alors, tout le long du déroulement. Je vais l'arrêter. Dites-moi si vous voulez que je le fasse aux demi-heures et je vais l'amener jusqu'à 9 h, 9 h 30.

865 Évidemment, du côté nord de la rue, du boulevard René-Lévesque, il y a une ombre portée là évidemment, mais elle n'est pas liée à la partie dérogatoire du projet, elle est liée à la partie...

870 C'est évidemment un projet qui a un impact considérable au niveau de l'ensoleillement et au niveau volumétrique, au niveau visuel. C'est ce qu'on a essayé de vous montrer. Mais ça a été prévu comme ça de longue date, d'une certaine manière, c'est un peu la contrepartie de la sauvegarde de l'édifice patrimonial, c'est d'arriver avec quelque chose qui est plus serré sur le site.

875 Alors, 10 h, je l'amène à 10 h. Alors, c'est là qu'on commence à voir la partie ici, on commence à voir la partie donc qui est liée vraiment à la surhauteur, à 10 h, 10 h 30, 11 h. Alors, vers 11 h, 11 h 15, tout ça, il y a un impact sur les façades latérales des édifices. Mais autrement... 12 h, 12 h 30.

880            Alors, c'est ici qu'il y a le plus, je dirais, de différence pendant la demi-heure entre  
12 h et 13 h 30. C'est là qu'il y a vraiment, en tout cas on le voit sans erreur, qu'il y a  
vraiment un impact lié... mais on voit l'importance de cet impact, on le voit bien dans la rue  
Joseph-Manseau ici, et dans la cour. Il est 13 h 30 et là ça s'achève. En fait, à 13 h 30  
comme tel, ici... on arrive à 14 h. Et là, bien, c'est fini. On est rendu en dehors du  
885            voisinage immédiat et etc.

                 Je peux continuer. 15 h, 15 h 30. C'est que là, à un moment donné, tout  
s'assombrit un peu. 16 h, à l'équinoxe, bien là, tout est à l'ombre. Même les petites  
maisons commencent à porter...

890            Voilà. Est-ce que ça...

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

895            Merci pour ma première question.

                 La deuxième question. Nous sommes face à une falaise. L'édifice B, l'édifice de  
vingt étages, va être situé immédiatement sur la falaise. Est-ce qu'on pourrait nous dire  
premièrement à quelle distance il va être de la falaise? Et deuxièmement, quel est l'impact  
900            pour cette falaise d'avoir cette construction qui va descendre quatre étages, je crois, le  
garage, quatre étages, quel va être l'impact?

                 Et pendant la construction, le dynamitage qui va intervenir pour creuser, pour  
dégager l'endroit où sera la tour B, quel impact ça va avoir sur le voisinage? Je pense,  
905            l'autre côté de la rue, au Centre canadien d'architecture. Je pense aux propriétés du côté  
nord.

**LE PRÉSIDENT :**

910            Monsieur Lavigne, je vous permets de poser des questions, mais je souligne que  
vous posez deux questions. On va les prendre une à la fois.

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

915            Très bien.

**LE PRÉSIDENT :**

920            La première, c'est la question de la localisation de la tour B sur la falaise, le retrait.

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

Voilà, c'est ça.

925 **LE PRÉSIDENT :**

Je pense ce serait monsieur Letourneux qui va répondre. Mais je me demande peut-être qu'après, l'arrondissement, vous pouvez parler du dégagement obligatoire des voies publiques ou de la falaise, s'il y en a une.

930

Monsieur Letourneux.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

935

Oui. Donc, en réponse à votre question, il est clair que la tour B vient s'asseoir dans la falaise. Ça, c'est indéniable. Maintenant, on ne se rend pas aussi loin que le mur de pierre dont je vous ai parlé tout à l'heure qui, lui, se trouve plus au sud. Donc, on est en retrait par rapport à ce mur-là. On est à l'intérieur de notre propriété. Mais c'est certain que l'excavation va obliger à... comment je pourrais vous expliquer.

940

Quand on fait une excavation, normalement on retient le sol de chaque côté. C'est ce qu'on va faire sur Joseph-Manseau, c'est ce qu'on va faire sur René-Lévesque. Mais là, on est le long d'une falaise où il y a très peu de terre, en fait. Donc, la falaise va être, je ne veux pas dire éventrée pour ne pas vous effrayer, mais la falaise va quand même être... il y a un bout de terre qui va disparaître. C'est-à-dire, le temps qu'on fasse l'excavation et qu'on reconstruise les stationnements, il va donc y avoir un déblai si on veut. Et puis, ensuite, cette zone-là sera remblayée de nouveau.

945

Il faut dire aussi que si on est préoccupé par la présence des arbres, les arbres matures de qualité sont de l'autre côté. Ils ne sont pas à cet emplacement-là.

950

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, la falaise, votre deuxième question, c'était...

955

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

Je reviens, si vous permettez, à la première question. Quel est le dégagement en mètres? Quand même, j'essaie de voir...

960

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Par rapport à quel point quand vous dites: «dégagement en mètres»?

965 **M. BRUNO COLLIN :**

En fait, l'édifice semble carrément être dans la falaise, mais la falaise... en fait, il n'y a pas de falaise. La falaise a été modifiée il y a plus de 100 ans là. La rue elle-même, la rue des Seigneurs montait suivant deux murs de soutènement de part et d'autre qui étaient artificiels, tout ça a été donc refait. Et depuis, si je ne me trompe pas, d'après les images, il y a eu beaucoup de déversements qui ont été faits dans cet endroit-là et puis il y a une friche qui pousse là-dedans.

970  
975 Donc, forcément, leur construction va être distancée en termes de limite de propriété, de la limite, ils ne sont pas au fond, mais ils sont dans la topographie accidentée, c'est sûr.

**LE PRÉSIDENT :**

980 Alors la réponse, c'est zéro.

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

985 Mais c'est parce que la falaise continue évidemment à l'est. Est-ce qu'elle sera affectée par le dynamitage?

**LE PRÉSIDENT :**

990 Avant que vous arriviez au dynamitage, qui est une très bonne question, je divise votre question en deux: il y a les impacts pendant la construction, mais il y a aussi la question de l'impact structurel de soutènement de la falaise pour les prochaines décennies.

Alors, monsieur Letourneux, est-ce que vous avez déjà fait faire l'expertise pour la question que la falaise va soutenir pour 20, 50 ans?

995 **M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Non, pas à ce point-ci. On n'est pas rendus là dans le projet.

1000 Maintenant, sur ce point-là, comme je le disais et comme on l'expliquait, il s'agit d'une falaise constituée de remblai essentiellement qui va être déblayé pour un certain temps et, ensuite, il y aura un remblai qui sera fait, et il y aura des aménagements, c'est évident. On souhaite même...

Je ne l'ai pas évoqué tout à l'heure dans la présentation, mais il y a un projet d'un

1005 circuit piétonnier, je pourrais peut-être laisser mon collègue architecte historien en parler un  
petit peu, mais un circuit piétonnier qui est prévu, partant de la maison des Soeurs grises,  
amenant les gens jusque tout près de notre propriété, ensuite rejoignant l'esplanade Ernest-  
Cormier, qui remonte vers le CCA. Et ça part justement à l'emplacement de cette falaise-là.

1010 Donc, il y a un projet de revitalisation et de transformation de ce lieu-là pour en faire  
quelque chose de bien, donc que ce soit aménagé. Et c'est certain que ce sera fait. Mais  
enfin, je n'en prends pas la responsabilité ni notre promoteur parce que ce n'est pas sur la  
propriété, mais c'est un projet qui a été étudié à la Table de concertation du quartier Ouest.  
Alors, il y a des gens qui vont certainement s'en charger et traiter de la chose.

1015

**LE PRÉSIDENT :**

Mais pour la propriété, de votre propriété, est-ce que ça veut dire que la promenade  
sur la falaise va être pas semi-publique mais publique, ouverte à tout le monde?

1020

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Ce n'est pas sur notre propriété. Donc, ce serait public.

1025

**LE PRÉSIDENT :**

Ce n'est pas sur votre propriété. Mais, Monsieur Collin, vous avez dit que le bâtiment  
ne serait pas construit jusqu'à la limite de propriété.

1030

**M. BRUNO COLLIN :**

Non, mais on parle de la falaise. Parce que leur limite de propriété sud s'avance dans  
la falaise, mais il y a une grande partie de la falaise jusqu'à la voie ferrée qui est une zone  
effectivement grise.

1035

**LE PRÉSIDENT :**

Grise, c'est la propriété du chemin de fer Canadien Pacifique ou le...

1040

**M. BRUNO COLLIN :**

Bien, ça, peut-être que monsieur Abdulezer en saurait plus, parce que je n'ai pas  
regardé ce détail-là sur les titres, sur le certificat d'occupation. Mais oui, c'est possible que  
ça ne soit pas la Ville, que ça soit...

1045

**M. MORRIS ABDULEZER :**

Sur le certificat de localisation, ce qu'on a vu, toujours la rue des Seigneurs est là.

1050 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui, c'est ça. C'est la Ville.

1055 **M. MORRIS ABDULEZER :**

Ça veut dire c'est la Ville qui détient toujours en propriété entre le CP et notre propriété.

1060 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, il y a un projet pour la Table de concertation de centre-ville. Mais l'arrondissement, est-ce que vous avez déjà examiné la possibilité d'un sentier pédestre?

1065 **M. BRUNO COLLIN :**

Non, on n'est pas au courant de ça encore. On n'a pas été appelés... en fait, personnellement encore moins, mais il y a des gens dans l'équipe qui travaillent sur le Plan particulier d'urbanisme dans le secteur, qui en sauraient plus. Mais on est à un niveau préliminaire, ça c'est certain. Mais c'est sûr qu'il y a un potentiel, dans la mesure où effectivement c'est du domaine public. C'est probablement encore du domaine public.

1070 **LE PRÉSIDENT :**

Mais, Monsieur Letourneux, vous l'avez soulevé pour quelle raison?

1075

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

C'est parce que vous me parliez du traitement qui serait proposé sur cette bande de terrain là qui, en réalité, ne nous appartient pas, et je mentionne qu'il y a un projet qui est discuté à la Table de concertation de réaliser ce circuit et le circuit passerait ou pourrait passer par cet emplacement-là. C'est ce que je dis.

1080 **LE PRÉSIDENT :**

1085 Mais pour retenir les préoccupations structurelles ou de soutien de monsieur Lavigne, la falaise, comment est-ce qu'elle va se tenir debout après?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

1090 Non, mais je veux être clair là-dessus. C'est peut-être nous qui utilisons le mot à mauvais escient. Tout d'abord, il ne s'agit pas d'une falaise. On va parler d'un coteau, on va parler de... même pas un escarpement. Je pense que c'est excessif d'appeler ça un escarpement.

1095 Mais en fait, le coteau qui est là, c'est un coteau, comme on le mentionnait, qui a été remanié. Donc, il y a une friche qui s'est développée sur ces terres-là. C'est-à-dire que le déblai qu'on va faire pour la période de chantier sera remblayé, il est clair. Mais pendant la période des travaux, il y aura des systèmes de rétention de la terre évidemment pour qu'on puisse, nous, consolider le sol puis qu'on puisse réaliser nos excavations et réaliser nos  
1100 murs de fondation, comme on le fait dans tous les projets.

Mais c'est parce que je comprends mal votre inquiétude. Vous craignez que la falaise ou le coteau s'effondre dans l'excavation? Est-ce que c'est ça ou...

1105 **M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

C'est-à-dire qu'à l'est de votre tour B, la falaise, je veux savoir si elle va être affectée par les travaux que vous allez faire. Vous allez dynamiter. Vous allez faire...

1110 **M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Non. Je vous rassure. Tout d'abord, il y aura peu de dynamitage, parce que le roc est à 90 pieds et on ne descendra pas, on parle de quatre étages, on ne descendra pas à plus de 30 pieds. Donc, le roc est beaucoup plus loin, tout d'abord.

1115 Ensuite, votre préoccupation, c'est qu'en déblayant, cela puisse affecter le sol dans la portion est.

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

1120 Voilà.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

1125 Écoutez, je ne suis pas ingénieur en structure, mais je pense qu'il n'y a pas lieu de s'inquiéter de ça. Puis il n'y a pas lieu non plus de s'inquiéter que la rue glisse dans le déblai. Ce n'est absolument pas le cas. Il n'y a pas de...

**LE PRÉSIDENT :**

1130

Oui, Monsieur Collin.

**M. BRUNO COLLIN :**

1135

En fait, je voulais juste mentionner, toutes les conciergeries qui sont situées à l'est ont passé par le même chemin pour se constituer. C'est tout des immeubles de gabarit semblable. Il y a des hauteurs un peu variables mais c'est des grands ensembles qui sont probablement assis sur des piliers qui descendent au roc. Je suppose que c'est la dernière, en fait, construction qui serait faite dans cette langue qui s'avance. Puis si les autres ont tenu

1140

le coup, on suppose que la dernière va le faire aussi.

Enfin, ce n'est peut-être pas une bonne réponse, mais je ne pense pas qu'il y ait danger. Puis avant de faire des travaux, il va y avoir des sondages et...

1145

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Je m'excuse. Je ne comprends pas l'enjeu, c'est-à-dire je ne comprends pas l'inquiétude que vous avez à ce sujet-là. C'est certain qu'en déblayant, en excavant, il va y avoir un amoncellement de terre qui peut... ce que vous dites, ce que vous craignez, c'est qu'il y ait un amoncellement de terre rejoignant la rue qui glisse vers...

1150

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

Oui, c'est une préoccupation. Mais si vous me dites qu'il y a peu de dynamitage, ça réduit cette probabilité-là.

1155

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Moi, tout ce que je peux vous dire, c'est que...

1160

**LE PRÉSIDENT :**

Pardon, je pense qu'on peut terminer la question. Parce que monsieur Letourneux a dit qu'il n'y aura pas de dynamitage parce que le roc n'est pas là, plus profond. Est-ce que vous avez un complément d'information?

1165

**M. BRUNO COLLIN :**

Oui. C'est juste que je viens de réaliser que, en fait, les Travaux publics de la Ville vont obliger qu'il y ait des murs de soutènement, que le domaine public, les trottoirs et les rues, soit protégé. Mais de façon structurale, il y aura des plans qui vont être requis pour

1170

tout ça. En fait, c'est toujours comme ça.

1175 Je ne suis pas vraiment personnellement dans ce domaine-là, mais effectivement il n'y a pas d'inquiétude à y avoir de ce point de vue là.

**LE PRÉSIDENT :**

1180 Alors, il y a déjà des contrôles...

**M. BRUNO COLLIN :**

Oui, oui.

1185 **LE PRÉSIDENT :**

... faits par la municipalité. Ça me fait penser à une petite question. Est-ce que vous êtes en mesure de dire quelle sera la rue d'accès pendant la construction? Le chantier, l'accès par les camions, les autres véhicules va être par Joseph-Manseau?

1190 **M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

1195 Oui. En fait, on envisage réaliser la tour B en premier lieu. Donc, est-ce que l'accès se fera pas René-Lévesque ou par Joseph-Manseau? J'imagine que... en fait, je ne peux pas présumer non plus du choix qui sera fait par les gens qui vont réaliser les travaux. Mais sans doute que l'accès se fera depuis la rue Joseph-Manseau, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

1200 D'accord. Monsieur Lavigne, vous avez posé vos trois questions. Je vois que vous vous êtes inscrit une deuxième fois et je vais vous appeler...

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

1205 Vous permettez que je signale avant de partir quand même pour la première fois que sur le plan du site qu'on nous a distribué, la Ville a une erreur. C'est que la rue Saint-Mathieu est au mauvais endroit. La rue Saint-Mathieu est plus à l'est de la rue Manseau.

**LE PRÉSIDENT :**

1210 Oui, vous avez raison. On a Joseph-Manseau, partie nord-sud, avec Saint-Mathieu. Excusez-nous.

Monsieur Éric Michaud. Bonsoir, Monsieur!

1215

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Bonsoir, bonsoir Monsieur le Commissaire. J'ai deux questions, en fait. Bien, remarquez que si j'ai droit à trois, je vais peut-être en prendre une troisième.

1220

Ma première question, c'est la typologie des logements, la grandeur des unités de logement et la fourchette de prix auxquels ils vont se vendre. Est-ce que ce serait possible d'obtenir ça?

1225

**LE PRÉSIDENT :**

Oui. La fourchette, je crois que oui.

1230

Monsieur Abdulezer, approximativement, quelle sorte de ménages vous envisagez vont s'installer dans votre projet?

**M. MORRIS ABDULEZER :**

1235

On regarde une fourchette... certainement, c'est un immeuble centre-ville. Alors, on ne regarde pas des trop gros logements. On regarde une moyenne d'à peu près 900 000 pieds carrés, sur ces fourchettes, la moyenne entre tous les logements.

**LE PRÉSIDENT :**

1240

Pas seulement le prix de vente, mais le ménage, le revenu moyen de la clientèle que vous visez. Vous pouvez répondre à la question du prix de vente ou vous pouvez nous donner l'idée de la population question économique?

**M. MORRIS ABDULEZER :**

1245

On ne regarde pas ce projet de haut de gamme. Ça va être un projet moyen. Si on regarde le prix du marché aujourd'hui du centre-ville pour des immeubles, ce que nous on regarde construire, on regarde aujourd'hui un prix alentour de 350 \$ le pied carré, prix de vente.

1250

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que ça a répondu à votre première question?

1255

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Bon! On fera des...

**LE PRÉSIDENT :**

1260

Cela fait à peu près un peu moins que 300 000 \$ pour 900 pieds carrés, disons 300 000 \$.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1265

Est-ce que ce serait possible d'avoir une liste des typologies prévues? Est-ce que c'est déjà définitif?

**M. MORRIS ABDULEZER :**

1270

Ce n'est pas encore défini.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1275

Ce n'est pas encore défini.

**M. MORRIS ABDULEZER :**

1280

Non.

**LE PRÉSIDENT :**

1285

Alors, est-ce que vous procédez... vous mentionnez à peu près 400 logements. Est-ce que c'est la typologie qui va varier ou est-ce que le total pourra changer? Est-ce que c'est la totalité qui est certaine ou...

**M. MORRIS ABDULEZER :**

1290

Non, le total n'est pas certain. Ça va s'évoluer selon la typologie. Si on aura de plus grands logements, il va avoir moins de logements. Mais si on ira dans la moyenne de un mille, ce qu'on envisage aujourd'hui, on regarde alentour de 380 logements et également un stationnement par logement. C'est ça ce qu'on envisage faire.

**LE PRÉSIDENT :**

1295

Si vous permettez, monsieur Moreau a un complément de question.

**M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

1300

Est-ce que comparé à ce qu'il y a, je ne sais pas si vous le savez, un peu dans les

environs, est-ce que c'est un peu le même type ou ça se démarque? Est-ce que c'est une population qui va être là, qui va être différente de celle du quartier limitrophe? Est-ce que vous savez?

1305 **M. MORRIS ABDULEZER :**

Non. C'est le marché centre-ville ce qu'on envisage, c'est des gens veulent demeurer dans le centre-ville. Alors, c'est certain que ça va être le même ce qu'il y a alentour.

1310 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Michaud, vous avez une...

1315 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui. Ma question s'adresserait au Service d'urbanisme de l'arrondissement. Est-ce que ce serait possible de savoir dans le secteur, là je n'ai pas défini de distance mais dans ce secteur-là, au cours, disons, des dix dernières années, le développement qu'il y a eu en matière de condominiums versus le développement en matière de logement social et communautaire?

1320

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

On pourrait faire la recherche. On pourrait définir un périmètre peut-être pour nous faciliter la tâche. Est-ce que monsieur a quelque chose à suggérer?

1325

**LE PRÉSIDENT :**

Moi, je suggérerais, mais je ne sais pas qu'est-ce que vous pensez de dire entre Guy et Atwater, Sherbrooke et la falaise. C'est comme le quartier à l'ouest du Centre des affaires. Mais est-ce que vous savez, moi ayant passé pas mal de temps, est-ce que ça existe le logement social depuis...

1330

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

1335

Bien sûr, il y a du logement social sur le boulevard...

**LE PRÉSIDENT :**

1340 ... de construit depuis les derniers dix ans?

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

1345 Ça m'étonnerait. Mais il y a du logement social déjà dans le coin, juste un peu à l'ouest du Centre canadien d'architecture.

**LE PRÉSIDENT :**

1350 Mais il date des années 70.

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Oui. Je dirais 70, peut-être 80.

1355 **M. BRUNO COLLIN :**

C'est le Service de l'habitation qui pourrait vraiment nous répondre là-dessus. Ils passent leur vie à faire ce genre de calcul et vérifier.

1360 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

On va aller chercher l'information.

**LE PRÉSIDENT :**

1365 Merci.

**M. BRUNO COLLIN :**

1370 Oui, il faudrait voir avec eux. Donc, on dit Guy et Atwater, la falaise et Sherbrooke?

**LE PRÉSIDENT :**

1375 Qu'est-ce que vous pensez?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui, ça m'apparaîtrait correct.

1380 **LE PRÉSIDENT :**

Parce qu'il n'y a pas de... je ne sais pas, j'ignore si la Ville a des limites,

l'arrondissement a des districts qui...

1385 **M. BRUNO COLLIN :**

Pas vraiment, mais n'empêche que ça correspond à peu près au territoire du PPU qui est regardé en ce moment, qu'on appelle le quartier Ouest.

1390 **LE PRÉSIDENT :**

Vous pouvez utiliser les limites de ce quartier Ouest, si c'est différent.

1395 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui. D'ailleurs, dans les inventaires, les études pour ce fameux PPU-là et en particulier de l'urbanisme, il n'est pas exclu qu'il y ait justement des... enfin, peut-être que vous ne les avez pas consultés, on vérifiera. Il y a peut-être déjà des données de ce type-là.

1400 **LE PRÉSIDENT :**

Quel est le statut de ce PPU?

1405 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Présentement, il n'a pas de statut. Présentement, il n'existe pas. C'est-à-dire qu'on travaille, comme ça a été mentionné par monsieur Letourneux, avec un groupe de citoyens du quartier qui se sont constitués en table de concertation et puis il y a eu... enfin, on est très avancés dans le travail, mais le travail d'approbation comme tel du PPU n'est pas amorcé. Il n'a pas été présenté, par exemple, au Conseil d'arrondissement ou quoi que ce soit.

Donc, on est très avancés en termes technique mais aucunement avancés en termes plus d'approbation officielle. On prévoit que ça va se faire dans les prochains mois.

1415 Ce qui est prévu pour l'instant, c'est qu'il y ait un exercice particulier design urbain autour du square Cabot. Il était envisagé que ce soit subséquent à l'adoption du PPU mais finalement, la volonté de tous, c'est plutôt d'intégrer les résultats au PPU comme tel, ce qui nous retarde, enfin ce qui retarde le processus d'adoption du PPU.

1420 **LE PRÉSIDENT :**

Mais vous avez mentionné d'ici quelques mois, le PPU va être présenté...

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

1425

Oui, je dirais à l'automne.

**LE PRÉSIDENT :**

1430

À l'automne 2008, d'accord.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1435

Devant l'Office?

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

1440

On n'est pas rendus là encore. Il y aura consultation. À l'Office, je ne sais pas, mais il y aura certainement consultation publique, c'est certain, puisque l'adoption d'un PPU c'est une modification au Plan d'urbanisme.

**LE PRÉSIDENT :**

1445

Oui, ça oblige une consultation, mais pas nécessairement une consultation devant l'Office, devant une commission d'Office. Une troisième question?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1450

Oui, ma dernière question. Pourriez-vous aller à votre acétate, une des premières acétates de votre présentation, où il y avait justement une citation tirée du projet de PPU. C'est ça, en bas de la carte, on voit une citation:

1455

*Profiter de la conversion des institutions pour développer une offre de logements qui s'adressent à des ménages et des familles disposant de revenus plus élevés tels que le Monastère des Franciscains et l'ancien site des Petites soeurs des pauvres.*

1460

Par ailleurs, il existe une Stratégie d'inclusion à la Ville de Montréal qui fixe des objectifs en matière de réalisation de logement social, communautaire et de logement abordable. Et dans le cadre de cette stratégie-là, il y a différents outils qui sont privilégiés par la Ville pour atteindre ces objectifs-là. Et dans les outils en question, on parle de susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics.

1465

Et parmi les grands propriétaires fonciers publics, bon, on dresse évidemment les terrains de la Couronne, institutions publiques, agences gouvernementales. Et on dit aussi:

*S'ajoutent aussi à cette liste les terrains ou bâtiments inutilisés des commissions*

*scolaires et des communautés religieuses.*

1470 Or, à ma connaissance, ce terrain-là, ce n'est plus un terrain de la commission  
scolaire... d'une communauté religieuse, mais ça a été un terrain d'une communauté  
religieuse. On sait que le site des Franciscains à côté en est un aussi. Et d'après ce que j'ai  
compris des...

**LE PRÉSIDENT :**

1475 Monsieur Michaud, vous êtes en train de préparer votre mémoire. Alors, je suis  
obligé de demander de poser une question.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1480 Ma question, c'est: le PPU qui est en train de se préparer, il me semble y avoir une  
contradiction entre cet extrait-là du PPU, que je n'ai pas consulté encore parce qu'il n'a pas  
été soumis à la consultation, et la stratégie de la Ville qui vise à ce qu'on utilise des terrains  
de communautés religieuses à des fins justement de...

1485 **M. BRUNO COLLIN :**

En tout cas, en ce qui concerne celui-là, historiquement c'est un terrain qui a  
appartenu à une communauté religieuse, mais on remonte à une quarantaine d'années. Ça  
1490 a été le Collège LaSalle, ça a été Centraide. Ça a d'abord été Centraide, après ça le  
Collège, après ça une société d'informatique durant une dizaine d'années. Et là, il est  
vacant. C'est difficile d'identifier ça à une communauté religieuse.

1495 Parce que ce dont vous parlez, c'est les vrais édifices de culte, les communautés  
religieuses et les universités, les hôpitaux, enfin les grandes institutions. Ce qui n'est pas le  
cas là, en soi. En fait c'est... enfin, c'est ça.

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

1500 On peut peut-être mentionner d'ailleurs qu'au Plan d'urbanisme, les couvents et les  
lieux de culte sont identifiés dans l'arrondissement comme devant faire l'objet d'une protection  
particulière. Et justement, ce site-ci n'est pas identifié comme un couvent puisque depuis  
presque quarante ans, comme l'a dit monsieur Collin, ce n'est plus une propriété religieuse,  
ce n'est plus utilisé à des fins religieuses.

1505 Mais il y avait eu ce projet, comme on l'a mentionné. Présentement d'ailleurs  
toujours, ce qui est en vigueur sur le site, en plus du zonage régulier, c'est un zonage qui  
autorise le projet qui a été montré au tout début de la présentation, qui prévoyait

essentiellement un immeuble de bureau.

1510

**LE PRÉSIDENT :**

Depuis 1992.

1515

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Depuis 1992, oui, ce qui fait quand même déjà seize ans.

**LE PRÉSIDENT :**

1520

Monsieur Michaud, je pense que vous avez eu vos trois questions. Merci.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1525

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Jean-Yves Bourdages. Bonsoir, Monsieur.

1530

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Bonsoir. Ma première question, ça concerne surtout l'excavation du terrain. Comme il s'agit d'une ancienne plage, c'est essentiellement du sable comme vous l'avez dit tout à l'heure, Le pourtour, je présume, on doit mettre des pieux avant de même faire le pieutage pour la structure du bâtiment. Donc, le pourtour, il va falloir mettre des pieux pour soutenir les murs autour.

1535

Alors, j'aimerais savoir combien de temps, si on peut faire une estimation, ça durerait le pieutage avec les poids et tout.

1540

**LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Letourneux.

1545

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Oui. C'est une très bonne question. Vous avez bien compris aussi le procédé qui sera mis en place pour retenir les terres, retenir la rue à la fois du côté du boulevard que du côté de Joseph-Manseau. Alors, on enfonce des pieux et puis on fait ce qu'on appelle du

1550

boisage et on fait l'excavation au fur et à mesure. Mais pour un projet où on a quatre dalles de plancher comme celle-là, c'est quelques mois.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

1555

Deux ou quatre mois?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

1560

Entre deux et quatre.

**LE PRÉSIDENT :**

Ça, c'est votre première question?

1565

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Oui. Et ma deuxième question: est-ce qu'il y aurait peut-être moyen de voir à ce que la compagnie... parce que la construction, on a tendance à commencer les travaux à 6 h 15 le matin et, comme on a déjà subi du pieutage trois années d'affilée, est-ce qu'on pourrait peut-être voir à négocier un temps de début de pieutage?

1570

Parce que l'après-midi, ce n'est pas un problème. Mais la construction, eux autres, ils commencent très tôt, ils finissent à 15 h 30, 16 h. Alors, est-ce que ça, vous pouvez vous organiser avec votre contracteur pour arriver à une entente?

1575

**LE PRÉSIDENT :**

Je vais permettre au promoteur de répondre, parce que c'est une question très importante pour les citoyens. Et après, je vais entendre la réponse de l'arrondissement.

1580

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Je ne voudrais pas vous contredire, Monsieur le Président, mais c'est qu'il y a un règlement municipal qui a été adopté en première lecture précisément à ce sujet-là au conseil qui a eu lieu au début du mois de février. Et à la suite de l'adoption définitive du règlement en question au conseil du mois de mars, sans présumer de la volonté des élus, il y aura donc une restriction des heures de chantier tout à fait indépendante de la volonté des promoteurs et des constructeurs.

1585

1590

Donc, présentement, il n'y a pas en vigueur de restriction sur les heures de chantier. Une fois ce règlement en vigueur, on ne pourra faire de chantier qu'entre 7 h le

matin et 19 h, du lundi au samedi, en excluant les jours fériés.

1595 **LE PRÉSIDENT :**

Vous dites qu'il n'y a actuellement aucun règlement contre le...

1600 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

C'est pour ça que nous en avons soumis un au conseil du mois de février. Il y a un règlement sur le bruit qui prévoit...

1605 **LE PRÉSIDENT :**

Qui empêche le bruit avant 6 h.

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

1610 Qui n'empêche rien. Il y a un règlement sur le bruit qui limite les bruits en fixant certaines limites. Il y a une limite de décibels qui est prévue entre 7 h et 19 h, une autre entre 19 h et 23 h plus faible, et une autre encore plus faible entre 23 h et 7 h. Mais c'est à toutes fins pratiques impossible pour nous d'appliquer ce règlement-là pour des chantiers de construction parce qu'il ne s'agit pas de bruit continu.

1615

Alors, enfin, sans entrer dans des considérations techniques, pour pouvoir défendre notre position en cours, il faut mesurer le niveau de décibels, ce qui exige quand même que le bruit soit maintenu pendant une certaine période, ce qui n'est pas le cas pour un chantier où nécessairement il y a du va-et-vient, on cogne, etc.

1620

Donc, la meilleure façon de gérer les chantiers, c'est effectivement d'avoir des heures de chantier. Il y a plusieurs arrondissements qui ne faisaient pas partie de la Ville de Montréal avant 2002, qui ont un tel règlement. Mais dans l'ancienne Ville de Montréal, il n'y avait pas de règlement là-dessus et je crois que l'arrondissement de Ville-Marie innove parmi les anciens arrondissements de la Ville de Montréal avec un tel règlement.

1625

**LE PRÉSIDENT :**

1630 Alors, ça veut dire qu'actuellement, nous sommes tous réveillés à 6 h 15 par les chantiers de construction qui ne sont pas obligés d'attendre jusqu'à 6 h 15. Et maintenant, ils seront obligés d'attendre, dans l'arrondissement de Ville-Marie, jusqu'à 7 h le matin.

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

1635

Voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

1640 D'accord. Alors, vous avez raison; moi, j'ai eu tort. On n'a pas besoin de poser des questions au promoteur.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

1645 En fait, j'aimerais qu'on pose la question si jamais les gens, le comité de citoyens des alentours demandait, par exemple, que ça commence plutôt à 7 h 30 qu'à 7 h. À cette heure-là c'est à peu près l'heure moyenne où les gens se lèvent pendant une journée de travail. Alors, je veux savoir qu'est-ce qu'ils pensent de cette suggestion-là.

**M. MORRIS ABDULEZER :**

1650 Vraiment, je ne sais pas, je ne peux pas vous répondre vraiment. Moi, l'esprit que j'avais, c'était toujours que le chantier commence à 7 h. Je ne savais même pas que c'était juste une question de bruit. Mais certain, on va travailler sur ce chantier, on ne veut pas causer de troubles à nos voisins. On veut travailler ensemble. Alors, s'il y a des effets  
1655 majeurs, on va essayer de se comprendre un l'autre, de travailler ensemble et de trouver une solution.

Mais quand même, si la construction peut commencer à 7 h, je veux dire, c'est toute une question du contrat. Est-ce que les contracteurs vont commencer à 7 h 30? Parce qu'à  
1660 3 h, ils sont tous partis. C'est ça qui se passe.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

1665 Là, j'insistais, c'était surtout pendant la période de pieutage, qui est la période la plus bruyante.

**LE PRÉSIDENT :**

1670 Vous arrivez, je pense, dans votre mémoire. Alors, on va vous inviter de revenir pour faire une suggestion. Avant que vous continuiez avec votre troisième question, je pense que monsieur Moreau a une question.

**M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

1675 Oui, peut-être une question, en fait, à l'arrondissement. Est-ce que vous avez, peut-être pas par règlement mais peut-être par habitude et par négociation autour de chantiers qui ont déjà existé parce qu'il y en a eu quand même pas mal, avec les citoyens,

établi je ne dirais pas des normes, des genres de cadres de bonne entente à l'égard des constructions?

1680

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

La réponse est non.

1685

**M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

Non, d'accord, merci.

1690

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Moi, j'aimerais juste ajouter un petit complément. En fait, moi, j'habite Notre-Dame-de-Grâce et puis il y a un chantier à un coin de rue de chez moi, et puis le promoteur a eu la bonne idée de nous aviser à l'avance par lettre des étapes de réalisation de son projet. Donc, on sait que, bon, il y a de l'excavation à tel moment. Il y aura du dynamitage à tel moment. Il y aura telle, telle, telle étapes. Donc, je pense que c'est certainement quelque chose qui sera pris en considération et qui sera fait pour assurer une bonne entente avec le voisinage.

1695

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Ma dernière question, je vais revenir aux murs de soutènement. On s'entend qu'il y a deux murs de soutènement, un qui soutient l'ancienne rue des Seigneurs et un qui soutient le terrain du couvent, et que l'immeuble B va être très proche du mur de soutènement de la chapelle mais évidemment il sera à l'intérieur de cette période-là.

1700

Alors, si j'ai bien compris ce que monsieur Letourneau a dit un peu plus tôt, le mur de soutènement va être conservé pas dans l'état actuel, parce que probablement qu'il a besoin d'un peu de réparations, mais qu'on conserve le mur de soutènement derrière lequel seront construits les soubassements et le garage de la tour B. Est-ce que j'ai bien compris ça?

1705

1710

**LE PRÉSIDENT :**

Je vais poser la question et aussi parler un peu, vous allez déplacer un mur et ça devient plus long. Le nouveau mur est plus long que le mur existant. Est-ce que ça veut dire que ça va être moins haut?

1715

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Tout d'abord, est-ce qu'on parle du mur présent sur la rue Joseph-Manseau ou si on

1720 parle du mur de soutènement le long de...

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Je ne parlais que des murs de soutènement. Mais je serais quand même curieux de savoir ça aussi.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

1730 Donc, un, ce que je peux vous dire, c'est que ce qu'on connaît actuellement, parce qu'à ce point-ci il n'y a pas eu d'étude exhaustive qui a été faite sur la présence entre autres de ce mur-là et son état, donc pour ce qui est de la partie qui est enfouie, ce qu'on connaît, c'est ce qu'on en voit actuellement, donc la partie qui émerge donc du talus mais on ne sait pas dans quel état se trouve ce qui est sous le talus.

1735 Alors, il est clair que quand on va faire les travaux, avant de procéder aux travaux d'excavation, il va y avoir un échantillonnage ou une analyse de la situation telle qu'elle se présente pour qu'on puisse voir comment est-ce qu'on va conserver, comment est-ce qu'on va garder les éléments qui sont en place, où est-ce qu'ils seront déplacés et relocalisés. Enfin, tout ça, c'est à préciser dans l'avenir.

**LE PRÉSIDENT :**

1740 Ça, c'était votre question. Ça a été répondu, mais ça soulève une idée. Est-ce que la question de possibilité de vestiges archéologiques, est-ce que l'arrondissement ou la Ville a des obligations d'une expertise archéologique?

**M. BRUNO COLLIN :**

1750 En fait, c'est le ministère d'abord et avant tout, particulièrement dans ce cas-là, qui aura à vérifier ces choses-là, à se prononcer. Mais par ailleurs, je ne crois pas que le site soit spécifiquement déjà identifié comme un secteur sensible de ce point de vue là. Mais ça se pourrait qu'on demande, que le ministère demande des...

Ah! mais oui, monsieur Abdulezer est déjà au courant.

**M. MORRIS ABDULEZER :**

1760 Déjà avec les discussions qu'on a eues avec le ministère de la Culture, Monsieur le Président, une demande est déjà faite par eux que, avant qu'on commence n'importe quels travaux, qu'il y aura des fouilles archéologiques pour voir s'il y a de quoi sur le site.

**LE PRÉSIDENT :**

Et vous allez le faire?

1765 **M. MORRIS ABDULEZER :**

Je ne suis pas à l'aise de le faire maintenant, mais juste avant qu'on ait nos permis. Parce que la Ville ne donnera pas un permis si la fouille n'est pas faite, à cause que le site est sous le contrôle aussi du ministère de la Culture.

1770

**LE PRÉSIDENT :**

L'aire de protection donne la possibilité au ministère de la Culture pour...

1775 **M. MORRIS ABDULEZER :**

Je pense que oui.

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

1780

Non seulement l'aire de protection, mais partout sur le territoire le ministère de la Culture peut intervenir. Et effectivement, je pense que monsieur Abdulezer a pris la bonne approche. Parfois, les gens négligent de parler au ministère et voient leur chantier arrêté par le ministère jusqu'à ce que les fouilles soient complétées. Mais là, bon, tout va pouvoir être intégré dans le calendrier et les choses vont pouvoir se dérouler convenablement.

1785

**M. BRUNO COLLIN :**

Ce qui peut arriver, c'est qu'eux vont envoyer des gens qui vont vérifier pendant qu'on excave et s'ils voient quelque chose de suspect, ils ont le pouvoir d'arrêter un chantier. Et ça, ça fait très mal à une entreprise. C'est pour ça que, en général, il faut en amont faire toutes ces vérifications-là.

1790

**LE PRÉSIDENT :**

1795

Et pour le mur qui va être déplacé, est-ce que j'ai raison quand je remarque que ça a l'air d'avoir agrandi, allongé?

**M. MORRIS ABDULEZER :**

1800

Non. C'est celui-là, Monsieur le Président?

**LE PRÉSIDENT :**

1805 Le numéro 6, oui. C'est le numéro 6, le mur qui a été déjà déplacé une fois et qui va aller où. Qui va être déménagé en bas?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

1810 Tout d'abord, il ne sera pas déménagé d'un seul tenant, on va le démonter.

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

1815

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

1820 On va le démonter pierre par pierre et on va le reconstruire. On n'a pas déterminé encore à quel endroit particulier sur le site. Mais tout à l'heure, je décrivais des jardins qui vont être intégrés à l'ensemble du projet. Donc, c'est certain que ce mur-là sera intégré dans le projet à l'endroit le plus approprié, mais je ne peux pas vous dire...

**LE PRÉSIDENT :**

1825 Ce n'est pas la ligne qu'on voit en bas, au sud de...

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Non. C'est la ligne bleue. C'est la ligne bleue que vous voyez ici.

1830

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, oui. Mais son emplacement futur n'est pas identifié.

1835

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Non, non, pas du tout.

**LE PRÉSIDENT :**

1840

D'accord. Alors, vous allez démonter, vous allez numéroter les pierres, vous allez... où êtes-vous rendus dans la décision de... est-ce que vous allez le reconstituer dans un ensemble? Est-ce que ça va être les mêmes dimensions de largeur et de hauteur et d'épaisseur?

1845

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

On parle toujours du mur de Joseph-Manseau?

1850 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, numéro 6 sur le...

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

1855

Je ne peux pas vous dire, Monsieur Wolfe. À ce point-ci, est-ce que ce sera d'un seul tenant? Est-ce que ce sera... je ne peux pas vous dire.

**M. BRUNO COLLIN :**

1860

Ce qui est certain, si vous permettez, c'est que dans le règlement il y a l'exigence de fournir un plan d'aménagement qui implique notamment cet aménagement-là avec le nouveau mur. C'est là qu'ils auront le temps de réfléchir à la question, mais ils vont être tenus d'arriver avec une proposition le jour venu pour la demande de permis, pour accompagner la demande de permis.

1865

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que le Conseil du patrimoine pourra... je ne me rappelle pas, est-ce que le projet va retourner au Conseil du patrimoine?

1870

**M. BRUNO COLLIN :**

Non.

1875

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

La procédure qui est prévue, une fois que le règlement est adopté, le zonage est donc changé, il y aura une demande de permis par le requérant accompagnée évidemment de ses plans, etc. Et là, il y aura révision architecturale sur la base des critères justement que monsieur Collin décrivait, qui seront intégrés au règlement comme tel, et qui s'ajouteront aux critères qui existent déjà à la Ville. Un de ces critères-là, c'est justement la question d'aménagement paysager et de l'intégration adéquate du mur sur le site.

1880

1885 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Collin, vous n'avez pas montré, pour une question de temps et j'apprécie

fortement, vous n'avez pas détaillé tous ces critères-là. Mais est-ce que vous pouvez nous lire le critère qui touche l'aménagement paysager ou la...

1890

**M. BRUNO COLLIN :**

Oui. En fait, le projet ne sera pas représenté au Conseil du patrimoine, mais c'est dans le cadre du mécanisme de Comité consultatif d'urbanisme qu'il y aura une révision d'un groupe. Enfin, comme critère spécifiquement par rapport à l'aménagement paysager, on dit que ça devra...

1895

*Les espaces libres, les aires de détente extérieures devront privilégier les éléments végétaux.*

1900

Donc, c'est assez général. C'est ça. Bien, en fait, il n'y a pas de critère spécifique au mur. Il y a l'obligation de remettre le mur. Et la reconstruction du mur fait partie du projet d'aménagement et il y a obligation d'avoir un concept d'aménagement paysager. Notre critère se limite à insister sur l'aspect végétation. Donc, il faut que ce plan d'aménagement là comprenne une replantation, qu'il y ait des arbres. Enfin, c'est ce qui est sous-entendu.

1905

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Merci, monsieur Bourdages.

1910

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Merci.

1915

**LE PRÉSIDENT :**

Un complément d'information?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

1920

Non, mais je voulais simplement dire qu'il y a fort à parier que ce mur-là se retrouve le long du coteau justement, parce qu'il y a un coteau et il faudra évidemment empêcher les gens de s'y retrouver. Donc, c'est possiblement cette localisation-là qu'on envisagera.

1925

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Madame Claire Adamson qui est déjà assise.

**Mme CLAIRE ADAMSON :**

1930

Qu'est-ce que le recul c'est from René-Lévesque côté nord?

**LE PRÉSIDENT :**

1935

La marge de recul?

**Mme CLAIRE ADAMSON :**

1940

La marge de recul.

**LE PRÉSIDENT :**

1945

Quelle est la marge de recul?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Sur René-Lévesque, on a un recul de 1.5 mètre par rapport à la ligne de propriété.

**Mme CLAIRE ADAMSON :**

1950

Est-ce que c'est en ligne avec les autres édifices?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

1955

Oui, c'était d'ailleurs une des exigences de la Ville, donc de l'arrondissement, de respecter l'alignement des bâtiments voisins, et c'est ce qu'on a fait sur René-Lévesque.

**Mme CLAIRE ADAMSON :**

1960

C'est quoi la densité, le «coverage», densité du projet?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

1965

La densité qui est permise sur le site est de 6, donc 6 fois la superficie. Je vais vous donner le chiffre exact. Donc, la densité atteint 5.4. Donc, c'est 5.4 fois la superficie du terrain.

**LE PRÉSIDENT :**

1970

Comme les questions sont très rapides, je vais vous permettre. Vous en avez déjà posé trois, mais allez-y, go ahead!

**Mme CLAIRE ADAMSON :**

1975 Est-ce qu'on compte tout le terrain pour les calculs?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

1980 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

1985 Quand vous dites, when you say the whole property, are you thinking of a specific area that you want to point out?

**Mme CLAIRE ADAMSON :**

1990 I would say the building has its own property and pershaps that should be separated a bit from you using the rights for the whole property to add volume, because I find the building is too much like a wall, a solid block.

**LE PRÉSIDENT :**

1995 You are starting to render your opinion but the question is... les conditions d'occupation de sol est faite sur le calcul de toute la limite qui est indiquée dans la ligne pointillée, c'est ça?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2000 Oui. Et comme je l'expliquais tout à l'heure, l'intention était évidemment que les bâtiments sont hauts, évidemment que la densité atteinte est relativement importante, mais l'idée était de dégager le plus d'espace possible autour de l'immeuble existant.

2005 C'est certain que si on remplissait le terrain, si on rasait l'immeuble qui est présent sur le site et qu'on remplissait le terrain avec une construction, on aurait un bâtiment beaucoup plus bas, tout en atteignant la même densité. Mais il faut s'imaginer, là, l'implication que ça présente. De toute façon, ce n'est absolument pas l'enjeu du projet à ce point-ci.

**Mme CLAIRE ADAMSON :**

2010 It's true, it would be worst.

**LE PRÉSIDENT :**

2015 Oui?

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

2020 Je pense que ça pourrait être utile, pour compléter la réponse à madame, de parler du taux d'implantation. La densité, c'est le total des étages, la superficie des étages divisée par la superficie du terrain. Comme le disait monsieur Letourneau, c'est de 5.4. Et le taux d'implantation des bâtiments sur le site, je pense, pourrait indiquer à madame la part d'espace libre par rapport à la part d'espace construit.

2025 **LE PRÉSIDENT :**

Pourriez-vous nous expliquer qu'est-ce que ça veut dire le taux d'implantation?

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

2030 Si on regarde par exemple sur le plan, ce qui est coloré, ce qui est en gris correspondrait au taux d'implantation du bâtiment actuel. Alors, la superficie de ces colorés divisée par la superficie de ce qui est entouré par un trait tireté correspondrait au taux d'implantation. En anglais, on dit: «coverage». Alors que la densité, c'est la superficie de tous les étages divisée par la même superficie de terrain entourée par un tireté. En anglais, on dit: «f.a.r. floor area ratio» ou «density». C'est deux notions qui se ressemblent mais qui en fait reflètent une réalité différente.

2040 Le taux d'implantation, c'est le complément, si on veut, du taux d'espace libre.

**LE PRÉSIDENT :**

Et alors, le taux d'implantation actuel de l'existant, ce serait à peu près combien?

2045 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Il faudrait demander à l'architecte. On n'a pas les chiffres.

**M. BRUNO COLLIN :**

2050 L'existant, ça implique une quantité notable de terrain résiduel. Donc, l'existant n'est même pas représentatif de l'implantation du couvent, implantation naturelle logique ou cohérente du couvent original.

2055 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Sainte-Marie, vous avez soulevé ça, je le trouve très intéressant, mais je voudrais élargir parce que, pour moi, j'aimerais bien voir ce que... je comprends ce que vous dites, c'est que nous parlons aussi de footprint en anglais, que le footprint proposé est  
2060 beaucoup plus grand que le footprint actuel. C'est un peu ça que vous avez...

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Malheureusement, on n'a pas les chiffres avec nous. J'aimerais vous donner les  
2065 chiffres précis.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Il est évident que le footprint nouveau est plus grand que le footprint de l'existant. Je  
2070 pense que ça, c'est très, très clair.

**LE PRÉSIDENT :**

Oui. La raison pour laquelle j'ai soulevé ça, c'est est-ce que vous avez imaginé le  
2075 COS que vous proposez, le 5.8, avec un footprint plus réduit? J'ai dit le même COS, 5.8.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

D'accord, mais vous voulez dire monter plus haut?  
2080

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, monter plus haut pour réduire le footprint pour dégager plus le couvent.

2085 **M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Je comprends très bien. Puis je suis certain que le promoteur serait heureux de vous entendre, de tous nous entendre applaudir à cette idée. Je ne suis pas certain que les gens dans la salle seraient contents.

2090 **LE PRÉSIDENT :**

Ma question n'était pas: «Êtes-vous d'accord avec?» Ma question: est-ce que vous avez réfléchi? Est-ce que vous avez imaginé ça?  
2095

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2100 Oui, mais à l'intérieur des paramètres du zonage et de la réglementation. Et puis au fond, c'est la proposition qu'on fait. On atteint le maximum de hauteur sur René-Lévesque, qui est le 44 mètres, et le 60 mètres sur Joseph-Manseau, donc l'idée étant de réduire le footprint, de dégager autour de l'immeuble existant et de dégager par rapport au domaine public. C'est ça qu'était l'intention.

**M. BRUNO COLLIN :**

2105 On s'entend, l'implantation, par ailleurs, telle que proposée est probablement inférieure au pourcentage d'implantation des voisins plus à l'est et donc du secteur de la zone en question. Eux, ils ont une densité de 5.4, les voisins aux alentours ont une densité équivalente ou supérieure.

2110 Est-ce que, parce qu'il y a un édifice patrimonial, ils doivent nécessairement être pénalisés? À une certaine époque dans le Plan d'urbanisme, si un édifice patrimonial était restauré et conservé dans son intégralité, au contraire, on déduisait du calcul de la densité cet espace-là pour encourager.

2115 Alors, ici, on n'est pas du tout dans cet ordre-là. On est en deçà. Enfin, je voulais juste le mentionner en termes de logique tout de même.

**LE PRÉSIDENT :**

2120 C'était toutes des hypothèses. Personne n'a parlé de réduire la condition d'occupation de sol. On a simplement regardé, avec l'idée du taux d'implantation, de tenir compte du taux d'implantation actuel en même temps qu'on tient selon la réglementation les hauteurs.

**M. BRUNO COLLIN :**

2130 Mais il y a eu une alchimie comme ça. C'est sûr que la hauteur, le dépassement est, en fait, la résultante de ce calcul, de certains retraits, aligner, puis là pas trop monter, mais en même temps pas trop avoir une grosse implantation, se dégager du... en tout cas, c'est un peu la résultante de cette dynamique et de cette réflexion-là.

2135 C'est sûr que ça pourrait être plus bas et avoir une plus grande implantation, et inversement avoir une plus faible implantation et être plus haut. Mais plus haut que 60 mètres, je vous avouerais que, nous, on ne l'a pas encouragé pour diverses raisons, entre autres que ça créait une espèce de précédant où là on perçait les plafonds de hauteur du Plan d'urbanisme qui sont déjà... enfin, ça ouvrirait tout un... pas une boîte de Pandore,

mais ça nous amenait dans un autre environnement. On voulait tout de même essayer de conserver, rester dans les enveloppes existantes.

2140 **LE PRÉSIDENT :**

Mais si on avait la même densité avec les deux tours de 60 mètres...

2145 **M. BRUNO COLLIN :**

Logiquement, on aurait une implantation plus faible.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2150 On aurait une implantation plus faible. Les bâtiments seraient plus petits.

**M. BRUNO COLLIN :**

On aurait un impact plus grand.

2155

**LE PRÉSIDENT :**

De 20 % ou quelque chose.

2160 **M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Par exemple, ce serait dans la tour B, la tour B serait un petit peu plus courte et puis on répartirait cette densité-là qui disparaît, on la répartirait dans la tour A, par exemple.

2165 **M. BRUNO COLLIN :**

Mais étant donné que l'emplacement est à une extrémité de cette espèce de grappe de bâti dense, on se disait que si on arrivait avec quelque chose de trop costaud, trop haut, en tout cas en termes d'intégration, ça envoie un drôle de message. Déjà que c'est très fort. D'aller plus haut encore, c'est très large comme implantation, c'est un gros édifice. 60 mètres sur René-Lévesque, ce serait difficile à défendre.

2170

**LE PRÉSIDENT :**

2175 Madame Adamson, merci.

Monsieur Moreau, est-ce que vous avez une question?

**M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

2180

Peut-être une question encore de footprint et d'aménagement. Vous avez signalé que vous aviez... j'ai vu dans les dessins certaines options préliminaires que vous aviez. Les deux édifices se rejoignaient sur Joseph-Manseau, en tout cas si j'ai bien compris, au niveau de l'entrée ou enfin des premiers étages. Et ce que j'ai compris, c'est qu'il y a eu des changements et que vous avez allongé et déplacé vers l'est l'édifice A pour tenir compte de certaines remarques. L'édifice, celui qui donne sur René-Lévesque. Si j'ai bien compris, par rapport à la proposition initiale qu'on voit ici, je crois...

2185

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2190

Ça, c'est la proposition qui est retenue.

**M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

2195

Actuelle, oui, c'est ça, que j'ai vue dans entre autres l'évaluation de l'impact éolien. La proposition, disons, qui a été évaluée à cette époque-là, l'édifice était un petit peu plus à l'ouest et un peu... alors, il y avait une entrée sur Joseph-Manseau.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2200

Oui. Il y avait un débarcadère sur Joseph-Manseau.

**M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

2205

Un débarcadère et un certain lien entre l'édifice A et B, si j'ai bien compris.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2210

En fait, ce qu'on avait, c'était un débarcadère qui était sur Joseph-Manseau. La tour A était plus haute. Elle était plus courte, mais elle était plus haute. Donc, les deux bâtiments atteignaient 60 mètres. Et l'extrait qui a été présenté par monsieur Collin tout à l'heure est un extrait qui... en fait, l'étude a été mise à jour suite aux modifications qu'on a faites du projet. On a présenté, par ailleurs, la feuille qui montrait cette étape antérieure donc de l'étude d'impact éolien.

2215

Donc, effectivement, il y avait ces options-là qui avaient été regardées, mais qui ont été rejetées par un ensemble d'individus qu'on a rencontrés entre autres au CCU et au CAU. Il y a eu des remarques à l'effet que les deux bâtiments qui se rejoignaient sur les premiers niveaux ne permettait pas d'ouvrir sur la propriété, de laisser voir et de célébrer le bâtiment existant.

2220

2225 Donc, c'est un peu l'intention qu'on a souhaitée faire renaître, donc de dégager l'immeuble, de les décoller pour pouvoir encore une fois être en contact avec l'immeuble qui avait été construit au début du siècle. Et puis cette idée du débarcadère a été rejetée très, très tôt dans le projet. C'était un intérêt pour le client, mais finalement elle a été éliminée.

**M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

2230 Mais cette question-là fait en sorte que vous avez une ouverture sur Joseph-Manseau. Ça veut dire une ouverture qui s'adresse, si je comprends bien, pour l'essentiel aux résidents immédiats. Il y a peu de gens... enfin, sur René-Lévesque, les gens ne vont pas voir facilement...

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2235 Oui.

**M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

2240 À l'intérieur? Oui?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2245 Bien, c'est-à-dire que si on regarde la portion ouest de la tour A, elle est un petit peu pensée ou dessinée de la même manière que la tour B, c'est-à-dire qu'elle est sur pilotis pour les premiers étages. Donc, dans la portion ouest, qui est donc ce que j'indiquais, le bâtiment est ouvert sur les premiers étages pour offrir une percée.

**LE PRÉSIDENT :**

2250 Quand vous dites: «sur pilotis», vous ne voulez pas dire... c'est vitré? Vous ne voulez pas dire ouvert au vent.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2255 Non, c'est complètement ouvert. C'est ouvert.

**LE PRÉSIDENT :**

2260 C'est ouvert.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Oui, c'est ouvert, oui.

2265

**LE PRÉSIDENT :**

C'est carrément sur pilotis.

2270

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2275

À quelle hauteur?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2280

Attendez, je vais vous montrer une image simplement sur le plan que vous voyez ici.

**LE PRÉSIDENT :**

Sur quelle hauteur ça va être ouvert?

2285

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Pour ce qui est de la portion ouest, ça, ici, c'est ouvert sur deux étages. Pour ce qui est de la portion sur Joseph-Manseau, c'est la même chose, c'est ouvert sur deux étages.

2290

Puis c'était ce que je décrivais tout à l'heure, les halls sont dessinés de façon, même si ce sont des halls qui sont des halls d'accueil, qui sont fenestrés et qui sont des espaces intérieurs, c'est carrément très, très fenestré, on veut que ce soit complètement ouvert sur deux niveaux pour encore une fois laisser entrer la lumière.

2295

C'est certain que ce qu'on a fait sur Joseph-Manseau, ceux qui vont en profiter, c'est les voisins immédiats. C'est-à-dire quand ils vont descendre sur la rue et se promener là, ce n'est pas un mur. Donc, ce n'est pas un mur sur toute la longueur de la rue. Il y a cette ouverture-là. Il y a le contact avec les jardins, je pense, les jardins d'agrément qui vont être perceptibles, qui vont être visibles.

2300

**LE PRÉSIDENT :**

2305 Pourriez-vous nous montrer? Parce que je ne vois pas aucune planche qui montre. Je vois la planche 24 dans votre document et je vois les personnes au 2e étage et je pensais qu'ils étaient à l'intérieur. Est-ce que vous avez une image qui nous montre? Peut-être la réponse est non, mais voulez-vous nous confirmer que la planche 24, il y a des personnes devant l'édifice, il y a des personnes à l'étage, au 2e étage, mais ils sont...

2310 **M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Est-ce qu'on parle de cette image?

**LE PRÉSIDENT :**

2315

Oui.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2320

Ou celle-ci?

**LE PRÉSIDENT :**

2325

Celle-là.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Celle-là, oui.

2330

**LE PRÉSIDENT :**

Oui. Alors, il y a des personnes entre les halls. Ces personnes-là sont ouverts au vent, aux intempéries. It's opened. Il y a deux étages et tous les deux sont ouverts sans vitre. C'est ça que vous nous dites?

2335

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2340

Donc, ce qu'on voit ici, la base, donc les deux premiers étages du bâtiment vont comporter un traitement différent, un traitement architectural en termes de matériaux qui va se distinguer de la partie haute.

Ici, ce sont des logements. Donc, ces gens-là sont à l'intérieur de leur logement ici. Mais dès qu'on se dirige vers le nord un peu ici, on se trouve donc devant le hall d'entrée

qui, lui, est ouvert sur toute la largeur donc de la chapelle.

2345

**LE PRÉSIDENT :**

Vous n'avez pas le même dessin que moi j'ai sur ma planche. Parce que j'ai noir, je n'ai pas gris ou blanc. Ce que j'ai, c'est noir en damier. La planche 24 de votre document.

2350

Alors, est-ce que ça veut dire que c'est changé le document 3.1?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2355

Oui. Ce n'est pas le même dessin. Ce n'est pas le même dessin.

**LE PRÉSIDENT :**

2360

D'accord. Expliquez-nous d'abord les changements qui ont eu lieu depuis le document qui a été déposé. Et vous allez nous fournir des documents qui sont à jour, mais c'est plus important de savoir les changements, mais d'avoir les deux.

Alors, est-ce que c'est un flou artistique...

2365

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Non, absolument pas.

**LE PRÉSIDENT :**

2370

... ou un changement de design?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2375

Non, ce n'est pas ni un flou artistique, ce n'est pas non plus un changement de design. C'est que l'image que vous avez en main ne reflète pas la réalité qu'on retrouve sur le plan de la page 15. Si on revient au plan... en fait, je dis 15, mais c'est la page...

**LE PRÉSIDENT :**

2380

C'est le plan de rez-de-chaussée niveau 1?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2385

Oui, c'est le plan rez-de-chaussée niveau 1.

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

2390

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

D'accord. Alors, quand on regarde ce plan-là, ce qui est indiqué sur les dessins que vous avez en main, Monsieur Wolfe, c'est que la portion qui est ici est indiquée en opaque. C'est ça? Vous me suivez? Maintenant, sur le dessin que je viens de vous montrer à l'écran, c'est complètement fenestré plutôt que d'être opaque.

2395

**LE PRÉSIDENT :**

C'est fenestré.

2400

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Donc, on parle de la largeur. Si vous regardez le prolongement donc de la chapelle, qui se trouve ici, sur toute la largeur donc de cette construction-là, c'est ouvert. C'est clair que c'est fenestré, par ailleurs.

2405

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, d'accord. Parce qu'il faut distinguer, il faut faire attention aux mots. Ouvert ne veut pas dire fenestré et fenêtre ne veut pas dire transparent à 100 %. Alors, si vous parlez de fenestré, alors on va comprendre que vous parlez un peu comme le centre de Westmount Square qui est sur pilotis avec une perspective visuelle du lobby qui monte deux étages.

2410

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Exact.

2415

**LE PRÉSIDENT :**

Mais ce n'est pas sur pilotis comme on voit dans d'autres pays. Je ne sais pas s'il y a un exemple à Montréal? Mais c'est vitré. Ça va être vitré cette partie-là...

2420

**M. BRUNO COLLIN :**

Non, non, non, une petite partie comme le Mies van der Rohe à l'Île des Soeurs, qui est carrément sur des colonnes sur deux étages.

2425

**LE PRÉSIDENT :**

2430

Puis il est vitré.

**M. BRUNO COLLIN :**

2435

Puis une partie qui est vitrée.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2440

C'est ça, oui.

**M. BRUNO COLLIN :**

Oui. Il y a une partie non vitrée. C'est important, parce que...

2445

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Il y a une partie ouverte et il y a une partie qui est fenestrée. Je vais vous le montrer sur le dessin. Cette partie est ouverte et la partie qui est à gauche est fenestrée. Donc, ce sont les deux. En fait, on a une partie de bâtiment qui est un peu comme flottant dans les airs et puis ensuite il y a la portion hall qui est fenestrée.

2450

**LE PRÉSIDENT :**

2455

D'accord. Et où sur les plans qu'on peut consulter pas seulement ce soir mais plus tard pour les gens qui préparent leur mémoire, où on peut distinguer? Comment est-ce qu'on peut lire les plans pour savoir qu'est-ce qui est vitré et qu'est-ce qu'il ne l'est pas?

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2460

Ce qu'on peut faire, c'est simplement qu'en reconnaissant...

**M. BRUNO COLLIN :**

2465

Non, mais je suis désolé, il y a les plans annexés au règlement qui sont normalement ceux avec lesquels on travaille en ce moment. Là, on est...

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2470

Oui, mais c'est ceux-là qui sont dans le document.

**M. BRUNO COLLIN :**

2475 Oui, c'est ça. Et donc, les plans d'étages sont clairs, il n'y a pas d'erreur. On prend le plan de rez-de-chaussée, on prend le plan du 1er étage et vous allez voir, c'est clairement ça. C'est vrai que les élévations sont un peu nébuleuses là, elles ne sont pas claires, même celles-là, mais c'est le plan d'étages qui...

**LE PRÉSIDENT :**

2480 D'habitude, un plan ne montre pas... je m'excuse, j'ai consulté les documents couleurs et comment est-ce qu'on peut distinguer qu'est-ce qui est vitré et qu'est-ce qui est ouvert?

**M. BRUNO COLLIN :**

2485 D'accord. Ça, ici, c'est fermé. Ça, ici, c'est juste deux colonnes. Le pointillé ici qui montre, en fait, un volume qui est...

**LE PRÉSIDENT :**

2490 C'est très difficile...

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2495 La codification des plans est assez simple. Ce qui apparaît en pointillé sur les plans d'étages indique qu'il y a une construction au-dessus.

**LE PRÉSIDENT :**

2500 D'accord.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2505 Et ce qui est indiqué avec une ligne continue, et là vous voyez le carrelage de plancher, ça se trouve être à l'intérieur.

**LE PRÉSIDENT :**

2510 Oui, je comprends. Le problème, je pense que c'est parce qu'on a des élévations qui ne... on n'a pas des perspectives qui mettent en relief. Maintenant, je commence à comprendre la relation. Il faut faire attention au fait que le plan niveau 2 attaché, mais aussi dans le document, a un pointillé qui fait un footprint plus grand. Ce n'est pas le footprint qui

est plus grand, c'est plutôt aux étages qu'il est plus grand. Maintenant, je commence à comprendre, merci.

2515

Je pense qu'on a terminé cette question. On va passer à la prochaine personne, qui est Michel Barcelo. Bonsoir!

**M. MICHEL BARCELO :**

2520

Bonsoir. J'aimerais avoir des précisions sur les raisons pour lesquelles on devrait démolir l'aile est du bâtiment patrimonial. J'ai bien dit: «pourquoi on doit le démolir», pas: «pourquoi on peut le démolir». C'est ma question.

2525

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, c'est des précisions économiques ou des précisions...

**M. MICHEL BARCELO :**

2530

Toutes les raisons pour lesquelles on doit le démolir.

**LE PRÉSIDENT :**

2535

D'accord. Monsieur Abdulezer.

**M. MORRIS ABDULEZER :**

2540

Pour faire un projet sur le site, on a regardé différentes façons de faire développer ce site. Il y a les règlements de la Ville qui nous disent qu'on peut faire ci, ça, combien on doit être sur la rue, quelle marge de recul ou qu'est-ce qu'on couvre sur le terrain.

2545

Alors, comme on vous l'a montré sur la présentation en commençant, les espaces qui nous donnent la possibilité de faire développer ce site, c'est le «L» qui est le long de René-Lévesque et Joseph-Manseau, qui nécessite que l'aile est doit être démolie pour pouvoir conserver l'origine de l'immeuble et rendre un immeuble en valeur.

2550

Sinon, c'est un site, comme vous le voyez, inoccupé, abandonné, qui a subi dans son histoire, dans les dernières années, les 50 dernières années, du découpage. Et aujourd'hui, on a un immeuble qui regarde vers le côté sud, avec un stationnement qui est sur le côté nord sur René-Lévesque.

2555

Alors, ça, c'est une des raisons qu'on doit laisser aller, sacrifier l'aile est pour conserver l'immeuble d'origine et faire un développement qui a du sens.

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez une autre question?

2560 **M. MICHEL BARCELO :**

Je voudrais demander la même question à la Ville, quels sont ses motifs de devoir démolir ce bâtiment.

2565 **M. BRUNO COLLIN :**

2570 En fait, cet agrandissement-là, on n'a pas rentré dans la qualification de l'édifice. Il y a une étude assez pointue qui a été faite sur la valeur patrimoniale, l'intérêt, la cohérence, etc., de l'ensemble. Et cette aile-là, on peut dire que ce n'était pas la partie premièrement qui a la plus grande valeur dans l'ensemble, loin de là, d'une part. Mais, bon, ce n'est pas la raison.

2575 La raison, c'est essentiellement le fait que c'est un site qui est à tel point dénaturé que si on veut le réintégrer dans l'environnement et lui redonner un rôle, je veux dire...

Je prends un exemple, pas une figure extrême. Quand, à Paris dans le temps de Napoléon, on voulait raser un quartier, on passait des artères pour dégager, on les reconstruisait sur les abords, on refaisait.

2580 Nous, on n'a pas fait ça évidemment en Amérique, quand on faisait des artères et des percées, on ne reconstruisait pas. Ici, ça s'est fait avec le temps. On est encore à reconstruire donc les abords de tous ces trucs-là. Et cette aile-là, elle est, c'est bête à dire, dans le chemin de la reconstruction donc des abords du site d'une certaine manière.

2585 On pourrait aussi dire que l'édifice, on n'y touche pas et que celui qui va s'en porter acquéreur doit le conserver tel quel. Mais à ce moment-là, il faut peut-être annoncer ses couleurs d'avance. Et ce bâtiment-là n'a jamais été, dans tous les inventaires qu'on a faits collectivement, que ce soit aussi bien au ministère, à la Ville ou ailleurs, n'a jamais été relevé comme étant un élément qui requérait un statut.

2590 Même au niveau des études Beaupré Michaud dont j'ai parlé au début, où on a fait des inventaires dans le temps en 1990-1991 de tout le secteur, l'édifice avait été à ce moment-là identifié comme étant intéressant seulement et non exceptionnel. Et par la suite, pour diverses raisons, évidemment on mise toujours sur ce qui a la plus grande valeur et, dans l'échelle générale des valeurs patrimoniales du bâti au centre-ville, cet édifice-là était un petit peu peut-être en bas de la moyenne et non en haut.

Je ne sais pas comment le dire autrement. Mais il a un grand intérêt quand on le

2600 regarde de plus près, particulièrement... puis là, le projet tel qu'il est proposé permet de lui attribuer une nouvelle pérennité, une nouvelle vie pour encore longtemps, mais moyennant la perte de cette aile-là. C'est un peu tout ça qui le justifie.

2605 Il n'y a pas de raison qui dit que cette aile-là est «bonne à rien». Elle est en bon état structurellement parlant. C'est un édifice qui a été entretenu et qui se tient bien et qui est structurellement irréprochable. Donc, ce n'est pas pour des raisons de structure ou de maladie ou de quoi que ce soit qu'il faut le démolir. C'est juste parce qu'au niveau de la cohérence de l'ensemble, il est dans le chemin et il n'a pas une valeur fondamentale à l'ensemble de l'asile initial.

2610 Parce que quand il a été construit initialement, ce qu'eux autres proposent de conserver, c'est l'édifice d'origine, le premier, il devait y avoir évidemment une aile qui était pendante à la chapelle. Mais cette aile-là, c'était les Petites soeurs des pauvres, ils n'avaient pas beaucoup de moyens. Alors, ce qu'ils ont fait était d'une valeur pas très grande, en fait, somme toute.

2615 Je veux dire, ce n'est pas comparable aux constructions des Soeurs grises, par exemple, la moindre petite construction que les Soeurs grises ont faite sur leur terrain. Je prends cet exemple-là.

2620 Il y a quelque chose d'un peu boiteux même dans l'architecture de cet agrandissement-là qui, à plusieurs niveaux, n'était pas à niveau avec la partie d'origine. Alors, tout ça fait en sorte qu'on considère que ça n'avait pas une valeur aussi grande que le reste et que... voilà. Je ne peux pas donner plus de réponse que ça.

2625 Mais je pense aussi l'architecte qui a fait l'inventaire de ça pourrait peut-être développer de façon plus exhaustive et cohérente, je parle de l'étude patrimoniale, sur cet aspect-là, au besoin. Il est dans la salle. Il pourrait peut-être vous donner plus de détails encore sur cet aspect-là. Mais je pense que c'est la raison que, nous, on a adoptée d'une certaine manière pour reconsidérer le projet sous cet angle-là.

2630

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous voulez que monsieur Brillant, l'architecte qui a fait l'étude patrimoniale, réponde à votre question aussi?

2635

**M. MICHEL BARCELO :**

2640 Je ne voudrais pas retarder votre fonctionnement, mais il me semble que c'est incroyable que cette étude-là n'ait pas été déposée devant la commission pour cette audience-ci. C'est un document qui est essentiel à comprendre le projet et il n'est pas

déposé.

**LE PRÉSIDENT :**

2645 Monsieur Barcelo, le document de l'étude patrimoniale est sur notre site, c'est le document 3.2. C'est l'étude qui a été faite par Louis Brillant, architecte.

**M. MICHEL BARCELO :**

2650 Mais votre site est inaccessible pour les trois quarts de la journée, on ne réussit pas à rentrer dedans. J'ai eu, moi, copie du projet tel qu'il est parce que j'ai téléphoné et qu'on me l'a envoyé par la poste. Alors, quand c'est rendu qu'un site Internet fonctionne aussi mal, on ne renvoie pas les gens vers le site Internet.

2655 **LE PRÉSIDENT :**

Excusez-moi, Monsieur Barcelo, c'est la première fois que j'ai entendu ces remarques-là. Je vais m'informer et voir si on peut...

2660 **M. MICHEL BARCELO :**

Vous pouvez vous informer auprès de monsieur Major, c'est avec lui que j'ai communiqué.

2665 **LE PRÉSIDENT :**

Moi aussi, j'ai remarqué que c'est un peu lent. Je pense que c'est tous les sites de la Ville de Montréal qui ont tendance à être plus lents que d'autres sites. Je ne sais pas si vous avez, si quelqu'un... je vais m'informer pour voir. Savez-vous, est-ce que la Ville a des projets pour agrandir le...

2670 **M. BRUNO COLLIN :**

Le site de l'Office n'est pas sur le site de la Ville de Montréal.

2675

**LE PRÉSIDENT :**

Lorsqu'on clique sur ocpm.qc.ca, ça nous rend à un site de la Ville, oui.

2680 **M. BRUNO COLLIN :**

Ah! non, je ne suis pas au courant.

**M. MICHEL BARCELO :**

2685

Enfin, passons de côté cette remarque. S'il a le temps et si vous avez le temps de l'entendre, on aimerait bien l'entendre.

**LE PRÉSIDENT :**

2690

Monsieur Brillant est avec nous? Si vous pouvez venir nous parler un peu de l'importance de l'aile.

**M. LOUIS BRILLANT :**

2695

Merci, Monsieur le Président, de cette opportunité de vous répondre. Dans un premier temps, j'aimerais souligner la qualité de la réponse de monsieur Collin, je pense qu'il a fait une bonne présentation.

2700

En termes de ce qui justifie, ce qui exige la démolition de ce bâtiment-là, ce n'est pas son implantation, ce n'est pas sa construction, ce n'est pas sa structure, ce n'est pas son usage, ce n'est pas son état actuel, c'est carrément la présentation d'un projet de mise en valeur du bâtiment original et de reconstruction le long de l'artère de René-Lévesque.

2705

Alors, la faisabilité de ça, compte tenu que c'est une utilisation résidentielle qui est prévue avec des unités qui sont réparties de chaque côté d'un corridor et tout, ça implique des largeurs. On a simplement qu'à regarder le plan des édifices voisins pour comprendre comment ces largeurs-là sont normalisées, sont établies par le marché. On n'en sort pas.

2710

Et pour pouvoir placer ces largeurs d'édifice là sur le site, il y a uniquement deux endroits qui le permettent. Ce n'est pas possible de le faire du côté de la bretelle. Ce n'est pas possible de le faire du côté de la voie ferrée, la rue des Seigneurs. Il faut les placer des autres côtés. Une fois que cette largeur-là minimale est positionnée, on remarque tout de suite l'interférence avec l'aile de 1911.

2715

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Monsieur Moreau, vous avez une question, je ne sais pas à qui vous voulez l'adresser, mais sur le sujet patrimoine?

2720

**M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

Je vais peut-être en poser effectivement quelques-unes.

2725

Plus généralement, je pense que là, la question de la démolition de l'aile est a été

établie, dans le sens où il n'était pas possible. Cependant, j'ai vu dans l'étude patrimoniale un dessin qui datait, je pense, des années 90, où on avait une préservation de l'ensemble de l'édifice avec un édifice qui se mariait... bien, enfin, qui se mariait, qui s'édifiait au-dessus. Je n'ai pas vu beaucoup de détails de ça.

2730

Est-ce que vous avez examiné ensemble différentes options à cet égard-là, regardé techniquement, économiquement, architecturalement qu'est-ce que ça voulait dire?

**LE PRÉSIDENT :**

2735

Peut-être tout le monde pourrait répondre. Monsieur Brillant, vous pouvez, si vous voulez, commenter sur la question de patrimoine, sur le résultat.

**M. LOUIS BRILLANT :**

2740

C'est ce que j'allais répondre à monsieur Moreau, ce n'est pas mon domaine.

**M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

2745

Je pose la question au promoteur et...

**LE PRÉSIDENT :**

2750

Est-ce que vous voulez répondre, monsieur Brillant, ou vous ne voulez pas répondre? C'est une question que monsieur Letourneux peut répondre? Et je ne sais pas si l'arrondissement...

**M. BRUNO COLLIN :**

2755

Je pensais la remonter, mais le règlement qu'on abroge sur le site, c'est ce projet-là, celui que j'ai montré tantôt.

**LE PRÉSIDENT :**

2760

Mais le bâtiment dans le document de patrimoine avait l'air moins massif, mais...

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2765

Soyons sérieux ici. Si on parle de mise en valeur d'un bâtiment, c'est la dernière chose à faire, c'est le projet de 1992. Je m'excuse. C'est comme si on avait moulé, on vient construire par-dessus un bâtiment, on le fait disparaître totalement. C'est inconcevable aujourd'hui.

2770 Je pense que notre projet a le mérite de conserver le bâtiment original. Je comprends que c'est une perte. L'aile de 1911 est une perte importante, on en convient tous. Mais de façon à mettre en valeur ce qu'on conserve, d'assurer les dégagements nécessaires à la mise en valeur, parce que ce bâtiment-là était entouré de jardins à l'époque, donc c'est un peu ce qu'on tente de reconstituer. Et donc, malheureusement, il faut assurer ces dégagements-là et cette aile-là, comme le disait Louis, est vraiment dans le chemin.

2775 Mais je pense que l'exemple de 1992... enfin, on a qu'à le regarder, moi, ça ne me convainc pas.

**LE PRÉSIDENT :**

2780 Monsieur Moreau, vous avez d'autres questions?

**M. ANTOINE MOREAU, commissaire :**

2785 Oui, d'autres questions qui ne sont pas liées à l'aile comme telle mais à la restauration, parce que je vois dans le règlement... et ça, je voudrais en parler, peut-être demander une question avec les gens de l'arrondissement. Quelle est votre interprétation de la question, je pense c'est dans le projet de règlement de l'article 9, quant à la restauration de composantes d'origine?

2790 Puis dans l'étude patrimoniale, on a parlé de toit ardoisé, de clocher. On a des dessins de clocher à l'avant et à l'arrière, toit en tôle. Est-ce que tout ça devrait normalement être restauré? Parce que ce n'est pas en contradiction avec ce que j'ai vu par ailleurs dans l'annexe B au niveau, par exemple, de l'utilisation de zinc... je ne me rappelle plus du terme exactement là.

**M. BRUNO COLLIN :**

2800 L'idée concernant l'enveloppe de l'ancien asile, effectivement c'est une restauration et qui devrait être documentée. C'est pour ça qu'on s'entendait sur l'idée du dépôt d'un devis, un devis qui viendrait donc décrire et documenter, en fait, dans le cas où il faut reconstruire, parce que les galeries ne sont plus là, les balcons.

2805 Donc normalement, pour bien faire, il faudrait les faire en bois, en se servant d'images de l'époque, de la manière qu'elles étaient. Enfin, il faut reconstituer dans certains cas, il faut réparer dans d'autres et entretenir tout simplement. Donc, il y a exigence d'un devis à ce niveau-là. Mais c'est ça l'objectif, je pense que tout le monde....

**LE PRÉSIDENT :**

2810

Mais quand vous dites «restauration», restauration dans le sens de l'art dans le patrimoine, ça veut dire restauration à une certaine date. Je ne pense pas que vous pensez à comme, par exemple, remplacer le clocher. Lorsque vous dites «restauration», pour un expert dans le patrimoine, ça veut dire recréation d'une certaine époque de l'édifice. Est-ce que c'est ça que vous voulez dire?

2815

**M. BRUNO COLLIN :**

En fait, le clocher, peut-être monsieur Brillant peut...

2820

**M. LOUIS BRILLANT :**

Si vous me permettez, Monsieur, j'apporterais des petites clarifications par rapport à ça. Lorsqu'on parle de restauration, on se réfère à la terminologie qui a été établie à Venise en 1964 lors de la constitution de la Charte.

2825

**LE PRÉSIDENT :**

Il y a eu beaucoup de chartes depuis 1970.

2830

**M. LOUIS BRILLANT :**

Il y en a eu beaucoup depuis, mais ce que je veux dire par ça, c'est que lorsqu'on fait cette restauration-là, on ne doit pas préférer une époque par rapport à une autre. Chacune des époques apporte quelque chose d'important.

2835

Maintenant, dans le cas précis de la question d'une reconstruction d'un clocheton, parce que ce n'était pas un clocher comme tel, d'un clocheton, je pense qu'un élément important à considérer ici c'est d'éviter de contribuer à la confusion urbaine. Le fait de remettre un clocheton, qui a été enlevé depuis plus de 50 ans sur ce bâtiment-là, viendrait ressignifier un usage religieux qu'il n'a pas eu depuis longtemps et qu'il n'aura pas dans sa nouvelle présence urbaine.

2840

Je ne pense pas qu'au niveau urbain, qu'au niveau du patrimoine, qu'au niveau des intérêts des citoyens, on travaille dans le sens du patrimoine en allant reconstruire quelque chose qui va ajouter à la confusion urbaine. Il y a une distinction à apporter.

2845

**LE PRÉSIDENT :**

C'est un exemple que monsieur Moreau a utilisé pour essayer de comprendre le

2850

projet. Et comme le Conseil du patrimoine ne va pas regarder, quels critères avez-vous utilisés pour décider la restauration ou une remise en valeur du bâtiment? Comment est-ce que vous allez juger?

2855 **M. BRUNO COLLIN :**

Premièrement, en fait, on parle de l'enveloppe extérieure. Deuxièmement, on parle d'un édifice qui n'a pas été, au niveau de son enveloppe extérieure, à part les agrandissements qui, on s'entend, vont être enlevés, donc on refait le mur sud tel qu'à l'origine du mieux qu'on peut. Pour le reste, c'est de type entretien et restauration, refaire tel qu'à l'origine. Ce n'est pas... il y a des études qui ont travaillé...

**LE PRÉSIDENT :**

2865 Monsieur Collin, je m'excuse, mais je n'ai pas entendu ce que vous avez dit parce que quelqu'un toussait. Pourriez-vous répéter? Je n'ai pas compris avec l'origine. Vous avez dit quelque chose que ça va être avec l'origine ou...

**M. BRUNO COLLIN :**

2870

Non, tel qu'à l'origine, tel qu'à l'origine normalement le plus possible au niveau de l'enveloppe en général, excluant peut-être justement le clocheton.

2875 Mais à mon avis, il n'y a pas grand-chose d'autre, à part le clocheton qui... ce n'est pas un édifice qui a traversé plusieurs époques et qui a été changé et qui a des traces de toutes les époques dessus, là, sauf à l'intérieur. Puis les traces en question ne sont pas nécessairement intéressantes. On parle de gyproc qui a été posé dans les années 60, 70. Donc, au niveau de l'extérieur, il y a une époque principalement, excluant le clocheton.

2880 **LE PRÉSIDENT :**

Et vous allez utiliser les matériaux d'origine. Est-ce que c'est ça que vous dites?

**M. LOUIS BRILLANT :**

2885

2890 Dans le cas de la façade qui fait l'interface entre l'aile ouest et l'aile de 1952, on retrouve là la pierre d'origine. On a les encadrements, les linteaux d'origine. On a la pierre qui indique la date de fondation, 1893, et tout. Ce sont des éléments qui sont encore en place, qui ont été modifiés pour permettre le passage d'une nouvelle porte, l'amarrage de l'addition. Donc, c'est possible de reconstituer des appuis, des linteaux, de retravailler la maçonnerie pour la restaurer à son époque à partir des anciennes photographies.

2895 Le toit en mansarde va demander un travail particulier. Fort heureusement, il existe déjà sur les deux façades latérales, on va pouvoir reprendre les mêmes détails, les mêmes méthodes de construction. Dans ce cas-là en particulier, il y a moyen de faire une restauration à la façade d'origine.

2900 Dans le cas des galeries également, à partir des photographies, il y a moyen de faire un travail de restauration de ces galeries-là.

**LE PRÉSIDENT :**

2905 Alors, pour retourner à la question de monsieur Moreau, vous confirmez que l'article 9 exige une restauration à une utilisation des matériaux d'origine, je parle seulement de l'enveloppe externe, je ne parle pas de l'intérieur, et que c'est ça que demande l'article 9.

**M. BRUNO COLLIN :**

2910 Oui, oui, sans l'ombre d'un doute.

**LE PRÉSIDENT :**

2915 Parce qu'on parle de alu-zinguée, que je n'ai pas pu trouver dans un dictionnaire, à Google non plus. C'est un zinc? Alu-zinguée, ça veut dire quoi? Un matériau qui va être utilisé?

Pourriez-vous vous approcher du micro? Est-ce que je mêle deux choses? Est-ce que c'est le nouvel édifice où vous allez utiliser cette toile de zinc?

2920 **M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

2925 En fait, il y aurait une combinaison. Pour la partie toiture, pas la partie mansardée, mais la partie toiture qui est en assez mauvais état, on propose d'utiliser l'alliage de zinc qu'on a utilisé sur certains bâtiments actuellement au centre-ville, qui est une tôle, en fait qui est une tôle un peu comme le cuivre, un peu comme le cuivre étamé, qui est une tôle grise qui prend une patine avec le temps, qui a des variations aussi, des nuances dans la texture. C'est ce qu'on compte utiliser pour la portion toiture de l'immeuble, et les mansardes en ardoise sont restaurées et maintenues telles quelles. Et il y a ce même élément de zinc qu'on retrouve dans la partie nouvelle pour ce qui est des deux premiers étages.

2930 Dans quel assemblage qu'est l'appareillage, je ne peux pas vous dire, on n'est pas rendus là, mais on cherche à établir une relation et quand même une forme d'intégration entre les deux, entre l'ancien et le nouveau dans l'utilisation de ce matériau-là.

2935 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Monsieur Barcelo, est-ce que vous avez d'autres questions? Non, d'accord, merci.

2940 Alors, la prochaine personne, c'est monsieur Roger Richmond-Smith. Good evening!

**Mr. ROGER RICHMOND-SMITH :**

Je suis ravi que ce forum-là est bilingue. Donc, je peux parler anglais ce soir.

2945

**THE CHAIRMAN :**

Yes, go ahead.

2950 **Mr. ROGER RICHMOND-SMITH :**

First, the question for Mr. Abdulezer, if I may. If you are comfortable with the economics of the project, you must have a very clear idea of your target market and the product which is necessary to satisfy that target market.

2955

Would you help us understand who our new neighbors are likely to be and what sort of «ménages» they are likely to be living in?

**Mr. MORRIS ABDULEZER :**

2960

Well, the neighbors are already there.

**THE CHAIRMAN :**

2965 I think Mr. Richmond-Smith is speaking as a neighbor. He lives on René-Lévesque. He is saying his new neighbors in your building, you must know what his new neighbors will be.

**Mr. MORRIS ABDULEZER :**

2970

They will be a copy image of the neighbors who live there now, who are the people that live there. I mentioned that it is the people that live downtown already, the professionals, the people that live along René-Lévesque closer to downtown or even to Westmount, in the periphery of Westmount, adjacent Westmount. These are the people that are downtown.

2975

**Mr. ROGER RICHMOND-SMITH :**

Are they single person households? Are they families? Are they students? I would really like to understand.

2980

**Mr. MORRIS ABDULEZER :**

The market downtown today, if you look at it, is a mix of professionals, students, singles, couples. It's all kind of people that are working downtown or uptown, who prefer to live in the area downtown. This is the market.

2985

It's families. We believe that families is not a big market downtown, you know, for different social reasons, the schools, the greens. People want to be a little more into the suburbs.

2990

So, it is more into the singles and the couples that would live downtown. Age groups, I think it's all over, because students especially, we cannot deny that we have major universities downtown. McGill, Concordia, we're blessed to have them, they're international. And we will have these people that are going to go to universities and they will live in these condos and the proof is already there. They already live on René-Lévesque and other places.

2995

**Mr. ROGER RICHMOND-SMITH :**

Thank you. What sort of selling price would you expect for these condos?

3000

**Mr. MORRIS ABDULEZER :**

I mentioned it earlier that today's price market downtown, the range is an average of \$3.50 per square foot. That's the target market.

3005

**Mr. ROGER RICHMOND-SMITH :**

That's the selling price.

3010

**Mr. MORRIS ABDULEZER :**

Yes.

**Mr. ROGER RICHMOND-SMITH :**

3015

Thank you. A question for Mr. Collin, if I may. In your presentation, you showed the

shadow cast at the equinox which I understand to mean midway between summer and winter.

**Mr. BRUNO COLLIN :**

3020

Yes.

**Mr. ROGER RICHMOND-SMITH :**

3025

Yes. How aggressive does the shadow get in winter?

**M. BRUNO COLLIN :**

3030

Ça ne vous dérange pas que je vous réponde en français?

**M. ROGER RICHMOND-SMITH :**

Oui.

3035

**M. BRUNO COLLIN :**

En fait, à Montréal, l'équinoxe, à l'équinoxe, l'ombre portée correspond à peu près à la hauteur... située à midi, je crois, correspond à la hauteur d'un édifice, si je ne me trompe pas. Il ne faut pas que je dise de sottises.

3040

**THE CHAIRMAN :**

The height of the building is the length of the shadow at noon.

3045

**M. BRUNO COLLIN :**

Ah! oui, on est au 45e parallèle, c'est ça, oui. En été, c'est deux fois moins et en hiver, au solstice d'hiver, deux fois plus normalement, si je ne me trompe pas. En fait, il faudrait peut-être vérifier.

3050

Mais chose certaine, l'ombre portée va plus loin. Mais ici, on parle d'une ombre portée, mais d'une ombre tournante aussi parce que c'est presque des tours. Alors, l'ombre passe. Elle va juste plus loin, mais elle passe à la même vitesse. Alors, en fait, les édifices proches ne sont pas touchés tellement plus qu'ils le seraient...

3055

En fait, l'impact de la construction de cinq étages de la partie dérogatoire a plus d'impact immédiatement sur le voisinage immédiat au solstice d'hiver. Je dirais c'est

3060 beaucoup plus loin. Je n'ai pas fait la simulation. On aurait pu faire la pratique. C'est parce que, en fait, on ne le fait pas parce que, au solstice d'hiver, tout est à l'ombre tout le temps. Alors, ce n'est pas très indicatif.

3065 Puis en été, c'est exagéré. C'est pour ça qu'on a pris l'équinoxe. Mais l'impact de la partie dérogatoire, en tout cas au solstice d'hiver, c'est certain que, pour le voisinage immédiat, il est presque imperceptible. Il n'y a plus de différence. Qu'il y ait ces cinq étages-là ou non, ça va être pareil. C'est pour plus loin que ça va faire une différence.

**M. ROGER RICHMOND-SMITH :**

3070 Merci.

**THE CHAIRMAN :**

Your last question?

3075 **Mr. ROGER RICHMOND-SMITH :**

The last question. Could I understand please the grounds for the «dérogation»? How did you decide to award the «dérogation» from the...

3080 **M. BRUNO COLLIN :**

C'est lié à la question du bâtiment patrimonial essentiellement dans ce cas-ci et lié à la difficulté du site. C'est un site problématique.

3085 D'ailleurs, regardez de Guy à la bretelle d'autoroute, on est en 2008, tout a été redéveloppé le long. Il y a juste ce terrain-là qui est toujours resté un peu... Et ce qui serait le scénario le plus malheureux d'une certaine manière, ce serait, par exemple, que l'édifice patrimonial, parce qu'il y a un intérêt patrimonial, soit abandonné et que, dans cinq, six ans, on revienne nous voir avec un projet conforme parce qu'il n'y a plus d'édifice patrimonial et qu'on redéveloppe le terrain, et tout ça.

3095 C'est un scénario qui s'est retrouvé, qu'on a vu souvent à Montréal au centre-ville. Ici, on n'essaie pas de ménager la chèvre et le chou, mais de faire quelque chose qui avantage tout le monde et où on redéveloppe un terrain en minimisant les impacts et le rendant le plus avantageux.

Vous savez, la procédure ici, on a regardé le projet sous toutes ses coutures et on a mis beaucoup, beaucoup de balises pour l'architecture, le traitement. Et tous les autres édifices qui sont à l'est, sans porter de jugement sur leur apparence ou leur architecture, ce

3100 sont des édifices pour lesquels il n'y a jamais eu de révision. Les gens venaient avec un permis, ils avaient un architecte ou non et ils construisaient. Il n'y a pas eu d'examen, il n'y a pas eu de critère, il y a rien eu pour encadre le développement de ces édifices-là.

3105 Ici, on arrive avec un projet d'architecture très travaillé, alors qui va quand même bonifier le secteur à beaucoup de points de vue, incluant celui-là au niveau de la qualité architecturale finale. C'est sûr que ça va être un projet qui va être plus travaillé que les autres dans cet ensemble-là. Donc, il devrait bien marquer l'emplacement, parce que c'est un emplacement important de grande visibilité.

3110 **Mr. ROGER RICHMOND-SMITH :**

Thank you.

**LE PRÉSIDENT :**

3115

Merci. Merci, Monsieur. Thank you, sir.

3120 Je voudrais continuer la discussion. Vous avez bien répondu à la question de la dérogation et vous parlez de l'importance de la chapelle. Est-ce que vous avez des projets de comment est-ce que vous allez réutiliser la chapelle? L'enveloppe, l'extérieur va être conservé tel quel, mais qu'est-ce que vous allez faire avec la chapelle en soi?

**Mr. MORRIS ABDULEZER :**

3125 The exterior of the chapel obviously was the point that we have had many discussions with the ministère de la Culture et du Patrimoine. The inside of the chapel, we have not determined today, that I cannot precisely say that it will be developed in this method or that method.

3130 The inside of the chapel will be part once we... we will decide what to put in the chapel once we define the units, the makeup of the units, the amenities of the project and what is necessary to make «l'ensemble» work. You know, it could be units, apartment units. It could be town homes. It could be an open space that can be used by the whole project or it could be for anything else. Today, I don't have a definite answer for you.

3135

**THE CHAIRMAN :**

So, it could be subdivided or it could be left open, you don't know at this point.

3140 **Mr. MORRIS ABDULEZER :**

Yes.

**LE PRÉSIDENT :**

3145

Thank you. Merci. Il nous reste trois personnes sur l'inscription et je pense que ça serait une bonne idée de prendre une pause de cinq minutes. Il est déjà presque 10 h, mais on va vraiment se limiter à cinq minutes et on va retourner, disons, à 9 h 55. Et vous pouvez continuer à vous inscrire, si vous voulez, mais je vais bientôt fermer le registre.

3150

So, we will take a five-minute break, but just five minutes. There are three more people and the registry is still open if you want to ask more questions, but I will be closing it soon.

3155

**SUSPENSION DE LA SÉANCE**

\*\*\*\*\*

**REPRISE DE LA SÉANCE**

**LE PRÉSIDENT :**

3160

Martin Randolph. Are you Martin Randolph?

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3165

Yes, I am.

**THE CHAIRMAN :**

3170

Come take a seat. You are up next. You can ask your question in English and...

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3175

Yes. My concern would be the wind flow. Since there is going to be several buildings or two buildings and different heights or configurations, it is going to affect the flow of air.

3180

Where I live now, La Closerie, in the back, at times it is almost like a wind tunnel. When the wind flows through the Oasis, through La Closerie, it gets very windy. And I am thinking that once your project is up, you know, with the different configuration, I mean this would just further agitate the wind flow and cause...

**Mr. BRUNO COLLIN :**

Can you show us the direction of the wind you are talking about? Is it the wind coming from the west or coming from the east?

3185

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

It would be the east-west corridor. Right now, I look out and I face the chapel. So, it would be...

3190

**THE CHAIRMAN :**

For those of us who don't know the names of the buildings, you are on Joseph-Manseau?

3195

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

No. Joseph-Manseau is the Oasis and then you've got 1700 René-Lévesque. You've got the hotel and the next high-rise...

3200

**THE CHAIRMAN :**

And you're at Saint-Mathieu and René-Lévesque?

3205

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

Well, just east of that.

3210

**THE CHAIRMAN :**

East?

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3215

The next building, yes.

**THE CHAIRMAN :**

And the wind comes, the wind that you are describing...

3220

**Mr BRUNO COLLIN :**

The back or the front?

3225

**THE CHAIRMAN :**

The problem that you're describing.

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3230

In the back, in the back.

**Mr. BRUNO COLLIN :**

3235

Ah! In the back?

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3240

Yes.

**Mr. BRUNO COLLIN :**

Well, there is some good news for you probably, because...

3245

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

Oh yes?

**Mr. BRUNO COLLIN :**

3250

Yes, because when it will be built, the winds that are coming from the west will be... ils vont être brisés. Yes, en quelque sorte, parce qu'en fait, ici... vous comprenez si je vous parle en français?

3255

**M. MARTIN RANDOLPH :**

Oui.

**M. BRUNO COLLIN :**

3260

Ici, on est comme à la frontière, une frontière, et en plus, il y a le dénivelé, la pente qui fait que, effectivement, les vents qui arrivent... en fait les vents dominants – j'ai une image qui les montre – ils arrivent de l'ouest et de l'est, dans l'axe du boulevard René-Lévesque.

3265

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Ce qu'on peut mentionner pendant que monsieur Collin cherche son image, c'est qu'il y aura une étude de vent détaillée. Il y en a eu une préliminaire.

3270

There has been a preliminary wind study on the preliminary concept, but there will be a definitive study before the building permit is issued. There will be a definite wind study made with the final configuration of the buildings.

3275

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3280

In some respects, you are right. At a higher level, it will block the wind, but there will be a wind tunnel, because you are going to be two stories above the street which, underneath, you are going to have a lot of wind underneath and then through the two buildings. So, under the buildings and through the two blocks, flowing through this wind alley, you know, which is the Oasis garden and...

**THE CHAIRMAN :**

3285

All right. The wind tunnel study looks at the building, the project in its surroundings. All existing buildings are...

**Mr. BRUNO COLLIN :**

3290

Yes, absolutely, yes. En fait, vous parlez de ça ici. Il y a beaucoup de vent ici.

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

Uh-huh, uh-huh.

3295

**M. BRUNO COLLIN :**

Est-ce que c'est des vents qui arrivent de ce côté?

3300

**M. MARTIN RANDOLPH :**

Oh! Ça dépend. I mean it depends which way the wind blows.

**M. BRUNO COLLIN :**

3305

Ah oui?

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3310

It depends which way the wind blows. But when it blows, it blows.

**Mr. BRUNO COLLIN :**

Oui.

3315

**THE CHAIRMAN :**

It's a strong wind sometimes from the west and a strong wind from the east.

3320

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

Exactly, exactly.

3325

**Mr. BRUNO COLLIN :**

Normally, when this will be built, the wind coming from the west will be broken here and it could have a good impact for... la situation à l'intérieur ici.

3330

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

Will it not break, maybe just even deflect it and cause more pressure...

**M. BRUNO COLLIN :**

3335

Sur René-Lévesque?

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

... through the areas of least resistance?

3340

**M. BRUNO COLLIN :**

3345

Non, non. Plus il y a de frontière, plus le vent est accroché dans les trucs, plus ça ralentit. Le problème, c'est quand il y a rien. Autrement dit, une maison d'un étage dans les Prairies dans l'Ouest canadien peut générer des impacts aussi forts qu'un édifice de 20 étages au centre-ville, même plus forts qu'un édifice de 20 étages au centre-ville dépendamment de son contexte.

3350

C'est vraiment le grain autour qui va... Alors, souvent ici à la frontière, si on construit plus à l'ouest puis, en plus, la forme de la tour sur Joseph-Manseau étant... elle est différente des autres. Les autres sont toutes dans le même sens. Celle de Joseph-Manseau, elle est dans l'autre sens et, ça, ça peut juste être bénéfique. Mais il va avoir une étude d'impact éolien qui va être faite et il va avoir des points de lecture qui vont être sur la rue tout autour.

3355 Si votre bâtiment dont vous parlez est, si je ne me trompe pas, celui-ci ou l'autre...

**M. MARTIN RANDOLPH :**

3360 L'autre, oui, oui.

**M. BRUNO COLLIN :**

3365 Bien, à ce moment-là, moi, je vous dirais d'expérience, parce que ça fait près de 20 ans que je suis là-dedans, au centre-ville, j'en ai vu beaucoup des études de vent, probablement qu'il n'y en aura pas d'impact chez vous. Ça ne changera rien, parce que vous êtes trop loin. Mais c'est presque assuré, en tout cas, que ça ne pourra pas empirer, surtout pas loin comme ça. C'est presque improbable. Mais il y aura une évaluation.

3370 Ce que les ingénieurs disaient en fait, c'était ici qu'il y aurait le plus de...

**M. MARTIN RANDOLPH :**

Oui.

3375 **M. BRUNO COLLIN :**

... dans l'état actuel, ils se doutent qu'il y aura le plus de problèmes.

**THE CHAIRMAN :**

3380 But your wind tunnel study will show... also you will measure the impact two blocks away?

**M. BRUNO COLLIN :**

3385 C'est ça, c'est...

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3390 You have to consider the whole, not just... you have to consider right up to Amesbury where we've got another apartment building which blocks the wind, let's say. So, I mean, I have to...

**LE PRÉSIDENT :**

3395 La question posée, c'est que, selon les experts, à quelle distance les impacts sont

atténués ou dilués complètement, qu'on n'a pas besoin d'une étude?

**M. BRUNO COLLIN :**

3400

Bien, c'est ça. C'est que, moi, je sais que quand ils vont faire, par exemple, la maquette – c'est dommage, avoir su, je vous aurais amené un exemple – ils prennent un plateau rond puis, d'expérience, ils n'iront pas plus loin que la rue Baile.

3405

Prenez un périmètre autour du projet, puis ça va être tout ce bâti-là qui va être dans la maquette. Et pour ce qui est de la suite, c'est comme un tapis qu'il mettent de grains pour imiter en fait la ville plus loin. Et là, ils vont tourner la maquette dépendamment de la direction des vents qu'ils veulent étudier, tout ça.

3410

Ce qui fait que les points de mesure... C'est ça, la Closerie?

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

Yes, yes.

3415

**M. BRUNO COLLIN :**

Si c'est celui-là, il va être dans les mesures, ils vont mesurer. Mais si c'est l'autre après, je suis sûr que c'est en dehors. C'est trop loin, il n'y en a pas d'impact possible.

3420

**M. MARTIN RANDOLPH :**

C'est trop loin, oui?

3425

**M. BRUNO COLLIN :**

Oui.

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3430

My next question is, Amesbury, it is a beautiful street, but it is not very big. It is not very wide. And when you have a 20-story building, it would seem to me it would shrink, you would feel dwarfed on that street. It would shrink the feeling of the size of that street, of the width of that street, you know?

3435

On René-Lévesque, no problem, because René-Lévesque is a wide street.

**THE CHAIRMAN :**

3440 But Amesbury is a block further east than Saint-Mathieu.

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3445 Amesbury is going to Georges-Manseau. Sorry, excuse me, Georges-Manseau.

**THE CHAIRMAN :**

Joseph-Manseau.

3450 **Mr. MARTIN RANDOLPH :**

My apologies, yes, Joseph-Manseau.

**THE CHAIRMAN :**

3455 It has been called Jean-Manseau, it has been called Georges-Manseau. For the record it is Joseph-Manseau.

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3460 Joseph-Manseau. I was thinking of Amesbury, because Amesbury as well is also very narrow.

**THE CHAIRMAN :**

3465 Mr. Randolph...

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3470 Yes.

**THE CHAIRMAN :**

3475 ... let's stick to the focus. You want to speak about Joseph-Manseau?

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

Yes.

3480 **THE CHAIRMAN :**

The north-south or the east-west portion of Joseph-Manseau?

3485 **Mr. MARTIN RANDOLPH :**

The east-west.

**THE CHAIRMAN :**

3490 And what is your question about the east-west?

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3495 Well, the street, like Amesbury, it is not wide, it is not very big. And when you have a very high building... on Amesbury, for instance, you don't have any sunshine, period. And so on Joseph-Manseau, with a 20-story building, you are not going to have very much light nor will you feel a sense of space, because the height of the building...

**THE CHAIRMAN :**

3500 I'm trying to figure out a question from this.

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

3505 Yes, I made a supposition here.

**THE CHAIRMAN :**

3510 Well, right, and you can do it on the 11th.

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

Right.

3515 **THE CHAIRMAN :**

The only thing I would ask is: est-ce que l'arrondissement a évalué les impacts visuels sur Joseph-Manseau avec la construction de ce projet-là.

3520 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui. Bien oui, évidemment. En fait, on a essayé aussi de vous le montrer un peu

avec nos simulations. C'est clair qu'actuellement, quand on est sur Joseph-Manseau et qu'on regarde vers l'est, il y a un mur. Bien, ça va être la même chose dans l'autre sens. Ça va être un mur des deux côtés. Mais côté falaise, et on peut se consoler là-dessus, ça va toujours être ouvert et le soleil passe beaucoup de ce côté-là.

Mais on est dans un milieu urbain assez dense en même temps et...

**M. MARTIN RANDOLPH :**

Neuf étages...

**THE CHAIRMAN :**

Well, you are in the process of formulating an opinion. I invite you to come back on the 11th to explain your opinion.

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

Okay.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Monsieur Wolfe, j'aurais juste voulu ajouter une précision ici.

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Je ne sais pas si on peut revenir aux images.

**LE PRÉSIDENT :**

Et j'annonce qu'il reste cinq minutes. Last call. Si on veut s'enregistrer, il nous reste cinq minutes et je vais fermer.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Je comprends votre préoccupation, Monsieur. Par ailleurs, simplement voir l'implantation des bâtiments qui est suggérée, on a un bâtiment qui est sur René-Lévesque. On a une trouée. On a donc un espace qui est ouvert, qui est un espace à caractère public.

3565

**M. MARTIN RANDOLPH :**

Oui.

3570

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Ensuite, on a la tour B. Ce n'est pas un mur en continu et on n'est pas dans une situation un peu à la New York où on a des palissades de chaque côté.

3575

Il y a toujours une alternance: il y a un plein, il y a un vide. Donc, au fur et à mesure qu'on circule sur Joseph-Manseau, on va rencontrer donc des côtés d'immeubles mais, après ça, on se retrouve devant les cours. Alors, il y a des percées visuelles, il y a des ouvertures. Ce n'est pas l'effet de palissade que vous décrivez. Alors, enfin, moi, ce n'est pas quelque chose qui m'inquiéterait outrancièrement.

3580

**THE CHAIRMAN :**

I think you have asked your three questions?

3585

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

Well, actually, I thought I was supposed to prepare these questions for the 11th. I misunderstood. I was about to leave. So, everything was more or less spontaneous in my questioning right now, but I appreciate, you know, this opportunity.

3590

**THE CHAIRMAN :**

So, we will hope to see you again.

3595

**Mr. MARTIN RANDOLPH :**

Oh! I'm sure you will.

**THE CHAIRMAN :**

3600

All right, thank you.

La prochaine personne, c'est monsieur ou madame Habib Nabati.

3605

**Mr. HABIB NABATI :**

No, thank you, I got my answers.

**THE CHAIRMAN :**

3610 That's fine.

Il nous reste deux personnes s'il n'y a personne d'autre qui s'inscrit. Monsieur Jean-Guy Lavigne.

3615 **M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

Je vais essayer de faire ça vite. Alors je vous invite à une promenade, nous sommes sur René-Lévesque, nous allons vers l'ouest. On est au coin de Guy. Alors, on voit des édifices de chaque côté de la rue. Le couvent des soeurs, c'est connu, c'est de la pierre. 3620 L'autre côté, des édifices de brique. Il y a le 1700 qui vient d'être construit, la Closerie. Après, il y a le Nouvel Hôtel, c'est un peu de béton. La Closerie, tout ça. De l'autre côté de la rue, il y a l'Ordre des architectes où ils étaient, il y a des maisons de 2, 3 étages et puis il y a les condos qui se sont ajoutés. Et là, on arrive tout de suite à gauche et on a les deux nouvelles tours. On a du verre.

3625

Comment ça se marie avec les us de la Ville au plan, je ne sais pas, le revêtement d'édifice? Vous avez une rue et puis là on tombe sur du verre. Parce qu'on continue et à droite encore il y a de la pierre.

3630 **LE PRÉSIDENT :**

Je vais poser la question d'abord à l'arrondissement. Est-ce que l'arrondissement a un critère ou un processus sur le choix de matériaux? Et je pense, après, ça va être l'architecte.

3635

**M. BRUNO COLLIN :**

Oui. Dans ce cas-ci, en fait, il n'y a pas de choix de matériaux à priori. Il y a un souci d'unité. Il y a un souci de cohérence avec l'ancien asile.

3640

Pour ce qui est des matériaux des édifices, des conciergeries qui sont du côté sud du boulevard René-Lévesque, en fait, c'est un peu bigarré quand même, à moins que je me trompe. C'est de la maçonnerie. Mais je veux dire, on n'est pas dans un secteur ou dans une typologie où on peut parler d'unité en termes de matériaux.

3645

Ça, c'est des vérités qui fonctionnent bien quand il y a une grande cohérence au niveau du cadre bâti. Par exemple, dans toute la partie au nord de René-Lévesque, le quartier qui est là, il y a une cohérence et il y a une unité en termes de matériaux et la maçonnerie s'impose.

3650

Ici, en fait, ça va être soumis à révision. Il faut voir au mérite. Si le zinc est plus approprié en termes d'appareil avec le couvent et tout le secteur, ça pourrait être plus intéressant que d'avoir du béton ou d'avoir de la brique ou d'avoir de la maçonnerie, surtout pour un édifice en hauteur.

3655

Il y a un objectif dans le territoire de l'ancienne Ville de Montréal d'avoir 80 % de maçonnerie dans toutes les constructions, sauf quand on est dans des secteurs de surhauteur qu'on appelle, de grande hauteur, où évidemment on ne veut pas nécessairement avoir des Guy Favreau partout. Il y a une ouverture qui est faite à avoir d'autres types de matériaux, d'autres types de traitement en termes de revêtement.

3660

Et ici, il n'y a pas lieu, en tout cas à priori, il n'y a pas lieu de s'arrêter et dire que la maçonnerie s'impose nécessairement pour ces constructions-là. Il faut voir plus précisément qu'est-ce que ça va donner, qu'est-ce qui peut être proposé ici en termes de matériaux.

3665

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

Parce que du côté nord de...

3670

**LE PRÉSIDENT :**

Excusez-moi. Monsieur Sainte-Marie, vous voulez ajouter quelque chose?

3675

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Oui, un mot, monsieur Collin mentionne la révision. Simplement pour souligner qu'il s'agit du même processus auquel on faisait référence plus tôt, c'est-à-dire le processus de révision qui suivra la demande de permis avant l'émission du permis, c'est-à-dire une révision par les professionnels de notre équipe et un avis du Comité consultatif d'urbanisme. Alors, la question des revêtements, de la fenestration, etc., sera examinée par le comité.

3680

Et d'ailleurs, comme le sait bien monsieur Bourdages qui était membre du CCU jusqu'à récemment, le comité reçoit même des échantillons des matériaux pour être en mesure de se prononcer adéquatement sur les projets.

3685

**LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Letourneux, voulez-vous ajouter quelque chose?

3690 **M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Oui, peut-être un complément de réponse à ce qui vient d'être dit.

3695 Monsieur Lavigne, c'est tout un défi pour les architectes, vous savez, de construire à cet emplacement-là. On n'est pas très loin de chez madame Lambert. On a un édifice en pierre dans notre cour qu'il faut intégrer. On est aussi, comme l'expliquait monsieur Collin, à la limite ouest du centre-ville où les constructions en hauteur sont encore permises.

3700 Donc, il faut à la fois satisfaire les exigences du projet, c'est-à-dire qu'il s'agit de bâtiments résidentiels, bâtiments où les gens vont habiter, mais c'est aussi une porte d'entrée pour le centre-ville. Donc, c'est tout un défi pour nous à la fois donc de trouver le caractère domestique, qui sera celui donc de cet immeuble-là, mais en même temps un bâtiment dont le traitement doit être assez épuré pour en faire une espèce de signal à l'entrée de la ville.

3705

Et j'ajouterais aussi qu'en termes d'intégration avec le bâtiment existant, l'utilisation du verre, du zinc, comme je le décrivais tout à l'heure, va faire quelque chose de fort intéressant avec la pierre existante. Il ne s'agit pas de s'intégrer par mimétisme. Il s'agit de jouer un peu d'un contraste entre l'existant et le nouveau. C'est certain que c'est un bâtiment qui ne ressemblera pas à ses voisins. Mais je pense que monsieur Collin a bien répondu à cet aspect-là de la question.

3710

**LE PRÉSIDENT :**

3715 Merci. Autre question, Monsieur Lavigne?

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

3720 Oui. Évidemment, l'arrivée de 300 nouvelles familles ou 400 nouvelles familles dans le quartier, ça va avoir des impacts sur la circulation, on en a parlé, mais notamment la circulation peut-être des piétons.

3725 Ma question, c'est la suivante. On nous a construit le 1700, je crois, René-Lévesque, il y a quatre ou cinq ans, et la Closerie, mais il n'y a pas eu de changement de la signalisation pour les piétons. C'est extrêmement difficile pour les piétons de traverser. Je vois des gens... et pas seulement pour les personnes âgées. Je suis assez en forme puis il faut que je surveille et que je traverse exactement quand le feu change.

**LE PRÉSIDENT :**

3730

Vous parlez de traverser René-Lévesque...

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

3735 Traverser René-Lévesque.

**LE PRÉSIDENT :**

3740 ... à l'angle de Saint-Mathieu.

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

Saint-Mathieu. Parce que c'est le seul endroit où on peut traverser.

3745 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

3750 Autrement, il faut aller traverser à la sortie de l'autoroute. Je ne vous conseille pas ça, Messieurs, Dames. Ou encore à Guy.

3755 Alors, là, est-ce que la Ville ou l'arrondissement a envisagé des mesures tout de suite pour installer là des feux de signalisation modernes? Je songe à ce qu'on retrouve dans le Quartier international de Montréal, où est-ce qu'on nous dit: «Tu as 30 secondes, Lavigne, pour traverser. Organise-toi.» Je sais à quoi à m'attendre. Qu'en est-il?

**M. BRUNO COLLIN :**

3760 Mais on voulait montrer le zonage et l'architecture et le gabarit de ce côté-là du boulevard René-Lévesque, qui est complètement différent de l'autre, de sorte que les gens n'ont pas à traverser. Ils devraient rester...

3765 **LE PRÉSIDENT :**

C'est un peu tard, Monsieur Collin!

**M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

3770 La réponse, c'est qu'effectivement la Ville de Montréal et l'arrondissement accordent une grande importance aux piétons, et des feux à décompte, c'est le nom technique des feux dans le Quartier international, sont prévus à différentes intersections, et on va s'assurer auprès des Travaux publics effectivement que l'accroissement du nombre de

3775 résidants fait en sorte qu'on tient compte de leur présence pour améliorer la facilité de traverser la rue.

**M. BRUNO COLLIN :**

3780 Oui. Puis en fait, on peut même supposer que l'ajout de 350 ménages va ajouter de la pression à l'effet effectivement de civiliser les traversées, si elles ne le sont pas suffisamment.

**LE PRÉSIDENT :**

3785 Le meilleur scénario serait combien d'années après la consultation?

**M. BRUNO COLLIN :**

3790 En fait, c'est une tribune ici qui peut justement donner des fruits de ce point de vue là. Parce que s'il y a des choses comme ça qui ressortent, c'est noté et on peut faire circuler l'information à l'équipe des Travaux publics. En fait, ça, ça se dit. On peut téléphoner à la Ville et ça porte souvent fruit. On écrit au maire, on lui dit: «Monsieur le maire, voulez-vous...»

3795 **M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

Je suis jusqu'aux oreilles là-dedans. Je suis un gros client.

3800 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur Lavigne.

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

3805 Vous permettez, c'était ma deuxième question. C'est parce que...

**LE PRÉSIDENT :**

3810 Très rapidement.

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

3815 Oui, à propos des feux de signalisation. Je ne veux pas élaborer davantage, mais chez les Soeurs grises, là, il y a des résidences d'étudiantes, je crois, de Concordia qui s'ajoutent. Alors, encore davantage de gens vont traverser.

3820 Les garages, la porte du garage qu'on nous montre dans une de vos diapositives, elle semble nous indiquer que la porte du garage est à l'extrême, enfin le sud montréalais, est à l'extrême sud montréalais de la tour B, l'entrée. On a déjà eu l'occasion d'en parler, mais je m'interroge sur la situation suivante.

3825 Est-ce qu'on a prévu là-bas des entrées et des sorties de garage assez larges de façon aussi à ce que les portes ne s'ouvrent pas continuellement? C'est-à-dire que s'il y a d'énormes portes de garage, ça fait beaucoup de bruit pour les voisins. Est-ce qu'on envisage la possibilité qu'il y ait des portes de garage pour rentrer, une porte pour rentrer, une pour sortir, d'autant plus qu'il est situé dans le talon sud-ouest de...

3830 **LE PRÉSIDENT :**

Joseph-Manseau?

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

3835 Oui. J'habite là depuis 16 ans, puis j'ai toujours de la misère à le dire. La personne qui connaît ce nom-là, Joseph-Manseau.

Alors, qu'en est-il exactement? Parce que je regarde ça et ça me semble...

3840 **LE PRÉSIDENT :**

Je pense que vous avez posé votre question. Je ne sais pas si vous êtes en mesure de répondre, mais je pense que la question est claire.

3845 **M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

En fait, c'est difficile pour moi de répondre à ce point-ci parce qu'on n'est pas rendus dans cette étape-là de l'élaboration du projet, mais on prend bonne note de vos remarques et puis c'est certain que ce sera fait selon les normes habituelles.

3850

**M. JEAN-GUY LAVIGNE :**

Et pendant que je me lève, est-ce qu'il s'agit d'un édifice de béton ou d'acier?

3855 **M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Béton.

**LE PRÉSIDENT :**

3860

Alors, dernière personne je pense s'il n'y a pas eu de registre tardif. Alors, c'est monsieur Jean-Yves Bourdages.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

3865

Merci. Ce sera très court. C'est à propos de ce qu'on a appelé, probablement que ce n'est pas le bon terme, «la terrasse» qui est au pied du mur de soutènement. Je présume que c'est simplement un talus qu'on va réaménager, ce n'est pas vraiment une terrasse pour aller se promener? C'est la seule question.

3870

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

Du côté de notre propriété ou à l'extérieur de la propriété privée?

3875

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Disons que ce n'était pas très clair, parce que...

**LE PRÉSIDENT :**

3880

Le mot «terrasse» est utilisé?

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

3885

Oui. C'est au pied de votre mur de soutènement. Ça, je l'ai bien saisi.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

3890

Ce qui est indiqué en 4 sur le dessin, c'est une terrasse qui est sur notre propriété, donc devant le bâtiment existant. Au sud, en 5, c'est une nouvelle esplanade, qui était la suggestion qu'on a faite, dont on a parlé un peu plus tôt, la suggestion donc d'un circuit piétonnier partant des Soeurs grises et qui pourrait longer le coteau.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

3895

Donc, l'esplanade serait l'emplacement de l'ancienne rue des Seigneurs.

**M. JEAN-PIERRE LETOURNEUX :**

3900

Oui.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Merci beaucoup.

3905

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Merci tout le monde. Ceci met fin à la première partie de la consultation publique. Je vous donne rendez-vous mardi, le 11 mars prochain, ici même pour la séance d'audition des mémoires.

3910

Vous pouvez vous inscrire à l'avance selon une modalité qui apparaît sur le site Internet et en communiquant avec monsieur Éric Major à l'Office. Vous pouvez présenter un mémoire par écrit ou encore venir exprimer verbalement votre opinion.

3915

So I invite all of you to return in a couple of weeks to the same space for the comment period which begins on March 11th. You can submit written briefs in advance or you can just come to provide a verbal comment.

3920

Permettez-moi de remercier vivement les représentants de l'arrondissement et du promoteur. Et je remercie également les gens qui ont soutenu nos travaux, sténotypiste, responsable du son, le personnel de l'Office. Un grand merci aussi à vous tous qui avez participé à cette consultation qui vous est destinée.

3925

Thank you especially the members of the public for coming this evening, for your courtesy and patience.

Merci à tous et bonne nuit.

3930

\*\*\*\*\*

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

3935

Et, j'ai signé :

3940

\_\_\_\_\_  
**LISE MAISONNEUVE, s.o.**