

TABLE DE CONCERTATION CENTRE-VILLE OUEST

Montréal, le 11 mars 2008

Document de soutien

Projet de règlement PM 08-002

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

Présenté à

Office de Consultation Publique de Montréal

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Depuis plus de quarante ans, l'ouest du centre-ville de l'arrondissement Ville-Marie a subi de nombreuses transformations. Longtemps lieu important du développement commercial métropolitain, la rue Sainte-Catherine ouest a subi de nombreux assauts alors que le Forum de Montréal qui constituait un très fort pôle d'attraction a quitté le célèbre bâtiment, et que les centres commerciaux établis en banlieues ont drainé les consommateurs et se sont établis à proximité de leur clientèle, loin du centre-ville. Depuis, quelques commerçants tentent de survivre à un changement de clientèle et cherchent à s'adapter à une population de transit et étudiante.

Conscient de ce passé prestigieux et des enjeux urbains qui pénalisent le développement du quartier, un groupe de travail fut créé en août 2005 et s'est mis à l'œuvre à l'initiative du Centre canadien d'Architecture¹ (CCA) pour s'interroger sur l'avenir du quartier et se donner quelques pistes d'intervention. Le territoire initial était délimité par les rues Sherbrooke, Atwater, Guy et par la falaise, au sud du boulevard René-Lévesque. Au cours du processus de réflexion, le territoire fut élargi, à l'est, jusqu'à la rue Bishop, et ainsi inclure les projets mis de l'avant par l'Université Concordia et aujourd'hui connu sous le nom de « Quartier Concordia ».

Le groupe de travail fut formé d'organisations, d'entreprises, d'institutions et de résidants actifs dans le milieu. Le Centre Canadien d'Architecture, l'Université Concordia, Groupe Collège LaSalle, la Corporation de promotion et de développement Lincoln-Tupper, le Fonds de Placement immobilier Alexis-Nihon, la Société de développement Ville-Marie, l'Association du Village Shaughnessy et Interaction Peter-McGill, ont joint leurs efforts à nombre d'autres partenaires, qui s'ajoutèrent en cours de route.

Les membres du groupe de travail conclurent que le quartier avait un sérieux besoin de se doter d'un « Programme particulier d'urbanisme » et d'utiliser celui-ci comme principal outil de planification, de développement, de programmation des investissements, de promotion et de mobilisation des acteurs. L'adoption d'un plan particulier d'urbanisme ne pourrait se faire que sur la base d'une « concertation centre-ville ouest ». C'est ainsi qu'est née l'idée d'une Table de concertation du Centre-ville ouest, lieu permanent et principal interlocuteur pour assurer l'interaction et la consultation entre les autorités publiques de l'Arrondissement Ville-Marie, les promoteurs, les institutions et les résidants du quartier.

¹ Madame Phyllis Lambert, Fondatrice et Présidente du CCA a pris l'initiative de convoquer les forces du milieu.

Groupe Pacific, membre depuis le tout début de la Table de concertation centre-ville ouest, fut le premier promoteur immobilier à lui présenter un projet pour la construction d'un complexe résidentiel, au 1800, boulevard René-Lévesque ouest.

Des extraits des procès-verbaux des réunions du comité directeur et de la table de concertation centre-ville ouest sont inclus dans le présent document.

Prenant en considération que le projet fut présenté à plusieurs reprises aux membres de la table de concertation et a été modifié pour rencontrer les suggestions de ses membres, **le comité directeur de la Table de concertation centre-ville ouest donne son soutien au projet de complexe résidentiel au 1800, boulevard René-Lévesque ouest et recommande son approbation par les autorités responsables.**

EXTRAITS DES PROCÈS-VERBAUX

- 1) Extrait du procès-verbal de la Réunion du comité directeur de la table de concertation centre-ville ouest, le lundi, 26 février 2007, à 14 h, au Centre Canadien d'Architecture, 1920 rue Baile, Montréal, Québec

« Présentation d'un projet par Monsieur Morris Abdulezer

Monsieur Morris Abdulezer remercie le comité de le recevoir et de lui permettre de présenter un projet important sur lequel sa compagnie, le Groupe Pacific, travaille depuis plus de 2 ans. Le projet immobilier au 1800, boulevard René-Levesque ouest qui, selon lui, est de grande qualité et qui rencontre les objectifs de son entreprise et de ceux du quartier.

Monsieur Jean-Pierre Létourneux, du groupe Menkès Shooner Dagenais Létourneux, architectes, présente le projet.

Il explique que le projet résidentiel réalise quatre objectifs :

- Requalifier un site abandonné
- Soutenir le développement résidentiel du quartier
- Mettre en valeur des bâtiments qui font partie de l'histoire du quartier
- Réaliser un projet de grande qualité

Il explique que le site inclut et entoure un bâtiment historique, autrefois désigné comme l'Asile des Vieillards des Petites Sœurs des Pauvres, construit en 1892 pour abriter des personnes âgées, puis mis à jour vers 1910 et enfin dans les années 1950. L'édifice est non classé, mais à l'intérieur de l'aire de protection du Centre Canadien d'Architecture et reconnu par valeur architecturale de grande qualité. La façade du bâtiment est sur le côté sud, face à la falaise.

L'édifice a été occupé et modifié à maintes reprises, pour répondre aux besoins de ses occupants, dont le Collège de Secrétariat Moderne, et, plus récemment, la Compagnie Hyperchip.

Enclavé entre l'entrée de l'autoroute Ville-Marie, la falaise et un développement immobilier sur la rue Joseph-Manseau, le site représente des défis majeurs, particulièrement de bruit et de circulation. Il présente toutefois de grandes qualités, notamment une vue exceptionnelle sur le Mont-Royal, sur la falaise et le fleuve Saint-Laurent, et sur le Centre Canadien d'Architecture.

Le projet comprend trois bâtiments :

1. La restauration de la partie du présent édifice construite en 1892, de façon à y construire une trentaine de logements aux étages, et une aire communautaire privée au rez-de-chaussée (bibliothèque, salle d'exercice, cinéma-maison, salles de conférence etc).
2. La construction d'un immeuble à logements de 44 mètres (15 étages), sur le boulevard René-Lévesque.
3. La construction d'une tour à logements d'une hauteur de 60 mètres (21 étages), sur la rue Joseph-Manseau. Une dérogation au zonage, selon un projet particulier, comprenant une consultation publique, sera requise pour cette portion du projet.

L'accès au projet sera de la rue Joseph-Manseau, et prévoit environ 4 étages souterrains de stationnement.

Des promenades et jardins intérieurs privés sont planifiés, entre les immeubles. Le plan prévoit la démolition des parties de l'édifice existant construites dans les années 1910 et 1950, de façon à dégager et mettre en évidence l'immeuble original, tout en laissant des espaces de jardins entre cet édifice et les autres bâtiments.

Le projet est généralement bien reçu. Il est toutefois suggéré d'aménager le premier étage du bâtiment sur René-Lévesque de façon à ce que les passants et piétons puissent voir les jardins intérieurs et le bâtiment historique de l'extérieur du complexe. Il est mentionné que des appartements directement au niveau du trottoir, sur René-Lévesque seraient indésirables de toute façon, à cause du manque d'intimité, de sécurité et de sonorité. D'autres parts, l'utilisation du premier étage à des fins commerciales ou même professionnelles, n'est pas souhaitable.

Il est convenu que le projet devrait être présenté aux membres de la Table à titre d'information, si possible à sa prochaine rencontre ».

- 2) Extrait du procès-verbal de la Réunion de la Table de concertation, le jeudi, 12 avril 2007, à 13 h, au Centre Canadien d'Architecture, 1920 rue Baile, Montréal, Québec

« Présentation, par Groupe Pacific, d'un projet à l'ancien emplacement de l'Asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres, boulevard René-Lévesque ouest.

M. Cameron Charlebois explique que ce projet est le premier à être présenté à la Table et ceci, à la demande de Groupe Pacific. La présentation a pour but de susciter les commentaires et les suggestions des membres, mais fera l'objet éventuellement d'une demande officielle d'approbation pour projet particulier.

M. Morris Abdulezer remercie les membres de la Table de le recevoir et de lui permettre de présenter un projet important sur lequel sa compagnie, le Groupe Pacific, travaille depuis plus de 2 ans. Le projet immobilier au 1800, boulevard René-Lévesque ouest qui, selon lui, est de grande qualité et qui rencontre les objectifs de son entreprise et de ceux du quartier.

M. Jean-Pierre Létourneau, du groupe Menkès Shooner Dagenais Létourneau, architectes, présente le projet...

... Plusieurs questions et commentaires suivent la présentation, notamment sur l'utilisation de ces édifices (à des fins résidentielles exclusivement), et de la clientèle à laquelle ce projet est destinée (jeunes familles à revenus plus élevés, du moins pour l'instant).

La discussion porte sur la mise en valeur des espaces verts, la possibilité de créer des toits verts, et le développement paysager de la falaise, un des enjeux du PPU.

Il est aussi suggéré de faire adhérer le projet aux principes de développement durable, selon les critères de LEEDS ou autre, ce qui le rendrait plus attrayant socialement et commercialement.

Un tour de table démontre l'approbation générale des membres. »

- 3) Extrait du procès-verbal de la Réunion de la Table de concertation, le lundi, 10 décembre 2007, à 13 h 30, au Centre Canadien d'Architecture, 1920 rue Baile, Montréal, Québec

« Projet de Groupe Pacific

M. Morris Abdulezer explique que le projet immobilier de Groupe Pacific, au 1800, boulevard René-Lévesque ouest fera l'objet d'une consultation publique en février ou mars 2008, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Il mentionne aussi qu'une partie du projet est

situé à l'intérieur de la zone de protection de Centre Canadien d'Architecture et devra obtenir l'approbation du Ministre de la Culture du Québec.

M. Jean-Pierre Létourneau, du groupe Menkès Shooner Dagenais Létourneau, architectes, présente les changements qui ont été apportés au projet depuis la présentation faite à la table le 12 avril 2007.

Il explique qu'un des changements majeurs consiste en la décision de conserver l'extérieur de la Chapelle et de l'incorporer au projet. L'utilisation du bâtiment, en résidences ou en aires communes, n'a toutefois pas été décidée.

L'architecture des bâtiments a été repensée de façon à créer plus de points de vue vers les jardins intérieurs et vers les bâtiments d'origine, notamment du côté ouest du projet, et à partir du boulevard René-Lévesque.

Les stationnements intérieurs, dont l'accès est sur la rue Joseph-Manseau, ont été redessinés, sur quatre étages souterrains.

Le parement des tours sera de zinc et de verre, contrastant avec les pierres grises des bâtiments d'origine.

Un tour de table confirme l'approbation générale des membres pour le projet. »

- 4) Extrait du procès-verbal de la Réunion du comité directeur de la table de concertation centre-ville ouest, le lundi, 10 mars 2008, à 12 h 30, au Centre Canadien d'Architecture, 1920 rue Baile, Montréal, Québec

« Suite à la discussion, il est voté par les membres du comité directeur de présenter un document de soutien au projet de complexe immobilier de Groupe Pacific au 1800, boulevard René-Lévesque ouest, lors de la séance de consultation organisée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), le 11 mars 2008, à 19 h, et d'y inclure les extraits des procès-verbaux démontrant l'approbation dudit projet par les membres de la Table de concertation. »

MISSION DE LA TABLE DE CONCERTATION

La **Table de concertation centre-ville ouest** est un regroupement de personnes actives dans le milieu et qui sont prêtes à témoigner des intérêts et des préoccupations des promoteurs privés, des organismes communautaires, des institutions, des résidants et des pouvoirs publics. Ils partagent une vision commune et s'entendent pour développer des consensus sur des orientations, des objectifs, des interventions et des actions à mettre en œuvre pour faciliter le développement économique et social du quartier.

De façon spécifique, la Table de concertation du Centre-ville ouest a pour but de :

- Consolider la vision commune aux intervenants et résidants du quartier;
- Développer des consensus sur les interventions et les initiatives d'aménagement et de développement;
- Collaborer avec tous les intervenants, pour harmoniser les intentions et les interventions à la vision agréée;
- Solliciter le support et l'accompagnement des autorités gouvernementales.

Afin de participer à la gestion, à l'aménagement et au développement harmonieux du territoire, le membres de la Table se donneront un plan stratégique dont les premiers éléments sont :

- Jouer un rôle consultatif auprès des autorités de l'Arrondissement Ville-Marie pour la préparation et l'élaboration d'un plan particulier d'urbanisme du centre-ville ouest;
- Sensibiliser les résidants, les commerçants et les autres intervenants à la vie communautaire pour favoriser l'émergence d'une démocratie citoyenne;
- Encourager les interventions à caractère social et économique pour dynamiser la vie de quartier et assurer son développement durable.

Représentativité

Pour réaliser sa mission, la Table de concertation centre-ville ouest doit refléter le plus possible les préoccupations de tous les citoyens du quartier – résidents propriétaires et locataires, conciergeries, investisseurs, commerçants, étudiants, institutions, associations et pouvoirs publics. Elle doit ainsi être un outil de médiation propice à la collaboration entre les intervenants, les acteurs et les décideurs sur des projets qui répondent aux besoins des milieux socio-économiques locaux, de manière ponctuelle ou régulière, dans le cadre d'interventions communes.

Les membres de la Table pourront au moment où ils le jugeront opportun, se donner des règles d'admission et de collaboration.

Rôle et fonctionnement

Approche

De façon générale les activités de la Table s'organisent autour des thèmes suivants :

- la dissémination et le partage d'information,
- la consolidation de la connaissance sur la réalité et la dynamique du développement économique et sociale du quartier,
- la recherche harmonieuse de solutions à ces problèmes,
- la création de richesse et l'élaboration d'un projet motivateur et de stratégies de développement du territoire selon une vision commune établie par les principaux intervenants du quartier.

La table privilégie le consensus plutôt que la gestion et la négociation de compromis; le modèle retenue est la médiation et non l'arbitrage sur les positions des divers intervenants.

Vision commune

À la suite des consultations dirigées par l'agence de valorisation urbaine Convercité et effectuées sous l'égide du groupe de travail, fut dégagée un portrait de l'état du territoire et une vision commune du développement et de l'aménagement du quartier. Cette vision partagée par les acteurs du milieu sert d'encadrement aux interventions de la « Table de Concertation du Centre-ville ouest »(TCCVO).

Le quartier Centre-Ville ouest est un quartier résidentiel de culture internationale, bénéficiant d'une incroyable vitalité culturelle et économique dont la grande diversité origine de sa population locale très disparate en termes d'origine, de langue, d'âge, de fortune et d'occupation. C'est cette diversité qui en fait un lieu si apprécié, autant de ses résidents que des visiteurs et des touristes.

Le quartier fait partie intégrante du centre-ville à titre de lieu d'affaires et possède une identité historique reliée à son développement commercial. La rue Sainte-Catherine est son centre névralgique dont la vocation commerciale doit être renforcée, au niveau de la rue.

Le quartier Centre-Ville ouest présente un intérêt historique s'appuyant sur des caractéristiques architecturales uniques. C'est là une richesse pour Montréal et pour son centre-ville. C'est une valeur solide et permanent, un élément mobilisateur pour guider les choix des propriétaires tant pour les nouvelles construction que pour les travaux de rénovation.

Le quartier Centre-Ville ouest se développe une identité comme quartier multiculturel du savoir. La présence et la proximité de nombreuses institutions post-secondaires, l'Université Concordia, le Collège de Montréal, le Grand Séminaire, le Collège LaSalle, le Collège Inter-Dec, le Collège Dawson et le Collège Herzing ainsi que de nombreuses écoles de langues sont autant de témoignage du dynamisme de ce quartier urbain qui accueille et héberge le plus grand nombre d'étudiants au Canada. Le quartier du savoir est en voie de redéfinition alors que l'intégration des propriétés des Sœurs Grises, la construction du nouvel édifice John Molson ainsi que la croissance du campus de Concordia et de ses environs contribuent à structurer les déplacements et à modifier le comportement des résidants.

Membership

- La Table est constituée de membres formellement désignés, selon une liste approuvée conjointement par ses membres.
- Il appartient à la Table de convenir des intérêts et des préoccupations qui doivent y être représentés.
- Chacun des membres s'engage à contribuer à la mission de la Table et adhère à ses valeurs (la participation, le consensus, la vigilance, le sens du patrimoine, le sens de la qualité, le développement économique harmonieux).
- Les membres ont le devoir de véhiculer leurs préoccupations personnelles ainsi que celles de leur milieu respectif.

Président :

Cameron Charlebois

Directeur administratif:

Jean Giguère

Comité de direction :

Cameron Charlebois
Clarence Epstein
Jean Giguère
Phyllis Lambert
Jacques A. Lefebvre
Jean-Pierre Pelletier

Membres :

Cameron Charlebois	Viger DMC International Inc	Grands investisseurs
Guy Charron	Plaza Alexis-Nihon	
André Jude	Forum Pepsi	
Gideon Pollack	Claridge Inc	
Morris A. Abdulezer	Groupe Pacific	
Pierre Salah	Toyota Président	Commerces
Javier Planas	Hôtel Clarion & Suites	
Andrew Gelber	Triada – Isaac Gelber Realities	Conciergeries
Gilles Renaud	Placement Olier	
Jean-Yves Bourdages	Particulier	Résidents propriétaires
Raymond Joly	Particulier	Locataires
Catherine Bouschel	Asscn des étudiants - Université Concordia	Étudiants
Ludovic Cancellata	Asscn des étudiants – Collège LaSalle	
Phyllis Lambert	Centre Canadien d'Architecture	Institutions
Clarence Epstein	Université Concordia	
Jacques A. Lefebvre	Groupe Collège LaSalle	
Cathy Ann Barr	Centre Universitaire de Santé McGill	
Jacques Giguère	Collège de Montréal	
André Poulin	Table interaction Peter-McGill	Associations
Jean Giguère	Corporation de promotion et de développement Lincoln Tupper	
Jean-Pierre Pelletier	Association du Village Shaughnessy	
Paul-Antoine Troxler	Éco-Quartier Peter-McGill	
Mélanie Lapointe	CLSC Métro	

Information :

**Cameron Charlebois
Président**

Tél 514 843-6795