

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme NICOLE BOILY, présidente
M. ARLINDO VIEIRA, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER
1475, BOUL. RENÉ-LÉVESQUE OUEST**

PREMIÈRE PARTIE

Séance tenue le 25 mai 2009, 19 h
Au 1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 25 MAI 2009

MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

PRÉSENTATION DU PROMOTEUR.....

M. FRANÇOIS-MARTIN MORTIER-D'AUMONT 4

PRÉSENTATION DE L'ARRONDISSEMENT

M. BRUNO COLLIN 9

PÉRIODE DE QUESTIONS

M. DINU BUMBARU 13

M. LUTFOR RAHMAN 16

M. ÉRIC MICHAUD 18

Mme SABRINA NASH 21

M. TONY IAIZZO 24

M. RENÉ DELBUQUET 26

Mme FRANCESCA CHIAPPARA 31

M. JOSEPH HAKIM 33

M. IAN POPESCU 34

M. DINH ANH TRAN 36

M. QUINTIN JAQUIER 37

M. GARY WEBBER 39

M. ÉRIC MICHAUD 41

QUESTIONS DE LA COMMISSION 43

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Bonsoir, Mesdames, Messieurs. Je vous souhaite la bienvenue à cette première soirée de consultation publique sur le projet de développement immobilier du 1475, boulevard René-Lévesque Ouest, dans l'arrondissement Ville-Marie.

10 Alors, je voudrais vous préciser que la séance va se passer en français, mais que toute personne qui veut s'exprimer en anglais pourra fort bien le faire.

15 Maintenant, je vais me présenter, mon nom est Nicole Boily, je serai, pour cette consultation, la présidente de la commission. Je suis accompagnée de monsieur Arlindo Vieira, lui aussi qui sera commissaire, et Élise Naud, qui est à ma gauche, qui est analyste et secrétaire de la commission. Par ailleurs, nous avons aussi deux conseillers à la commission : monsieur Weber Laurent, qui est architecte, et aussi monsieur Allan Knight, qui est professeur d'architecture à l'Université de Montréal, la faculté d'architecture et de design urbain. Il est responsable pour la maîtrise individualisée en design urbain de la faculté d'aménagement de l'Université de Montréal.

20 Par ailleurs, vous savez fort bien qu'une consultation comme celle-là ne se fait pas sans aussi les collaborations de plusieurs personnes dont on apprécie fort bien l'aide et le soutien, qui sont à l'intérieur de l'Office de consultation publique de Montréal; monsieur Luc Doray, qui est secrétaire général de l'Office; Gilles Vézina, qui est attaché de recherche et de documentation, Anik Pouliot qui est coordonnatrice de la logistique. Nous avons aussi notre sténotypiste, Yolande Teasdale; le responsable de la sonorisation, Yvon Lamontagne. Et nous avons deux personnes aussi à l'accueil : Gabriel Lemonde-Labrecque et la responsable de l'accueil, Jocelyne Dusabe.

30 Alors, l'Office de consultation publique de Montréal, selon la Charte de la Ville de Montréal, a, cet office, le mandat de consulter les citoyens et aussi de faire rapport sur différents projets qui relèvent de la compétence de la Ville, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

35 Les consultations de l'Office doivent être conduites de façon crédible, transparente, efficace. Les commissaires, nous ne sommes ni des élus ni des fonctionnaires et nous nous engageons à respecter un Code de déontologie et que vous avez pu voir et prendre copie à l'entrée et qui se trouve aussi sur le site Internet de l'Office.

40 La consultation publique est destinée aux citoyens qui ont le droit d'être bien renseignés sur les projets qui sont susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le

droit de faire valoir leur opinion, tout ça dans le but d'influencer les décisions qui seront relatives à ce projet.

45 Alors, pour nous aider à mieux comprendre le projet, vous aurez ce soir, d'une part les promoteurs du projet, mais aussi des représentants de l'arrondissement de Ville-Marie.

50 L'objet même de la consultation publique, il faut le répéter, c'est le projet de développement immobilier du 1475, René-Lévesque qui déroge au Plan d'urbanisme et aussi au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie. Alors, le conseil municipal a donc adopté deux projets de règlement autorisant l'implantation de l'édifice et ce sont donc ces projets de règlement, leur portée, leurs conséquences qui feront l'objet de cette consultation qui nous a été confiée par le conseil municipal.

55 Afin de bien publiciser cette consultation, il y a eu des avis publics qui ont été publiés dans Le Devoir et dans La Gazette et il y a eu aussi des annonces qui ont été placées dans des journaux, particulièrement Métro, 24 Heures et le journal local de Ville-Marie. Et en plus de ces annonces, 5 000 dépliant ont été distribués porte à porte dans les quartiers avoisinant le site qui est visé par le projet. Alors, le quadrilatère de distribution des dépliant était délimité par les rues de Maisonneuve, de la Montagne, Argyle et St-Mathieu.

60 Maintenant, en ce qui concerne les séances de consultation publique. Alors, ça se passe, ça se déroule en deux parties : la première partie, qui commence ce soir, vise à permettre aux citoyens et à la commission aussi d'obtenir toute l'information possible sur le projet. J'aimerais bien préciser que ce n'est pas le moment d'exprimer son opinion, mais bien de s'informer. Cette séance permet aux intervenants, de leur part, de présenter le projet dans son ensemble et le cadre réglementaire qui s'y applique.

65 La deuxième partie de cette consultation se tiendra le 16 juin et cette fois, elle permettra aux citoyens d'exprimer leur opinion, mais aussi de prendre position sur le projet. J'aimerais aussi vous noter que la date limite pour la remise des mémoires ou pour demander une intervention orale est fixée au 11 juin. Après ces séances d'audition de mémoires et de présentation d'interventions orales, la commission se retire et analysera l'information qui a été reçue et les opinions qui lui auront été communiquées. Et à la suite de ça, rédigera un rapport qui comprend trois parties : soit, d'une part, la description du projet; les préoccupations – le deuxième – les préoccupations des citoyens; et en troisième lieu, l'analyse de la commission et ses recommandations.

70 Une fois ce rapport complété, le rapport est remis au maire et au président du Comité exécutif de la Ville de Montréal.

80

Il est à noter que le rapport de la commission, ça a une valeur consultative. Et les décisions qui sont relatives au projet de règlement appartiennent bien sûr au conseil municipal.

85 Alors, en dernier lieu, je voudrais vous donner un peu le déroulement de cette séance de ce soir. Alors, le porte-parole, tout d'abord le porte-parole de la propriété, Ali Khan, du projet impliqué sera invité à présenter le projet. Par la suite, le représentant de l'Arrondissement sera invité à expliquer les modifications réglementaires qui visent à permettre la réalisation de ce projet.

90 À la suite de ces deux présentations-là, nous ferons une pause pendant laquelle nous ouvrirons le registre à la table d'accueil à l'entrée. Alors, les personnes qui sont intéressées à poser des questions sont invitées à se présenter à l'accueil. Et ils pourront intervenir selon leur ordre d'inscription. Alors, les questions sont avant tout adressées à la présidente de la commission, qui passe la parole par la suite soit au promoteur ou à l'Arrondissement ou aux deux. Et pour chaque personne qui se présente au micro ou qui présente des... a droit à deux questions par intervention, mais il y a la possibilité de revenir, car le registre sera ouvert pendant toute la durée de la soirée. Alors, il y a une possibilité donc de se réinscrire.

100 Je demanderais à chacune des personnes qui interviennent de se limiter au niveau des préambules, simplement d'exposer, pour permettre de bien comprendre la question et de permettre au plus grand nombre de pouvoir intervenir. Notre tâche, en tant que commissaires, c'est que vous puissiez obtenir des réponses les plus claires, les plus complètes possibles et il peut être possible que les membres, les commissaires interviennent s'il y a nécessité de faire clarifier certaines questions ou certaines réponses.

110 Ce déroulement, comme je vous disais, il permet au plus grand nombre de personnes possible de poser des questions et on souhaite toujours que ces échanges se fassent dans le respect mutuel, la courtoisie et il est certain qu'on ne peut accepter des remarques désobligeantes, des propos diffamatoires ou des attitudes méprisantes.

115 Enfin, tout ce qui est sera dit ce soir est enregistré et sera transcrit et se retrouvera, aux fins de consultation publique, sur le site Internet de l'Office. Et toute la documentation est également disponible pour consultation aux bureaux de l'Office, à l'Hôtel de Ville et aux bureaux de l'Arrondissement.

120 Alors, maintenant – et il est bien temps – nous allons passer au volet de présentation et j'inviterais d'abord messieurs Michelange Panzini et monsieur François-Martin Mortier-Daumont à prendre la parole pour la propriété Ali Khan. Après cette présentation, nous enchaînerons avec la présentation de l'Arrondissement avec, comme porte-parole, Bruno Collin et Stéphanie Turcotte.

Alors, Messieurs, à vous la parole.

125 **M. FRANÇOIS-MARTIN MORTIER-D'AUMONT :**

Bonjour à tous. Donc, mon nom est François-Martin Mortier-D'Aumont, je travaille donc chez Michelange Panzini depuis sept ans et donc, là, je vais vous présenter le projet du 1475, boulevard René-Lévesque. Est-ce que j'ai la permission de me lever?

130

LA PRÉSIDENTE :

Bien sûr. Il faudrait prendre le micro avec vous.

135 **M. FRANÇOIS-MARTIN MORTIER-D'AUMONT :**

D'accord. Voilà. Donc, je vais vous présenter le projet d'abord par la localisation. Situé en plein coeur de Montréal, le site du 1475, boulevard René-Lévesque est à deux pas du Centre Bell, près de l'autoroute 720 qui mène en 20 minutes à l'aéroport international, le futur projet se doit donc de participer fortement à l'identité du lieu.

140

Situé à l'angle, en fait, des rues Mackay – on peut le voir ici – on a donc les quatre maisons victoriennes qui demeurent en fait isolées physiquement de par leur structure urbaine de l'époque. Donc, dans ce paysage déstructuré, en fait, par le nombre important de stationnements, ces maisons témoignent d'une histoire passée.

145

Le rapport conceptuel du projet. Je vais vous présenter quatre points importants, donc les grands objectifs du projet, la densité maximale donnée par la Ville et le développement urbain selon la densité donnée par la Ville et le développement urbain proposé.

150

Le rapport conceptuel. L'objectif premier a été donc de conserver et de restaurer les quatre maisons restantes de leur dépendance. Il y a un intérêt patrimonial qui est important, des valeurs évidentes, selon le rapport historique qui a été présenté.

155

La mise en valeur des bâtiments existants dans le futur projet. Il y a certaines démolitions qui seront à effectuer, notamment dans les bâtiments, tout ce qui est extension hybride, contemporaine et sans valeur. Bien sûr, l'objectif dans ce lot, c'est de consolider des lots par l'achat des ruelles. On a une ruelle – qui est en 3 – qui va être acquise justement pour consolider le lot. Il y a forcément aussi une relocalisation pour l'accès à la rue Mackay qui va être faite, donc c'est le point numéro 4.

160

La densité existante qui a été, en fait, approuvée par la Ville de Montréal est de 9 sur la rue René-Lévesque. C'est ce qu'on peut voir, on voit les maisons qui sont ici, donc l'ISP,

165 l'indice de superficie de plancher. Je rappelle que l'indice de superficie de plancher est en fait, c'est le nombre total de superficie de plancher divisé par le terrain, on a donc un autre aspect à l'arrière qui est d'un indice de superficie de plancher de 6, et on voit la délimitation qui a été faite, qu'on voit dans la carte principale, donc une fracture qui se fait, en fait, sur l'ancienne ruelle.

170 Dans le développement, quand on regarde justement la densité, la démonstration qu'on a essayé de faire c'est de montrer, si on prend la densité existante qui est donnée, on retrouve, en fait, une tour, disons un bâtiment de 30 étages qui viendrait à l'arrière des maisons. Et ça inclut aussi les maisons existantes et on aurait un bâtiment de sept étages qui serait à l'arrière, sur l'ISP de 6.

175 Ceci étant dit, le bâtiment de 30 étages est collé aux maisons existantes et nécessiterait, en fait, un certain recul aussi pour en fait le fenestrer sur la partie sud. Ce bâtiment donc viendrait intégrer à la fois les maisons et les dépendances qui sont à l'arrière.

180 Le bâtiment de 30 étages, si on le regarde de plus près, en fait, serait de 327 mètres carrés au niveau de sa superficie de plancher, en incluant les espaces techniques, ce qui est en fait assez petit. L'objectif maintenant c'est de proposer plusieurs changements, notamment en mettant en valeur les maisons, c'est-à-dire en créant un recul important pour les mettre en valeur. On viendrait faire exister la petite dépendance et on viendrait créer une zone ouverte à l'arrière.

185 Déplacer la densité pour obtenir un édifice fonctionnel est représentatif de notre époque. L'idée, c'est de créer en fait un nouveau cadre bâti aussi sur la rue Mackay et de combler l'espace déstructuré.

190 Quand on regarde en fait le projet qu'on propose pour reconsolider le lot, on a plusieurs, donc plusieurs paramètres qui sont présentés, notamment le fameux... on a créé un atrium en fait à l'arrière des maisonnées, on a quand même gardé une connexion parce qu'il existe en ce moment une partie hôtel existante, et on viendrait garder la petite dépendance à l'arrière qui serait, en fait, conservée et ouvert au zénith.

195 La position stratégique du bâtiment, en fait, quand on regarde l'ISP de 9, parce qu'on viendrait déplacer, l'idée c'est bien de déplacer la densité, on arriverait en fait avec un bâtiment de 34 étages. Ce bâtiment serait placé à la jonction justement à l'angle des limites de propriété et on peut remarquer qu'il est aligné aussi avec l'ISP de 9 qui était existant sur la partie entre Guy et René-Lévesque.

200 Tout à l'heure, donc je vous disais qu'il y avait un nouveau cadre bâti qui serait amené sur la rue Mackay et sur la nouvelle ruelle, donc l'idée étant d'amener à la fois des bâtiments qui sont en rapport avec le contexte, c'est-à-dire on aurait un bâtiment de cinq

étages à ce niveau-ci et de sept étages de l'autre côté, avec une abondance de toits verts aux différents étages. Donc, un accès aussi sur la maison existante.

210 Place au projet. Donc, le site restructuré, les vues en perspective, plans et façades, et l'intégration du projet selon donc les différentes grandes perspectives que nous a demandé la Ville selon le mont Royal ou autre.

215 Donc, le site important, puisque proche du Centre Bell, de l'autoroute, et l'idée étant maintenant de recréer une maison, disons, mise en valeur. On remarque ici, c'est une vue en perspective du zénith qui montre l'atrium et la partie conservée de l'appentis. Pas de l'appentis, mais de la dépendance. On remarque ici les toits verts sur cette vue.

220 Le bâtiment répond à un programme à usage mixte : un rez-de-chaussée commerces et puis habitations, notamment une première phase qui serait hôtel et une deuxième phase qui serait habitations, résidences.

225 On voit une intégration sur la rue qui est en fait une vue de René-Lévesque un peu plus loin, vis-à-vis du parking en face. On voit les quatre maisons qui sont en avant-plan et on a donc la vue sur le premier basilaire, on va dire, hôtel avec une vue sur l'atrium et après le bâtiment résidentiel qui est une tour résidentielle, c'est ça, de 34 étages.

230 Diversité de logements : duplex, deux chambres, une chambre; chaque appartement dispose d'une terrasse, il y a une articulation de volumétrie octogonale et courbe pour donner une figure, un visage à la tour.

235 Perspective aérienne sur les maisons qui sont conservées avec la partie d'une ancienne écurie, une ancienne dépendance ouverte sur le ciel, une partie donc la connexion qui est totalement vitrée et l'atrium qui va en fait permettre, vous allez le voir après, d'y placer un restaurant.

240 L'alignement sur la rue Mackay et on a, en fait, un bâtiment à plus basse échelle qui viendrait plus en rapport avec les maisons plus hautes sur la rue Mackay. Une autre vue piétonne sur les maisons. La vue maintenant de la rue Mackay, en fait, vers la tour qui est beaucoup plus octogonale de ce côté-ci. On retrouve donc le bâtiment de sept étages et de quatre étages ici vis-à-vis des maisons qui sont ici en avant-plan et une partie volumétrique qui est plus en recul pour créer à la fois aussi des terrasses, des balcons avec de la végétation.

245 Perspective ouest aérienne, donc on retrouve la rue Mackay, le retournement en fait du bâtiment qui est de quatre étages, qui est sur cette nouvelle ruelle et, enfin, la partie disons octogonale de l'ensemble alignée donc avec l'ISP de 9, qui est le bâtiment d'angle.

250 Quelques détails au niveau de l'articulation des volumes entre, justement, la partie vitrée courbe et la partie plus opaque qui arrive en limite de propriété. Quelques vues à l'intérieur de l'articulation du toit et puis l'atrium.

255 La superficie du terrain est donc 2 585 mètres carrés. On a donc établi – la partie jaune étant justement la partie, la limite de propriété. C'est une vue de toit qu'on voit et on voit donc les maisons, l'appendice et l'atrium, le recul, le recul du bâtiment qui est au plus haut, la partie du 34 étages et les toits jardins qui sont au 5^e étage vis-à-vis des maisons.

260 Les plans que je vais présenter montrent en fait simplement – ici, je ne sais pas si vous le voyez, mais en fait il y a deux couleurs, donc ça détermine les deux phases, la première phase étant la phase de l'hôtel et la deuxième phase étant la phase résidentielle. Donc, vous allez retrouver ça en fait sur les plans qui vont suivre.

265 On retrouve – je ne sais pas si vous voyez bien la différence –, mais on retrouve en fait ici la partie grisée, qui est la partie donc existante des maisons, on a donc à cet étage-ci du rez-de-chaussée le restaurant qui est existant et on vient, en fait, créer une entrée sur René-Lévesque. Le 1475, boulevard René-Lévesque donc a une adresse sur le boulevard et on vient donc entrer à travers les maisons pour accéder aux différentes entrées et circulations verticales du bâtiment.

270 La partie de l'ancienne – en fait c'est une ancienne écurie qui sera restaurée et remise en état avec les matériaux de l'époque – va être un commerce. On a une autre partie commerciale et ensuite on a l'entrée, une entrée résidentielle, pour accéder en fait à un noyau central qui va s'élever jusqu'au 34^e étage. La partie de la première phase étant délimitée sur les rues Mackay et sur la ruelle pour être le lobby de l'hôtel, donc avec les escaliers et les services. On a aussi une entrée aux stationnements, je vais le développer plus tard, ça arrivera après les plans d'étage, mais l'entrée des stationnements se ferait sur la rue Mackay dans l'angle.

280 On peut voir au rez-de-chaussée donc la partie de la nouvelle ruelle qui ne fait pas partie, en fait, de la limite de propriété et la ruelle qui se trouve en bas est conservée pour des questions de droit de passage vis-à-vis de la propriété qui se trouve être ici. L'atrium donnant sur une partie de la restauration, et donc avec des liens vis-à-vis du bâtiment existant. Du 2^e au 4^e étage, on a donc la vue projetée en fait de l'atrium ainsi que donc on retrouve la partie existante des maisons et des dépendances. La première phase donc qui est alimentée par une partie, en fait, d'ascenseurs sur un corridor qui distribue des chambres d'hôtel.

285 Ensuite, la deuxième phase, on voit donc les parties résidences qui vont ici, les appartements qui vont donner à la fois dans l'atrium et à l'arrière. Ici, donc on voit au niveau de l'articulation des volumes, au 5^e étage, une partie donc qui est le toit jardin, qui va être

290 desservie pour les parties résidences. On a aussi la partie de la première phase avec les
chambres qui donnent sur la rue Mackay. On a une connexion vis-à-vis d'un toit jardin aussi
sur les maisons existantes à travers, justement, cette connexion qu'on a pu voir, qui était en
dessous le corridor et maintenant qui est en fait à l'extérieur. Et là, on a la vue sur le toit vitré
de l'atrium.

295

Ici, on est donc au 6^e étage, le 6^e étage comporte donc là la tour, disons que le
bâtiment de 34 étages commence à donc s'élever. On a la partie encore de la phase 1 étant
l'hôtel et la partie résidentielle avec terrasses.

300

7 et 8^e étage, on a des duplex qui se créent et, bon, des communs au centre et
toujours un certain repli au niveau de la volumétrie pour créer des terrasses. Toit jardin au
niveau du 5^e – là, ici, on est au 7^e étage et là, c'était la vue sur les maisons existantes.

305

9^e étage, même chose. Là, on voit le recul qui se crée sur chaque niveau au niveau
de la rue Mackay sur les trois étages, donc pour créer des balcons végétaux.

310

12^e et 13^e étage, on a des appartements duplex aussi qui viennent avec un espace
commun et des grandes terrasses communes. Ici, c'est un étage typique du 14^e au 33^e qui
montre en fait six appartements avec donc la partie noyau au centre. Une partie, disons plus
VIP, qui est encore à, disons, à détailler, mais qui est donc le 34^e étage. Et une vue sur le
toit avec donc les reculs qu'on retrouve qui étaient de 3 mètres 50, 1 mètre à chaque fois sur
les parties des terrasses.

315

Au niveau des stationnements, on a quatre niveaux de stationnement, toujours
phasés en deux phases, qui montrent donc les parties phase 1 pour l'hôtel et la phase 2
pour la résidence. 2^e niveau, 3^e niveau, on a un total de 240 places de stationnement.

320

La vue de façade maintenant sur la rue Mackay, qui montre donc le basilaire, la
partie de quatre étages par rapport aux maisons, la partie qui est le 4, 5, 6 étages, la partie
commerciale. Ça, c'est les dépendances et les maisons existantes qui sont conservées en
premier plan et la vue sur l'atrium et les différentes connexions aux maisons existantes.

325

Toits jardins au niveau des toitures et sur différentes terrasses, 8^e et 12^e. La limite
qu'on voit ici, c'est la limite de 120 mètres qui est en fait dans le zonage. Donc, le bâtiment
est à 108 mètres en fait, donc on a une idée de là où on est. On retrouve cette limite ici sur
cette façade nord-ouest. La façade nord-ouest étant celle qui donne sur la nouvelle ruelle qui
va être à acquérir. On a donc les toits jardins et l'articulation des volumes, la partie incurvée
étant l'arrière.

330

Les duplex, c'est les parties vitrées en fait qui sont détachées pour créer des joints au
bâtiment et des ruptures.

Façade sud-ouest qui montre une partie plus octogonale ainsi que la partie courbe qui se trouve à l'arrière. L'atrium, les maisons existantes et la partie qui se retourne, de quatre niveaux, avec les toitures jardins.

335

Façade René-Lévesque, on voit donc les maisons existantes et le bâtiment qui est à l'arrière. On a d'autres bâtiments ici, comme le bâtiment résidentiel qui se trouve à être ici. On a donc cette partie courbe ici qui vient jouer avec la partie octogonale sur une série de balcons.

340

Voilà en fait maintenant la vue aérienne de l'ensemble du bâtiment, qui montre en fait la partie un peu... je pense que l'ombre donne sur la rue et les stationnements à l'arrière. On a toute une série d'études qui ont été faites dans le livret sur Internet et le bâtiment donc est à 108 mètres et on a une emprise d'à peu près 72 % sur les premiers niveaux. On voit que le bâtiment est assez isolé et ne gêne personne.

345

Ici, maintenant, les grandes perspectives et les vues encadrées d'intérêt. On nous a demandé donc de prendre des images, des photos et d'insérer le projet sur différents points, notamment le belvédère du chalet de la montagne qui se trouve à être ici. Ici, en fait, on a le mont Royal, notre bâtiment étant ici au 1475, et on a donc aussi le belvédère du parc Summit qui est ici et, enfin, une vue aussi qui est du canal Lachine et on voit l'insertion, en fait, le bâtiment dans l'angle.

350

Donc, je vous présente la première qui est celle qui vient du chalet de la montagne, donc on a le bâtiment en question. Celle, la vue venant du parc Summit qui montre le bâtiment. Et, enfin, la vue sur le canal Lachine, donc vers le mont Royal qui nous montre également donc un bâtiment aligné un petit peu au *chime* (sic) qui est là.

355

Voilà, merci beaucoup.

360

(APPLAUDISSEMENTS)

LA PRÉSIDENTE :

365

Merci, Monsieur. Maintenant, à vous de l'Arrondissement.

M. BRUNO COLLIN :

Bonsoir. Or donc, on va faire un petit topo sur le site et son contexte, le cadre réglementaire lui-même et, en somme, une conclusion. Certains éléments ont été soulevés. L'emplacement donc est essentiellement à l'intersection de René-Lévesque et de la rue Mackay près de la rue Guy. Bon, enfin, ici on a – je ne sais pas si on les a vues, les façades, les façades du bâtiment, ce qui donne sur René-Lévesque, les bâtiments qui demeurent

370

375 dans le projet, qui seraient rénovés, restaurés; une ancienne écurie, maison d'écurie sur le côté de la rue Mackay, à l'arrière; et, enfin, l'hôtel Maritime au coin de Guy, qui est le bâtiment voisin et, évidemment, la proximité du site par rapport aux Sœurs-Grises.

380 Une mise en contexte également historique, pour mentionner qu'en 1879 le site n'est pas encore construit, sauf dans la partie arrière où une rangée de maisons appartements sont construites. En 1891, par contre, en 1980, dix ans plus tard, les maisons sont entièrement construites et le site est à peu près tout développé. On a ici une image aérienne du secteur en 1927, donc à une période qu'on peut considérer comme, enfin, le quartier est à maturité, et il demeurera à peu près ainsi encore une vingtaine d'années. On voit ici les façades sur le boulevard René-Lévesque avec les grandes demeures, l'église. Ça, c'est la 385 rue de la Montagne, on voit déjà le magasin Ogilvy's, la rue Crescent avec son église, le garage étagé qui deviendra, qui sera occupé plus tard par Concordia, Bishop, et l'ensemble de ces maisons à l'intérieur du corps d'îlot, dont certaines demeurent jusqu'à aujourd'hui.

390 Donc, on a le site ici, en avant-plan, avec les maisons à l'époque où elles étaient occupées à des fins résidentielles et une église qui était à côté. Alors, ça, ça donne un certain portrait de d'où viennent les bâtiments d'intérêt qui sont encore présents sur le site.

395 Évidemment, à partir des années 50, le centre-ville est marqué par une certaine érosion. On a ici en 1962, les terrains vacants observables, en 1975 où, là, on atteint le sommet à ce niveau et en 2005. Une mise à jour en 2009 de ce portrait serait également plus... enfin, moins rouge parce qu'il s'est quand même bâti beaucoup. Mais dans le secteur ici, et je vais revenir pour le montrer, le secteur ici qui nous intéresse, il y a très peu de changement, en fait il y a une augmentation.

400 Alors, c'est un secteur où il y a une sous-utilisation du sol qui est assez marquée. On a ici les terrains vacants utilisés à des fins de stationnement de surface et le bâti qui, dans la plupart des cas, est un bâti de grande valeur au niveau patrimonial, au niveau de la richesse paysagère du secteur et qui en même temps représente, au niveau de l'évaluation foncière, moins que... égale ou moins, en fait est inférieur, a une valeur foncière inférieure à celle du 405 terrain sur lequel elles sont installées.

410 Tout ça pour en venir donc à cette conclusion qu'au niveau patrimonial, on a ici une énumération des bâtiments qui ont été catégorisés il y a déjà un certain nombre d'années comme ayant une valeur exceptionnelle – en foncé – et, en pâle, de valeur intéressante, marquante.

415 Évidemment, le site est également touché par l'aire de protection de la chapelle de la maison mère des Sœur-Grises de Montréal, qui est également un site classé en plus d'avoir la chapelle – on ne l'a pas ici d'indiquée – le site lui-même est un site historique classé. Et, évidemment, l'aire de protection de la chapelle.

Or, le projet proposé comporte donc un cadre réglementaire qui vise, d'une part, une modification du Plan d'urbanisme au niveau de la densité et de la hauteur. Également, certaines dérogations plus mineures concernant la hauteur sur rue minimum au sud du site, dans la partie construite en façade ici, la conservation des maisons. Bien, pas pour la conservation des maisons, mais pour le reste. La hauteur maximale sur rue dans la partie arrière et l'alignement des façades... du pourcentage de façades à l'alignement, en somme, qui découle de la grande hauteur du bâtiment et la petite dimension d'une unité de chargement, qu'on ne voit pas sur l'image.

Or, ce qu'il faut dire c'est que la modification au niveau de la densité se résume – ici, on va le voir en animation – se résume au déplacement, en somme, de la limite de densité de 9 qui se terminait à la ruelle, donc qui serait déplacée ici. Et pour ce qui est de la hauteur, de la même manière, donc le déplacement de la limite au même endroit, vis-à-vis donc l'autre ruelle qui est du côté opposé de la rue Mackay. Et voilà, ça, c'est pour les modifications au niveau du Plan d'urbanisme.

Un petit rappel au niveau de la grande répartition des hauteurs et des densités au centre-ville. Donc, on a le noyau dur du centre des affaires ici en rouge foncé, donc les hauteurs de 200 mètres qui peuvent en principe s'élever jusqu'à concurrence de la hauteur du mont Royal et les axes René-Lévesque ici, les antennes de chaque côté, Bonaventure en bas; ici, la zone de plus basse hauteur et densité qui correspond à la rue Ste-Catherine.

On est situé ici en bordure de l'antenne ouest donc du massif pour le boulevard René-Lévesque. Et pour les fins de l'exposé on a traduit en fait le potentiel de développement de ce secteur dans une simulation. Bon, on voit ici – on va se rapprocher un peu du site – et ça, c'est le projet qui est proposé, avec les terrains vacants autour et ici, on a simulé un peu le bâti qui pourrait se voir, enfin qui pourrait venir occuper ces terrains-là suivant les fameux paramètres conçus déjà depuis 1990, 94 et réitérés dans le Plan d'urbanisme de 2005.

Or, il s'agit vraiment de construire les têtes d'îlot en bordure de René-Lévesque avec un bâti d'échelle plus que métropolitaine, en fait une échelle de centre-ville et, en même temps, il y a tout l'enjeu, on va y revenir, du corps des îlots ici. Donc, en bordure de René-Lévesque, ça donne ceci dans l'axe à proximité des Sœurs-Grises.

Évidemment, la dérogation fait en sorte que le bâtiment qui est à l'étude ce soir est plus en retrait du boulevard René-Lévesque qu'il ne le devrait. Mais ça, c'est en partie lié, entre autres, au choix de conserver les maisons victoriennes sur René-Lévesque. Enfin, au niveau des hauteurs, c'est ce qu'on pourrait dire. Mais au niveau de toute la question de la reconstruction des corps d'îlot ici à l'intérieur, entre le boulevard René-Lévesque et la rue Ste-Catherine, l'idée a été de plafonner les hauteurs à une hauteur de 25 mètres, mais en même temps d'augmenter et de permettre une densité de 6, ce qui est une densité assez

460 élevée. Les petites maisons traditionnelles ici qui sont en bordure de la rue Bishop sont des bâtiments qui ont une densité, pour vous donner un exemple, d'environ 2,5 à 3, mais plutôt proche de 2, 2 à 2,5. Alors, la densité permise à l'intérieur ici est plutôt maintenant de 6.

465 Alors, ça signifie qu'éventuellement, en fait, l'idée c'est d'essayer de susciter un redéveloppement de ce secteur, une réappropriation, une reconstruction des terrains de stationnement qui sont là et l'idée, c'est donc d'avoir une hauteur sur rue qui correspond au bâti victorien, mais avec des retraits d'alignement par rapport à la façade sur rue qui ne serait pas plus hautes que les bâtiments de trois étages.

470 Eh, bon, ici, si on va redescendre notre vue au niveau de René-Lévesque plus à la hauteur de Peel, on voit que le bâti en question, les têtes d'îlot proposées, ou enfin pas proposées, mais qui simulent le potentiel de développement correspondent à des hauteurs à peu près de la moitié, disons, de ce qu'on retrouve plus à l'est, c'est-à-dire dans le centre des affaires lui-même.

475 Ça, c'est les simulations, enfin, qui ont été présentées à l'instant, alors je les passe... je passe tout de suite. Le projet lui-même ici présenté dans la fameuse silhouette qui est dans le Plan d'urbanisme, la silhouette qui est recherchée au niveau de la forme du massif bâti, l'édifice, bien qu'il soit à l'extrémité, on peut dire qu'il respecte en fait cette silhouette et il rentre dedans.

480 Or donc, pour conclure, disons que certaines des réserves qui ont été manifestées par les instances consultatives ont été prises en charge dans la proposition telle qu'elle est proposée aujourd'hui, notamment en ce qui concerne la réduction de la hauteur du basilaire et la restauration du bâti existant, parce qu'il était initialement question de démolir plus. Là, en fait, on démolit à peu près rien, sauf des dépendances à l'arrière. Les maisons sont donc
485 intégrées entièrement.

490 Le projet permet évidemment de retirer un stationnement de surface qui est jusqu'à maintenant protégé par des droits acquis, c'est la première, ce sera la première construction importante dans le secteur depuis plus d'une trentaine d'années et enfin, la modification, les modifications réglementaires dans leur ensemble respectent le concept des répartitions des fortes densités du Plan d'urbanisme et s'inscrivent dans l'orientation et planification aussi du secteur, c'est-à-dire ce qui est en train de se faire au niveau du programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins qui s'étend plus, en fait, à l'ouest de la rue Guy.

495 Et enfin ce projet, il faut mentionner aussi qu'il doit être accompagné, il sera accompagné d'un protocole d'entente entre le promoteur et la Ville de Montréal concernant la vente des ruelles, les échanges de ruelles, concernant des critères de développement durable qui seront intégrés également au projet et enfin, concernant une contribution à un fonds dédié éventuellement à des logements abordables.

500 Alors, voilà. Merci.

(APPLAUDISSEMENTS)

LA PRÉSIDENTE :

505

Merci, Monsieur Collin. Alors, nous prenons une pause maintenant et pour toutes les personnes qui veulent intervenir, vous pouvez aller à la table d'accueil pour vous enregistrer. À tout de suite, dans une dizaine de minutes.

510 **PAUSE**

LA PRÉSIDENTE :

515

Ce sera, pour cette deuxième partie, des questions auprès autant du promoteur que des représentants de l'Arrondissement. Alors, j'appelle tout d'abord Dinu Bumbaru à venir au micro.

M. DINU BUMBARU :

520

Madame la présidente, bonsoir. Monsieur le commissaire. Pour Héritage Montréal, on a deux questions qui s'adressent – bien, on les adresse à la commission puis vous verrez bien comment en disposer, on vous fait confiance pleinement là-dessus.

525

La première a lieu sur... ce projet nous apparaît avec une certaine surprise, on vous avoue. Ce n'est quand même pas un petit projet et on sait que dans le centre de Montréal, il y a beaucoup de travaux de concertation et de planification concertée qui sont menés. On a évoqué le PPU du quartier centre-ville ouest et on aimerait savoir comment est-ce que tout ça fonctionne, comment est-ce qu'un projet semblable apparaît ou, enfin, c'est quoi le lien, là? Ça va nous aider à apporter une opinion un peu plus éclairée sur ce qui autrement

530

pourrait être perçu comme un projet surgi de nulle part.

LA PRÉSIDENTE :

535

Alors, cette première question, je pourrais vous l'adresser à Madame, Messieurs de l'Arrondissement?

M. BRUNO COLLIN :

540

Oui. Enfin, comme on l'a mentionné, mis à part le déplacement des limites qui évidemment nous amène ici à l'Office aujourd'hui, le projet lui-même, à peu de chose près, est un projet qui s'inscrit dans les paramètres de développement convenu depuis déjà

longue date pour le boulevard René-Lévesque et, également, enfin ces paramètres-là ont été repris et reconnus dans le cadre de la planification du Quartier, du PPU des grands jardins, le quartier ouest.

545

Je ne sais pas, je pense qu'il n'y a pas eu, évidemment, une concertation dédiée à cette question-là du déplacement de la limite autre que celle qu'on vit actuellement ici ce soir, mais à ce détail près, donc le projet s'inscrit, jusqu'à un certain point, dans les grandes lignes qui sont arrêtées depuis un certain temps déjà et reprises dans le Plan d'urbanisme de 2005 et également reprises dans le PPU des grands jardins. Mais je ne peux pas tellement en dire plus, en fait.

550

M. DINU BUMBARU :

Nous, on a fait l'observation que les grands jardins c'était peut-être bien pour Charlevoix ou Sainte-Anne-de-Bellevue, mais ici on est dans le domaine de la montagne des Prêtres de Saint-Sulpice, c'est quand même un nom très important pour l'histoire de Montréal, mais peut-être une sous-question...

555

LA PRÉSIDENTE :

Une sous-question, oui, bien sûr.

560

M. DINU BUMBARU :

... et je ne veux pas trop faire de la cascade, là, mais on nous parle du boulevard René-Lévesque comme l'élément principal, qui est reconnu effectivement depuis les années 90 comme un objectif d'un chantier de réparation de la Ville, mais est-ce que... d'après la définition des limites de profondeur par rapport à René-Lévesque, ça résulte de quelles règles? Est-ce que c'est les règles du cadastre ancien? Est-ce que c'est une distance logique ou bien... Comment, parce que là essentiellement c'est de déplacer une limite de profondeur de la zone René-Lévesque plus au coeur de l'îlot, est-ce qu'il y a une explication logique qui est utilisée pour expliquer pourquoi la limite, elle n'est pas plus profonde qu'elle ne l'est actuellement?

565

570

575

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Collin ou une autre personne?

580

M. BRUNO COLLIN :

Oui. Enfin, effectivement, les limites correspondent au cadastre ancien, généralement, c'est-à-dire les fonds de ruelle... pas les fonds, mais je veux dire les têtes

585 d'îlot, les têtes d'îlot d'origine. Évidemment, du côté sud, ça ne fonctionne pas, du boulevard René-Lévesque, parce que le boulevard ayant lui-même grugé les fameuses têtes d'îlot, d'ailleurs, il n'y a plus de ruelle en général à l'arrière. Dans la partie nord, effectivement, ça suit, grosso modo, les ruelles. Mais ça, c'était assez variable, les ruelles, dans la proposition – je veux juste essayer de la ramener – ça ramène de la profondeur de la tête d'îlot, de la nouvelle tête d'îlot, effectivement, un peu plus loin qu'en général dans cette partie-là.

590 Si on allait voir plus dans l'ouest, c'est assez variable et ce n'est pas, ce ne serait pas nécessairement la plus profonde. Il faut dire aussi que contrairement aux autres têtes d'îlot qui prennent l'ensemble de la tête d'îlot ici, étant donné qu'il y avait déjà, enfin, une partie qui était construite, ce qui restait était plus étroit, plus limité pour pouvoir construire un bâtiment
595 à l'échelle du boulevard et si on prend, bien enfin si on prend en considération que les maisons, on voulait les conserver et les intégrer à un projet, bien évidemment ça repousse, logiquement, un peu, la profondeur de l'îlot, si on veut avoir un édifice de cette échelle-là.

Maintenant, il n'y a pas de, dans ce cas-ci, comment dire, de logique outre pourquoi
600 la ligne est ici et non pas dans la continuité ici ou, enfin, approximatif. C'est le projet, en fait, qui a commandé la limite qui est proposée. Voilà.

M. DINU BUMBARU :

605 Merci. Une deuxième question, mais c'était une sous-question, on a vu sur les images que le promoteur a bien voulu nous présenter par le dos de son architecte, on aimerait comprendre, parce qu'on sent qu'il y a une recherche d'effets d'architecture et d'une certaine élégance, mais on sait que les projets, avec le temps, peuvent évoluer et on se demanderait quelles seraient les priorités du promoteur, puisqu'il cherche un projet spécial,
610 s'il devait, dans l'évolution de ses finances, choisir entre la hauteur et l'architecture?

LA PRÉSIDENTE :

Messieurs?

615

M. MICHELANGE PANZINI :

620 Le projet est phasé en deux phases. Il y a une phase plus basse, qui est un hôtel, et la phase subséquente qui sera une tour. La tour qui est présentée aujourd'hui, dans le contexte de ce que la Ville nous demande, c'est de la construire d'ici trois ans. Donc, ce n'est pas quelque chose qui est ouvert éternellement. La volumétrie qui est proposée, on espère la garder le plus près possible. Évidemment, il y a toujours des petites modifications, des petits changements qui peuvent être apportés dû à toutes sortes de circonstances, mais on essaie quand même, si on vient faire un bâtiment de 37, 38 étages sur René-Lévesque, on

625 essaie quand même de faire un bâtiment qui soit significatif. Donc, on espère construire ce
bâtiment-là tel quel.

M. DINU BUMBARU :

630 Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

635 Merci, Monsieur Bumbaru. Alors, j'appelle maintenant Rahman Lutfor. J'espère ne
pas massacrer votre nom.

M. LUTFOR RAHMAN :

640 C'est bon. Bonsoir tout le monde. C'est un projet, je crois que ça va améliorer, ça va
améliorer la ville de Montréal, parce qu'on n'avait pas beaucoup d'édifices comme ça, ça va
être très bon, c'est ça, mais ce soir, je... j'aime savoir que tous les grands édifices c'est sur la
rue McGill, you know, à côté de McGill et la Place Ville-Marie et quelque chose. Il n'y a pas
de grands projets à l'ouest de la rue... dans le secteur ouest. Croyez-vous que ce projet, ça
va améliorer le secteur ouest? Le secteur ouest, ça va améliorer ou ça ne va pas? Quelqu'un
645 à la concertation de la Ville l'a marqué dans son conclusion, parce que si on va faire tout le
grand projet à la même place, à la Place Ville-Marie, ça va être très, très congestionné. C'est
le temps qu'on doit faire une extension du côté de l'ouest. S'il y avait des objections pour la
Ville de Montréal pour l'extension, faire l'extension pour le développement du secteur ouest.

650 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que Messieurs de la Ville, de l'Arrondissement, ça va améliorer?

M. BRUNO COLLIN :

655 En fait, c'est certain que la sous utilisation de ce secteur-là, comme on a vu sur les
plans puis pour quiconque, la plupart des gens ici, probablement, nous connaissons tous
très bien la situation, c'est un secteur qui est encore, entre guillemets, un peu dévasté par la
présence de terrains de stationnement, tandis qu'à l'ouest de Guy, le quartier est beaucoup
660 plus homogène, beaucoup plus, comment dire, complet en lui-même et il n'y a pas de besoin
pour revoir les principes, sinon que pour améliorer le cadre bâti existant à l'ouest. Tandis
qu'ici, on est dans une partie de ville à reconstruire en quelque sorte. Et si on la reconstruit,
si ça se redéveloppe, certainement que ça ne peut qu'avoir un impact positif sur tout
l'environnement du quartier ouest.

665

Enfin, je ne suis pas absolument certain d'avoir bien compris le sens de la question, si vous dites qu'il devrait y avoir plus de densité étendue vers l'ouest et non seulement ici, on croit que dans la partie du quartier ouest, c'est plus une situation de consolidation d'un état existant et c'est un quartier qui fonctionne bien et qui est assez établi et pour lequel il n'y a pas de... on n'est pas dans une optique de reconstruction comme c'est le cas à l'ouest de Guy. Entre Guy et Peel, entre Guy et Crescent, là, il y a vraiment... c'est un quartier de la ville qui est à redévelopper intégralement, en fait, puis... donc, je ne sais pas si ça répond à votre question, sinon peut-être qu'une sous-question pourrait m'aider à répondre mieux.

670

LA PRÉSIDENTE :

675

Est-ce que ça répond, Monsieur?

M. LUTFOR RAHMAN :

680

C'est bon. La deuxième question, parce que je crois que bientôt on va avoir un grand hôpital. C'est pas loin d'ici, est-ce que ça va être conforme avec tout le règlement, avec d'autres choses? Je crois que ça va améliorer avec le grand hôpital qu'il y a ici, ce n'est pas loin d'ici, il y a beaucoup de monde qui va avoir besoin de la place pour le traitement, pour l'hôpital, et il n'y a pas beaucoup de places là-bas.

685

LA PRÉSIDENTE :

Alors, votre question ce serait?

690

M. LUTFOR RAHMAN :

Ce serait si tout va être...

695

LA PRÉSIDENTE :

You can say it in English if it's better for you.

M. LUTFOR AHMAN:

700

Yes. Because you have to take everything into consideration, you know. In the west, we are going to have the big hospital and we have Place Ville-Marie, there is not very many, near the center, there's not very much place over there. So I think it's a good idea to go a little bit west, you know, in that sector. The only thing I would like to know is that whether everything will be taken into consideration, knowing that we're going to have a big hospital very soon, so everything should be in place, so I think -- so long, it helps to develop, you know, the entire west side of Montreal. That's my question.

705

M. BRUNO COLLIN :

710 Oui. Bien, enfin, je pense qu'on est prêt pour accueillir beaucoup de développement dans ce secteur-ci, pour le cas où il y aurait effectivement une affluence, ce qui est souhaité.

M. LUTFOR RAHMAN :

715 O.K., merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

720 Merci, Monsieur. Alors, j'appelle Éric Michaud.

M. ÉRIC MICHAUD :

725 Bonsoir, Madame la présidente. Monsieur le commissaire. Moi, j'aurais une question concernant la répartition entre le logement et la partie hôtelière. Comment ça va se diviser exactement en termes d'étages? La phase 1 s'arrête où? Et est-ce qu'au niveau réglementaire, ça va être bien délimité ou il peut y avoir transfert d'unités d'un à l'autre? Comment ça fonctionne?

LA PRÉSIDENTE :

730 Alors, d'abord pour la première partie de la question sur la répartition?

M. MICHELANGE PANZINI :

735 C'est le nombre de chambres de l'hôtel qui détermine, évidemment, la volumétrie de l'hôtel, donc il faut, dans ce genre d'hôtel que nous allons construire, ça prend un minimum de 100 chambres. 100 à 120 chambres. Donc, on ne peut pas faire un hôtel beaucoup plus grand que ça, si bien que le basilaire ou la base du projet qui monte jusqu'à huit étages, c'est ça, huit, neuf étages restera à l'hôtel. On ne peut pas faire de transfert, d'accord?

740 La partie résidentielle qui viendra par la suite, évidemment, est fonction du marché. L'hôtel est moins fonction du marché parce que c'est une entité commerciale, donc elle se finance différemment, mais la partie résidentielle, évidemment, c'est le marché qui va décider. Donc, à ce moment-là, la grandeur des appartements, le nombre d'appartements, le type d'appartements sera déterminé à ce moment-là. Est-ce qu'il y aura six appartements par étage? Sept appartements par étage ou neuf appartements par étage? Ça dépend beaucoup du marché, d'accord? Mais on a pris une moyenne et on espère, et on se croise les doigts, que le marché reviendra bien à Montréal pour ce genre de projet là. De toute

745

750 façon, nous avons trois ans pour démarrer le projet dans son ensemble, donc à ce moment-là, on pourra démarrer ça.

Donc, ce n'est pas tellement empirique comme façon de séparer les deux parce que ce sont des... la partie commerciale, elle, elle est assez fixe.

755 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que ça répond à votre question pour cet aspect-là?

760 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui. Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

765 Oui, puis il y a l'aspect réglementaire.

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui.

770

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous pouvez répéter peut-être pour...

775 **M. BRUNO COLLIN :**

Ah, excusez. Oui, oui, non, je...

LA PRÉSIDENTE :

780

Ça va?

M. BRUNO COLLIN :

785 J'étais dans la lune. En fait, le cadre réglementaire n'intervient pas, en fait. Au niveau des usages, c'est les usages du zonage régulier qui s'appliquent. La seule nuance ou notion peut-être que la réglementation vient... le seul rôle de la réglementation à ce niveau-là, c'est de dire que s'il y a de l'habitation avec une fonction telle que celle-ci, hôtelière ou même bureaux, il faut que l'habitation soit au-dessus et non au même niveau ou en-dessous. C'est
790 la seule règle, en fait, réglementaire qui existe.

Pour le reste, le projet de règlement proposé ce soir n'a pas d'incidence sur les normes et règles usuelles. Voilà.

M. ÉRIC MICHAUD :

795

O.K. Donc, ce n'est pas déterminé dans le règlement que les neuf premiers étages sont hôteliers puis le reste résidences?

M. BRUNO COLLIN :

800

Non, c'est vrai. A priori, non.

LA PRÉSIDENTE :

805

Est-ce que vous avez une deuxième question?

M. ÉRIC MICHAUD :

810

Oui. Ma seconde question concerne, dans la présentation de l'Arrondissement concernant l'Accord de développement, il est fait référence à une contribution à un fonds dédié à des logements abordables, donc j'aimerais en savoir un peu plus sur cette modalité-là qui a été présentée.

LA PRÉSIDENTE :

815

Oui, Monsieur Villeneuve?

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

820

En fait, ces considérations-là de stratégie d'inclusion de logements abordables font l'objet d'un accord de développement. La Ville a obtenu de la part du promoteur une lettre d'intention et on doit prévoir des modalités au moment de l'Accord de développement pour prévoir une contribution financière du promoteur en fonction d'un versement d'argent pour construire des logements abordables dans le secteur.

825

À l'heure actuelle, cette méthode de calcul et la définition de l'entente qui vient du service de l'habitation de la Ville est sous étude pour ce projet-là, donc on ne peut pas annoncer ce soir quel montant de contribution le promoteur aura à verser ou qui fera l'objet d'une entente, là, mais nous avons une lettre d'intention sur cet aspect-là qui sera incluse dans l'Accord de développement.

830

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Vieira voudrait ajouter un petit...

835 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Oui, vu qu'on est là-dessus, j'avais prévu une question plus tard, mais vu qu'elle est venue plus tôt. On semble exclure, en partant, du projet lui-même, la stratégie d'inclusion de logement abordable. Y a-t-il une raison pour ça? Je comprends qu'il y a une contribution par ailleurs, et cetera, là, mais pourquoi dans le projet lui-même on semble l'exclure en partant?

840

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

On ne l'exclut pas, il y a différentes formules, il y a différentes méthodes qu'on peut prévoir pour répondre aux objectifs de la stratégie d'inclusion et qui prévoient 15 % de logement abordable et, bon, vous connaissez la stratégie un peu. Dans un cas comme celui-là, en fait, la Direction de l'habitation mentionne que – et dans toutes les approches que la Ville a eues, d'inclure, par exemple dans un projet de cette taille-là, la cohabitation de logements abordables dans une tour d'habitation conventionnelle serait difficile du point de vue de la gestion.

845

850

On peut penser que la mixité sociale peut se faire dans un quartier, dans un environnement par rapport à la desserte, mais, bon, les expériences n'ont pas démontré que c'était nécessairement souhaitable de le faire dans le même bâtiment, surtout pour un projet de ce type-là.

855

LA PRÉSIDENTE :

Ça va?

860

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui, je vous remercie.

865 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Merci, Monsieur. Et maintenant, j'appelle Sabrina Nash.

Mme SABRINA NASH :

870

Bonsoir tout le monde.

LA PRÉSIDENTE :

875 Bonsoir.

Mme SABRINA NASH :

880 Je vais poser la question en anglais. If the permission is not granted, what would be the alternate use for this land be and other than the status quo?

LA PRÉSIDENTE :

885 Monsieur Collin?

M. BRUNO COLLIN :

 Je peux vous répondre en français? Ça va être plus facile pour moi.

890 **Mme SABRINA NASH :**

 Si la...

M. BRUNO COLLIN :

895 Non, j'ai compris. J'ai compris. Non, je parle pour la réponse.

Mme SABRINA NASH :

900 O.K., oui, en français, c'est beau.

LA PRÉSIDENTE :

905 C'est pour la réponse en français.

M. BRUNO COLLIN :

910 En fait, je pense qu'on avait montré la limite. La différence essentiellement – je vais revenir sur le plan de tantôt... en fait, la limite pour la grande hauteur, ce serait ici sur le terrain. La tour pourrait, en somme, être construite ici, mais pas ici. Ici, c'est 25 mètres, 25 meters, le maximum permis, ici, ça pourrait être la tour. Alors, ce qui est proposé c'est d'agrandir la zone de 120 mètres.

915 Donc, essentiellement c'est ça. Une tour pourrait être construite ici, mais c'est
entendu que la profondeur du terrain et la présence des maisons historiques rend la chose
un peu... enfin prohibitive. Ce n'est pas vraiment possible. Ce ne serait pas possible de
construire une tour, à moins de démolir et elle serait forcément plus petite étant donné la
densité.

920 On estime que la densité ajoutée ici contribue à une superficie de plancher
additionnelle, effectivement. On a ici la densité, la densité est de 9 pour les têtes d'îlot et elle
est de 6 à l'intérieur. Or, en ajoutant cette superficie, effectivement, là, ça peut être plus gros.
Le projet peut être plus grand, ça équivaut à peu près à une dizaine d'étages de la tour,
peut-être, si on le mettait en nombre d'étages. Voilà.

925 **Mme SABRINA NASH :**

Merci.

930 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va? Ça répond à votre question?

935 **Mme SABRINA NASH :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous avez une deuxième question?

940

Mme SABRINA NASH :

Non. Merci.

945 **M. ARLINDO VIEIRA , commissaire :**

Vous permettez?

950 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, bien sûr.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

955 Est-ce que le fait qu'on crée cette exception-là, est-ce que ça ne risque pas d'inciter d'autres dans le secteur à réclamer la même densité ou la même hauteur? Je veux dire, dans l'autre zone? Le secteur Bishop, par exemple, Crescent?

M. BRUNO COLLIN :

960 Oui, bien...

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

965 Ste-Catherine, entre René-Lévesque et Ste-Catherine?

M. BRUNO COLLIN :

970 Ah, à l'intérieur? Bien, enfin, nous, on ne croit pas. On croit que les têtes d'îlot ici sont constructibles, mais que dans ce cas-ci, effectivement, il se posait un problème qu'on ne retrouve pas ailleurs. Bien, un problème... il se trouve ici qu'il y avait une impossibilité, en quelque sorte, de construire si on veut conserver les maisons, et cette situation-là, elle n'est pas courante. Ce n'est pas une situation qu'on retrouve... elle est assez exceptionnelle en soi. Et c'est un peu ce qui appuyait, d'une certaine manière, la justification de dire : oui, la situation étant exceptionnelle... Donc, on ne peut pas dire que ça introduit un précédent remarquable de ce point de vue là. Voilà.

975

LA PRÉSIDENTE :

980 Merci. Monsieur Tony Iaizzo. Je m'excuse si j'ai mal prononcé votre nom.

M. TONY IAIZZO :

985 That's okay. That's okay. I guess my question has to do with the positive economic's spinoff of this development and on a micro level, more specifically I'd like to ask the council and the promoter what will be the positive job -- because there is a retail component and a hotel component, what will be the direct impact on Montreal jobs in that sector? Being a property owner, I'm concerned about that in the sector and on a macro level how is that going to expand the Montreal economic base and how is this project going to contribute positively -- hopefully -- to the jobs on the island of Montreal?

990

LA PRÉSIDENTE :

Alors, est-ce que je peux commencer par le promoteur? Monsieur Khan?

M. ALI KHAN :

995

Bonsoir and good evening ladies and gentlemen. For your question, I am proud to answer that. For the hotel and the residence, we are expecting between 100 and 150 fulltime and part time jobs, which will be directly benefiting that sector, Place de Montréal. On your question how the sector is going to improve? Of course, you can understand that lot has been empty for the last 45 years and nothing has been done. So obviously, right away, you will see a fantastic building with a quality of life and, of course, the tourism will grow, students, foreign students will be trotting there, every aspect you can look at it, it will be only a better way of life.

1000

1005

Of course, the creation of jobs; of course, especially in this time of life, you can understand how many jobs will be created for the construction site and it is going to be at least between, if we do it in two phases, it will be between four and five years construction timing so that itself will build a few hundred jobs around there for five years, so this is the strength of our economical contribution in the province.

1010

M. TONY IAIZZO:

A follow-up question, maybe?

1015

LA PRÉSIDENTE :

Yes. Le côté de l'Arrondissement?

1020

M. BRUNO COLLIN :

Enfin, outre le fait que ça permet de combler un terrain vacant, on parle d'un projet qui aurait un impact au niveau fiscal. C'est un investissement de 85 M\$, donc au niveau de la valeur foncière qui est augmentée de l'assiette fiscale de la Ville, donc c'est sûr que ça peut aider de façon générale, au niveau des revenus de la Ville, de l'administration.

1025

M. TONY IAIZZO :

1030

To follow-up on that, the hotel component, because you are a hotel operator right now and you are operating an existing hotel, is there a big demand for that? And secondly, the condos that you're going to sell or envision on building, are they going to be affordable or are they going to be high-end condominiums? Would you say they will be readily affordable for everybody in Montreal or is it more elite style condominiums like the Cristal or something like that?

M. ALI KHAN:

1035

We cannot say for everybody, but the majority will be able to afford it, of course. And of course, it's our goal to bring foreigners there because we are right beside the Concordia and the Concordia is students. For wealthy parents, they will buy it, they will rent it and they will send their children. That is our goal. So it will be like a university... Concordia is right beside that and as you know how Concordia is growing – every year we're having a new building, but we don't have good accommodation for the students, especially the foreign students. I have, I know personally dozens and dozens of people who come and ask us for a good accommodation, and that will be a right recipe for them.

1040

M. TONY IAIZZO:

1045

So you feel that there is a student need there for accommodation.

M. ALI KHAN:

1050

There is a very high demand for those particular sectors of the people.

LA PRÉSIDENTE :

1055

Merci, Monsieur.

M. TONY IAIZZO:

1060

Thank you, Monsieur Khan.

M. ALI KHAN:

Thank you.

1065

LA PRÉSIDENTE :

Alors, j'appelle maintenant René Delbuquet.

M. RENÉ DELBUQUET :

1070

Madame la présidente, Monsieur. J'habite dans le quartier depuis 48 ans. Et quand on parle de projet, il y en a eu quatre ou cinq qui ont échoué. Alors, moi, la question première que je demande au promoteur, aux architectes : quand c'est qu'on commence?

LA PRÉSIDENTE :

1075

Alors, c'est votre question.

M. RENÉ DELBUQUET :

1080

Non, c'est pas la seule. Quand c'est qu'on commence? Cette partie-là – vous sauriez revenir au plan, s'il vous plaît? Un peu d'histoire, ça va peut-être nous rafraîchir la mémoire de voir avec quelle lenteur on fait des projets au centre-ville.

LA PRÉSIDENTE :

1085

Monsieur, je vous demanderais quand même de limiter votre préambule.

M. RENÉ DELBUQUET :

1090

Oui, oui. J'ai posé, on va me répondre pour la question : quand c'est qu'on commence, et là je continue un tout petit peu, ça va pas être très long, vous allez voir.

LA PRÉSIDENTE :

1095

Juste quelques instants.

M. RENÉ DELBUQUET :

1100

Alors, montrez-moi le plan du projet parce que j'ai deux autres questions capitales pour toute la zone.

M. BRUNO COLLIN :

1105

Le plan du projet à construire?

M. RENÉ DELBUQUET :

Oui, oui, c'est ça, avec les stationnements qu'il y a en arrière.

1110

M. BRUNO COLLIN :

Attendez un peu, là. Ça ici peut-être?

M. RENÉ DELBUQUET :

1115 Non, le projet, le plan c'est plus simple. Attendez, si vous voulez, là. Tiens, justement. Je reconnais mes trois toitures en haut et à droite. Alors, en 1962, il y avait un projet de la Banque Royale qui allait de René-Lévesque jusqu'à mes trois maisons qui sont là-haut, avec les petits toits blancs.

1120 **M. BRUNO COLLIN :**

Ah, celles-là, ici.

M. RENÉ DELBUQUET :

1125 Oui. Et il y a eu un incendie dans une de ces maisons que j'ai rachetée ensuite et il y a eu un décès, un mort, et là, le projet a été annulé à cause de ça parce que les assurances ont créé un tas de problèmes. Donc, voyez-vous, ce coin-là, il a toujours été en effervescence et moi, je suis content qu'il se passe quelque chose, finalement, parce qu'il y a eu un tas de projets qui ont échoué ici.

1130 Le projet des tours sur le couvent donnant sur Ste-Catherine, le projet de Galeriade (sic), juste en face de ce terrain-là où monsieur Lando se proposait de construire 750 condos en 86, projet qui a échoué parce qu'on a découvert que monsieur Papineau avait habité dans une bâtisse pendant quelques jours – et ce qui est vrai, malheureusement – vous voyez la bâtisse encore, là. Tenez, on la voit probablement sur le... voilà, ici. Voilà, cette bâtisse-là et ce coin-là, je suis heureux, encore une fois, de dire qu'il y a quelque chose qui va se passer et il faut que ça se passe très vite.

1140 Maintenant, je veux demander à la Ville : on parle, sur la rue...

LA PRÉSIDENTE :

1145 Alors, votre première question s'adresse donc au promoteur.

M. RENÉ DELBUQUET :

Au promoteur.

1150 **LA PRÉSIDENTE :**

Et votre deuxième question?

M. RENÉ DELBUQUET :

1155 Aux gens de l'Arrondissement. Alors, si vous voulez me répondre à la première, Monsieur l'architecte, ou le promoteur, Monsieur Ali.

M. MICHELANGE PANZINI :

1160 Non, je vais répondre pour lui. Évidemment, il y a beaucoup d'appelés et peu d'élus dans ce genre de grand projet là, c'est très, très difficile à faire lever, pas seulement à cause de la Ville ou à cause des gens dans le quartier, il y a des problèmes souvent de financement qui sont très, très graves. Plus les projets sont gros, plus ils sont difficiles à financer. Il y a aussi, tous les dix ans à peu près, une récession qui se pointe le nez, donc
1165 qui vient annuler énormément de projets, donc on ne peut pas toujours blâmer les gens et les événements. Ce sont, plus le projet est gros, plus il est difficile à amener à terme, d'accord?

1170 Donc on essaie, encore une fois, de faire un bon projet. Moi, j'ai beaucoup d'admiration pour le courage de monsieur Khan, de démarrer avec ses moyens, parce que c'est quand même pas une banque ou ce n'est pas une grande société internationale cotée à la Bourse, il a acheté ces maisons petit à petit, il a un projet en tête depuis longtemps, on a travaillé ça ensemble, il fait tout ce qu'il faut pour le faire réussir, malgré des conditions économiques actuelles qui ne sont pas extrêmement favorables, mais disons qu'on regarde
1175 le ciel à l'horizon, il a tendance à être bleu, donc on se dit : bien, on va tourner le coin et on va aller de l'avant.

1180 Donc, moi, je suis très, très positif sur le secteur, j'ai d'autres clients pour lesquels je travaille dans le secteur aussi, qui cherchent à faire des choses. Pour revenir à la maison de Papineau, c'était la maison de monsieur Lafontaine qui y a vécu plusieurs années. J'étais l'architecte du projet d'Overdale pour monsieur Lando, donc je peux vous en parler jusqu'à demain matin. Le projet a échoué, malheureusement. C'est le plus grand terrain dans le centre-ville de Montréal, il fait 147 000 pieds carrés, ce qui le rend très, très difficile à développer parce que pour faire un projet sur ce terrain-là, ça prend des millions de pieds de
1185 carrés de surface, ça prend une autre Place Ville-Marie, donc c'est pas demain la veille qu'on va y arriver.

LA PRÉSIDENTE :

1190 Ça va?

M. RENÉ DELBUQUET :

Bon, mais vous allez quand même commencer et on doit vous dire bravo tout de suite.

1195

LA PRÉSIDENTE :

Et maintenant, votre deuxième question.

1200

M. RENÉ DELBUQUET :

Ma deuxième question : ce projet-là, on monte à 34 étages, mais je me suis laissé dire qu'en face, juste en face de la tour, il y a un monsieur qui est propriétaire d'un ancien restaurant Desjardins et le stationnement est juste à côté et il a fait une demande pour huit étages et apparemment la Ville aurait refusé et on lui dit : non, c'est quatre étages. Ça me paraît très bas comme surface pour le coeur de la ville, très peu de hauteur.

1205

LA PRÉSIDENTE :

Messieurs?

1210

M. BRUNO COLLIN :

Vous ne parlez sans doute pas en face de l'autre côté du boulevard René-Lévesque, probablement?

1215

M. RENÉ DELBUQUET :

Non, non, non, je parle sur la rue Mackay.

1220

M. BRUNO COLLIN :

Oui, mais comme on l'a expliqué et on l'a montré même en dessin, en fait, le potentiel de développement ici est contenu à l'intérieur d'une hauteur de 25 mètres au plan.

1225

M. RENÉ DELBUQUET :

Ça fait combien d'étages?

1230

M. BRUNO COLLIN :

25 mètres, ça peut aller à sept... c'est sept étages.

M. RENÉ DELBUQUET :

1235 Maintenant, sur la rue Guy qu'est-ce qui se passe?

M. BRUNO COLLIN :

1240 Pardon?

M. RENÉ DELBUQUET :

1245 De l'Hôtel Maritime jusqu'à la rue Ste-Catherine, il y a plusieurs maisons qui sont là, est-ce que ces projets-là vont changer les densités?

M. BRUNO COLLIN :

1250 Vous l'avez à l'écran. En fait, c'est toute la zone ici. Ça, c'est la rue Guy et donc toute la zone à l'intérieur ici, on parle d'une hauteur plafond de 25 mètres, maximum. Mais en fait, il y a le bâti patrimonial ici qui est en grande partie également protégé par une espèce de...

M. RENÉ DELBUQUET :

1255 Je sais cela.

M. BRUNO COLLIN :

1260 C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

1265 Merci, Monsieur. Et maintenant, c'est le tour de Francesca Chiappara.

Mme FRANCESCA CHIAPPARA :

1270 All my questions were already answered through other questions, so I had to come up with more. The most important thing to me right now is eco-friendly and the saving water and preserving earth. So I'm just wondering if there's anything in regards to geothermal or gathering up rainwater to use for watering your greenery or filtering the water and using it to clean the area of the building. I just want to know if that's being done.

M. MICHELANGE PANZINI :

1275 Most of the projects we are starting today, we have to do something about nature,
you know. Most of the projects in the office as a matter of fact today are LEED projects. And
for those who don't know what LEED is, it's a green project. We are trying as much as we
can, within the budget; obviously we have to have a budget to respond to that need. We will
be reusing grey water, we'll have roof gardens on most of the roofs for the enjoyment of the
people, and we will try to use materials that are recycled or can be recycled and so on. So I
1280 don't promise on that category of building that we can do a LEED Gold or something like that,
but we'll try to go close to that.

1285 In terms of geothermal, there's a cost at the beginning, obviously, but this state is
coming with grand step, you know, quite interesting today. So we will look at it very, very
carefully as well, okay?

Mme FRANCESCA CHIAPPARA:

1290 And also, there are solar panels that can be also used in the building because of the
construction and the type of building that you have, they will be well suited for solar panels, I
believe.

M. MICHELANGE PANZINI :

1295 Yes. On another project in Montreal, we didn't look at it yet so far, but the handrails of
the balconies are solar panels. So there's a little cost, but I think we can heat all the water of
the building with the solar panels. The cost was fairly high until recently, but now there's an
explosion of production of solar panels, and the cost is coming down and makes it quite
worthwhile. So we will look into all those things, but we have a budget that we have to live
with, so within the limit of our budget, we'll try to push the envelope.

1300

Mme FRANCESCA CHIAPPARA:

Thank you.

1305 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous avez une autre question?

Mme FRANCESCA CHIAPPARA :

1310

Non.

LA PRÉSIDENTE :

1315 Est-ce que du côté de l'Arrondissement, vous auriez quelque chose à rajouter?

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1320 Oui. Si vous le permettez, je vais répondre en français.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

1325 **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1330 On a mentionné tantôt que le projet serait régi en fonction d'un accord de développement et les considérations en matière de développement durable aussi font l'objet d'une entente pour prévoir, entre autres, des compositions des éléments mécaniques que le bâtiment devrait avoir pour refléter les préoccupations que la Ville a mises de l'avant dans le cadre de l'adoption de son premier plan de développement durable, le Plan de transport aussi.

1335 Si je regarde en matière de densification, le projet va apporter évidemment, en rapport avec la structure de transport en commun, un apport de logements, va venir consolider un secteur, donc s'inscrit à l'intérieur du Plan de transport et, en plus, lors de la présentation par l'architecte du projet, on a mentionné entre autres, en plus des composantes mécaniques de récupération de chaleur, l'aménagement de toits végétaux aussi sur des parties du bâtiment, là, pour diminuer les îlots de chaleur.

1340 À cet effet, bon, comme on le voyait dans la présentation, il y a des grands espaces de stationnement, des surfaces dures perméables qui sont dans le secteur, donc le remplacement par un bâtiment qui a des composantes de développement durable serait bénéfique.

1345 **Mme FRANCESCA CHIAPPARA :**

I only understood half of that. Thank you.

1350 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Monsieur Joseph Hakim.

M. JOSEPH HAKIM :

1355 Thank you. I'll ask questions in English. I find it's a very interesting idea and especially I have a question about the hotel aspect of the project. Is there a plan to do some marketing or promoting tourism in Montreal? Because as a Montrealer, whenever we have vacation, you know, we leave. So the idea of lots of people coming to hotels here and vacationing in Montreal is a very nice idea, but is there a plan to how to fill up the hotels?

1360

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Khan?

1365

M. ALI KHAN :

In our mind, we have some ideas. The hotel, as you know, in summertime we are very occupied, we are actually under the rooms. In the wintertime, we're having some package deals which will include, if we have some -- especially the mont Tremblant, we will work with the Mont-Tremblant project that if they come for the weekend, they will stay in the hotel and we will have their -- they sky or some other activities and also we'll be having some -- which nobody has thought about it, which I would like to explore the idea, especially the ice fishing. In Quebec, we have lots of ice fishing that a lot of people they don't know, so that will be included in our package. Like people comes, they go for fishing for the weekend or the week, they come and that will be our shuttle service and also we will take them, as I said, to mont Tremblant for the icing thing, so yes we do have some promoting for the Montreal, some plans for the future.

1370

1375

M. JOSEPH HAKIM:

1380

Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

1385

Est-ce qu'au niveau de la Ville, vous avez quelque chose que vous voudriez ajouter là-dessus? Non?

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1390

On n'a pas d'information supplémentaire.

M. JOSEPH HAKIM :

Merci beaucoup. Thank you.

1395 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Monsieur Ian Popescu.

1400 **M. IAN POPESCU :**

Bonsoir tout le monde. I do have a little question because my question already was answered. So being more specific about affordable, when I'm talking affordable, I'm thinking about the price and the size of the apartment or whatever residential.

1405 **M. ALI KHAN:**

We are looking at various sizes, it could be, let say, between 500 square foot to 1,000, 1,200 square foot. So that will be like... it could be a studio, two bedrooms, three bedrooms, four bedrooms, maximum.

1410 **M. IAN POPESCU:**

Yes, because it is also a duplex there, so it means like...

1415 **M. ALI KHAN:**

Some of them.

1420 **M. IAN POPESCU:**

Some of them, yes.

M. ALI KHAN:

1425 Some of them will have a duplex, yes.

M. IAN POPESCU:

And the prices?

1430 **M. ALI KHAN:**

1435 Prices, it's mid-scale. It's not high-end and it's not for \$100 a square foot either because as you know, in Montreal today to build something, it's not cheap. So we have to make it economically viable so, you know, it will be mid-scale, obviously, it will be not be too...

M. IAN POPESCU:

Affordable.

1440

M. ALI KHAN:

Affordable, yes, as a maximum of people can afford it, yes.

1445

LA PRÉSIDENTE :

Vous avez une deuxième question?

M. IAN POPESCU :

1450

Non. Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

1455

Merci. Dinh Anh Tran.

M. DINH ANH TRAN :

1460

Good evening. This question is mainly for Mr. Khan and from your point of view regarding preserving the Victorian façades, do you have any commitments to preserve the Victorian façades?

M. ALI KHAN:

1465

Preserving the...? Actually, that's why we are here today. Just to preserve those four buildings, we are here today. Otherwise, we could build a tower just on the building where we are now. So, in order to preserve the building, we are pushing the building. So yes, we are doing every aspect to preserve those four buildings, and that's why we are here today. And it was our intention to preserve those buildings and so that could be our historic building for the future.

1470

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Collin veut ajouter quelque chose.

1475

M. BRUNO COLLIN :

Can I speak in French, do you understand?

M. DINH ANH TRAN:

1480

Yes, sure, no problem.

M. BRUNO COLLIN :

1485

Je voudrais juste préciser que le projet de règlement qui est soumis ici ce soir, on a une modification à faire dedans. Justement, on indique, on indiquait qu'on pouvait, que l'autorisation permettait de démolir le petit bâtiment sur Mackay qui maintenant va être conservé. Alors, dans le projet final, on enlèvera, il faut le dire publiquement, en fait, on enlèvera cette disposition-là pour qu'en fait l'ensemble du bâtiment puisse être conservé et intégré. Voilà.

1490

LA PRÉSIDENTE :

Vous avez une deuxième question?

1495

M. DINH ANH TRAN :

Non. That will be all. Thank you.

1500

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur. Quintin Jaquier.

M. QUINTIN JAQUIER :

1505

Bonjour. Ma question est un petit peu – je ne sais pas si elle a vraiment été répondue avant – c'est : pour avoir beaucoup fréquenté donc ce quartier-ci où est-ce que j'ai vu et que ça a été, en plus, beaucoup appuyé par les plans que vous avez montrés avec le rouge qui s'étendait, à quel point ce quartier, comment dire, était vide de ce genre de chose. Et je me demandais si, parce que vous parliez de ce que la construction va amener pour la construction elle-même, des emplois qui vont être créés, ce que je pense que dans la situation économique qu'on vit, qui est vraiment de lancer la roue pour pouvoir continuer quelque chose, je ne suis pas sûr si vous avez dit à quel point vous pensez que ça va affecter en bien le quartier lui-même parce qu'on a parlé, je pense, de la Ville, des gens qui travailleraient directement dans l'immeuble, mais selon vous, qu'est-ce que... comment dire, quel serait l'impact bénéfique sur le quartier en lui-même?

1515

M. MICHELANGE PANZINI :

1520 Comme vous l'avez vu sur la carte, et je pense que la carte parle vraiment d'elle-
même avec tous ces points rouges, ces taches rouges. Le centre-ville, malheureusement, a
été, depuis les années 70, surtout 60-70, complètement déstructuré, c'est-à-dire qu'on a
permis des démolitions, on a laissé les gens y faire des stationnements de surface, et cetera,
et le zonage n'était pas très permissif, il était très limitatif parce que je crois qu'on essayait à
1525 l'époque de recréer le zonage victorien du siècle dernier ou du siècle d'avant, en fait, et
maintenant je crois qu'avec un zonage un peu plus permissif à 25 mètres dans le secteur,
avec quelques projets qui démarrent en tête d'îlot, je crois qu'il va y avoir un effet
d'entraînement qui va se faire dans le quartier, et on le souhaite. Parce qu'il n'est pas normal
qu'un centre-ville soit aussi déstructuré que ça.

1530 Donc, on a nous-mêmes certains projets dans le secteur qui vont démarrer et qui
vont être annoncés. Les têtes d'îlot, évidemment, sont toujours plus importantes que les lots
intérieurs et évidemment la construction, l'aménagement, c'est le dynamisme de la Ville,
donc ça amène non seulement de l'argent dans les coffres de la Ville, mais ça amène aussi
des gens. Et c'est très, très important d'avoir des gens qui reviennent habiter dans le centre-
1535 ville pour animer le centre-ville, ce qui va permettre aux commerces environnant de bien
gagner leur vie, et cetera.

Donc, c'est important de ramener la population dans le centre-ville parce que c'est
elle qui dynamise le centre-ville, plus que l'argent.

1540

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que du côté de la Ville, vous avez quelque chose...?

1545 **M. BRUNO COLLIN :**

Enfin, j'appuierais peut-être ce point-là. Le projet a toutes les chances d'amener plus
d'animation dans les rues, d'amener une plus grande présence humaine. Ça, plus il va y en
avoir, mieux ce sera, plus on se rapprochera d'un quartier vivant et animé, tel qu'on l'a connu
1550 à cet endroit-là dans les années 20 et 30, 40, comme on l'a montré à l'écran tantôt, bien que
je n'y étais pas.

Puis, par ailleurs, au niveau justement de l'historique dont parlait monsieur Panzini à
l'instant, il faudrait... il y a peut-être une étape qui a été sautée, l'époque où les terrains se
1555 sont créés, les terrains vacants, c'est plutôt parce qu'il y avait un zonage trop permissif.
Alors, il y avait une forme de spéculation foncière qui se faisait, ça a créé une très, très forte
érosion partout au centre-ville. Par la suite, il y a eu peut-être un zonage de protection ici qui

n'a pas aidé à un redéveloppement, là on essaie une espèce d'intermédiaire, mais en somme, ce projet-là s'inscrit dans le bon sens de ce point de vue là, certainement.

1560

LA PRÉSIDENTE :

Vous avez une deuxième question?

1565

M. QUINTIN JAQUIER :

Dison, c'est pour compléter. Donc, si je comprends bien, vous pensez que le fait que si ce projet se réalise, ça va pousser à changer cette période d'une trentaine, quarantaine d'années où est-ce qu'il n'y avait, comment dire, presque rien qui ne se faisait comme projet à ce moment-là, que peut-être ça va relancer les projets immobiliers, justement, de détruire – bien, de détruire, entre guillemets – les terrains vacants qui pullulent dans ce quartier-ci?

1570

M. BRUNO COLLIN :

En fait, ce que nous on a observé, ce que nous on a observé, c'est que le secteur effectivement vit – le secteur, j'entends vraiment de part et d'autre de la rue Mackay jusqu'à Crescent à peu près – ce secteur-ci au sud de la rue Ste-Catherine vit une forme de véritable stagnation liée en partie à la présence des stationnements de surface qui sont protégés par des droits acquis, qu'on ne peut pas fermer, et ces stationnements-là créent des revenus et font en sorte que les propriétaires n'ont pas d'intérêt immédiat à les construire, alors effectivement ils attendent et ça, c'est une période, je veux dire, c'est une situation qui stagne depuis une trentaine d'années et, effectivement, ce projet-là peut-être pourrait... on attend, là, qu'il y ait quelque chose qui commence. Si celui-ci se faisait, il pourrait effectivement créer un effet d'entraînement et puis on est rendu peut-être à commencer à réoccuper, à se réapproprier ce secteur-là. Effectivement, c'est une première et elle a toutes les chances d'être... bien, enfin, de promettre des jours meilleurs. Voilà.

1575

1580

1585

M. QUINTIN JAQUIER :

Merci beaucoup.

1590

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Monsieur Gary Webber.

1595

M. GARY WEBBER :

My question is for the City, really. It's clear that this project is going to bring a lot of good to the city, you know, jobs and all that good stuff, but as a few people mentioned

1600 before, projects like this of a huge magnitude, you know, there's a lot that goes in to it and
sometimes little things can come in the way and I'm wondering what is the City doing right
now to help this project go through? Because it's clear we need it. I mean, the latest report
showed that we once again are the 28th poorest city in North America, you know, cities larger
1605 than 2 million, we've ranked like that for many, many, many years and it's time we do
something to turn this economy around and I find it odd that we continue to rely on solely
people like Mr. Khan and, you know, that we don't do very much to support these projects.
So I'm wondering, what is currently on the table, what securities are we offering Mr. Khan to
make sure that this project does go through at a time when it is so badly needed?

1610 **M. BRUNO COLLIN :**

Enfin, nous sommes ici ce soir pour le recommander, recommander des
modifications à la réglementation pour pouvoir permettre sa réalisation. Par ailleurs, on fait
tout aussi pour les autres têtes d'îlot, pour ce qu'il est possible de faire pour attirer des
1615 développeurs à construire. En même temps, il faut que cela se fasse à l'intérieur d'un cadre
raisonnable pour que ce soit des projets qui génèrent de la plus value et qui soient vraiment
générateurs d'améliorations pour le quartier. Il ne faut pas permettre n'importe quoi. Donc, il
y a un encadrement, mais on est ici ce soir, justement, pour recommander, on ne peut pas
faire plus. Mais on supporte le projet.

1620

M. GARY WEBBER :

So the City just -- at this point we're supporting the project.

1625 **M. BRUNO COLLIN :**

Yes, totally.

M. GARY WEBBER:

1630

Okay. Okay. I guess my second question would be: are there any concrete plans to
do more?

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1635

Non. Monsieur Collin mentionnait tantôt que la Ville a fait une réflexion de
planification urbaine dans le secteur, là, le PPU des grands jardins et d'autre part, au
développement économique de l'Arrondissement, on est à réaliser une réflexion sur la façon
de mettre en valeur les sites à redévelopper du territoire de l'arrondissement Ville-Marie,
1640 justement en synthétisant, dans le fond, les opportunités de redéveloppement pour certains
secteurs, certains sites de l'Arrondissement.

Donc, ça s'inscrit un peu dans votre préoccupation de comment on peut supporter le développement de différents secteurs de l'arrondissement Ville-Marie.

1645 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va? Ça répond à votre question?

1650 **M. BRUNO COLLIN :**

It's a kind of plan of marketing. A marketing plan we're working on.

M. GARY WEBBER:

1655 I guess that will have to do. Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Et maintenant, Éric Michaud.

1660

M. ÉRIC MICHAUD :

1665 Rebonsoir. Moi, c'est simplement pour essayer de faire préciser un peu ce qu'on entend par logement abordable, les fourchettes de prix qui seraient envisagées en fonction des typologies, qu'on précise un peu le programme, les typologies de logement et les fourchettes de prix qui vont être envisagées de façon un peu plus précise.

LA PRÉSIDENTE :

1670 Est-ce que... oui?

M. MICHELANGE PANZINI :

1675 Je crois que la question s'adresse davantage à la Ville parce qu'il n'y aura pas, dans le bâtiment à proprement parler, de logement abordable. Il y aura une contribution du promoteur à un fonds de développement de logement abordable qui sera construit dans le quartier quelque part.

1680 Maintenant, le programme lui-même n'est pas encore tout à fait terminé, n'est pas encore spécifique, il est en discussion. Ce serait la Ville qui décidera des fourchettes de prix, des dimensions, et cetera. Nous, on n'a pas à voir grand-chose là-dedans. C'est bien ça?

LA PRÉSIDENTE :

1685 Je pense que si on a bien compris votre question, est-ce qu'une part vous parlez de logement abordable, mais vous parlez aussi de la fourchette de prix dans l'ensemble?

M. ÉRIC MICHAUD :

1690 Bien, en fait, moi, je m'informais du côté du promoteur, des prix qui...

LA PRÉSIDENTE :

Envisagés.

1695 **M. ÉRIC MICHAUD :**

... qu'il envisageait, pas nécessairement dans le...

LA PRÉSIDENTE :

1700 Oui, c'est ça.

M. MICHELANGE PANZINI :

1705 Ah, non, non. Alors, je pense qu'on s'est mal compris parce qu'il y a une contribution à un fonds pour les logements abordables, d'accord, de la Ville, qui est sponsorisé par la Ville.

1710 Du côté du promoteur, évidemment, on ne peut pas annoncer des prix ce soir, mais le prix est basé sur un prix de revient avec un profit. C'est comme ça que ça fonctionne, normalement.

M. ÉRIC MICHAUD :

1715 Ça, je me doutais de ça.

M. MICHELANGE PANZINI :

1720 Bon. Donc, le prix de revient évidemment d'un bâtiment comme celui-là, à cette hauteur-là, il est plus élevé que si on faisait un bâtiment de quatre ou cinq étages, d'accord? Donc, il faut d'abord s'assurer du coût, du budget qu'on a et de la marge de profit.

1725 Évidemment, je ne pense pas qu'il y a une infinité de potentiels à Montréal pour des
logements très chics et très chers, donc il faut s'adresser à un grand public. Donc, il faut
s'adresser à des budgets grand public. Et donc, ce sera des prix abordables pour le commun
des mortels, mais ce ne seront pas des prix déprimés. Ce ne seront pas des prix bas, à
cause du prix de revient. Alors, le coût du terrain qui est très élevé. Le coût de construction,
évidemment, qui est plus élevé pour un bâtiment en hauteur comme celui-là et je pense que
1730 monsieur Khan ne fait pas ça pour les beaux yeux de toute le monde, il veut faire un profit,
mais ce sera un profit raisonnable pour entrer dans un marché. Parce que s'il les fait trop
chers et qu'il ne les vend pas, il n'est pas plus avancé, là, d'accord?

1735 Donc, il est un peu tôt aujourd'hui pour parler de fourchette de prix, mais ce sera,
lorsqu'il sera terminé, relativement abordable pour les Montréalais en général. Du vrai
monde, là, tu sais, pas...

M. ÉRIC MICHAUD :

1740 Parce que j'avais cru comprendre en même temps qu'une bonne partie des
logements visait un marché d'investisseurs étrangers pour leurs enfants étudiants, là.

M. MICHELANGE PANZINI :

1745 Non. Il y a une demande pour ça, mais la demande n'est pas infinie, là. Il y a une
demande de la part des gens de l'Université McGill ou de l'Université Concordia, surtout, des
étudiants étrangers qui viennent ici, il y a des gens qui achètent des appartements pour leurs
enfants pendant qu'ils étudient ici. C'est évident que le projet, puisqu'on est collé sur
Concordia, il va essayer d'en vendre à ces gens-là aussi. Ce n'est pas une garantie que ça
va tout marcher, là. Ce n'est pas une garantie non plus que tous ces appartements-là vont
1750 aller à des étudiants étrangers, mais c'est un marché à considérer pour lui. C'est un très, très
bon marché à considérer et il faut le faire.

LA PRÉSIDENTE :

1755 Est-ce que vous avez une deuxième question?

M. ÉRIC MICHAUD :

Je vous remercie.

1760 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1765

J'aurais une question au promoteur par l'entremise, peut-être, de ses architectes, concernant l'intégration dans le secteur, surtout par rapport à la rue Mackay. Je comprends que votre concept architectural a tenu compte de certaines contraintes qu'on nous a expliquées, là, au niveau de la réglementation, mais quand nous approchons un peu les

1770

détails, le tout paraît une sorte d'addition de trois types de formes qui, à première vue, n'ont pas de lien trop, trop entre elles. Est-ce que vous pouvez élaborer un peu plus sur les principes de base qui sous-tendent la combinaison de ces trois types de formes et le type d'harmonie, s'il y en a une, que vous avez recherchée?

1775

M. MICHELANGE PANZINI :

Bien, il est assez difficile d'harmoniser...

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1780

La première qui me vient à l'esprit, c'est surtout l'horizontalité par rapport à la verticalité qui est plutôt celle qui prédomine dans la rue Mackay et là, on retrouve une grande horizontalité. Ça ne me semble pas aller dans le sens de l'intégration.

1785

M. MICHELANGE PANZINI :

Bien, écoutez, sur la rue Mackay, il faut vraiment aller près de la rue Ste-Catherine pour trouver quelque chose sur lequel se raccrocher, on est vraiment assez loin. Au niveau des maisons sur la rue Sherbrooke, évidemment, ce sont des maisons victoriennes avec certaines proportions, mais dès qu'on commence à mettre un bâtiment à grande hauteur

1790

collé sur ces bâtiments-là, évidemment on parle d'un autre langage.

Ce que nous avons essayé de respecter, c'est plutôt au niveau des épaulements, si vous voulez, par rapport au bâtiment adjacent. Par épaulement, j'entends des parties plus basses qui viennent s'ancrer ou s'harmoniser avec des bâtiments en termes de volumétrie, qui sont soit au sud, soit au nord. Donc, on s'est reculé de la rue Mackay, on a essayé de travailler des proportions qui gardaient en mémoire les bâtiments qui étaient là autrefois ou le gabarit des bâtiments sur rue, et on s'est reculé suffisamment pour y arriver.

1795

1800

Maintenant, au niveau de la facture architecturale du bâtiment lui-même, il reste encore du travail à faire, ça, c'est sûr. Le bâtiment a une facture contemporaine, on n'est pas, je crois, obligé aujourd'hui nécessairement de respecter les proportions de fenestration de 1 sur 3 qui étaient la norme dans l'architecture victorienne, je pense qu'on peut s'harmoniser au niveau du matériau et certains jeux architectoniques aussi qu'on peut y retrouver.

1805

1810 C'est évident que le projet n'est pas avancé encore au point où le fin détail du projet ou le fin détail architectural est visible. Donc, je vous demanderais d'être quand même patient, qu'on ait le temps de l'étudier correctement. Nous avons travaillé avec la Ville surtout au niveau des reculs, des masses, des hauteurs et justement de ces épaulements par rapport au bâti existant. Mais on doit passer de ça à une tour de 38 étages. Donc, le passage n'est pas facile à réaliser. Mais dans une étape subséquente, si le projet est accepté par la Ville, évidemment nous allons rentrer dans du détail beaucoup plus fin.

1815 Notre intention, ce n'est pas de faire un bâtiment suburbain, disons, si vous voulez. Ça va être vraiment un bâtiment urbain avec des beaux matériaux, avec des proportions intéressantes, mais il faut nous donner la chance d'aller jusque là.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1820 Maintenant, sur les interventions sur les maisons victoriennes, on vous a entendu ici parler de préserver et de conserver les maisons. Donc, pouvez-vous expliquer qu'est-ce que... le type d'intervention? Est-ce que ça va au-delà des façades ou...?

M. MICHELANGE PANZINI :

1825 Alors, monsieur Khan l'avait expliqué un petit peu plus tôt. Si nous sommes ici ce soir, c'est parce que nous voulons préserver les maisons. On aurait pu faire un bâtiment collé sur l'arrière des bâtiments existants, mais c'était ne pas rendre hommage à ces bâtiments-là qui sont très intéressants. Oui, on veut garder les façades, mais je pense qu'il y a une façade arrière qui est très intéressante aussi, et le fait qu'on puisse se reculer, on laisse vivre, finalement, ces bâtiments historiques dans leur ensemble. Donc, nous avons reculé la tour pour permettre, justement, cette façon de voir les choses.

1835 Bon, évidemment, les bâtiments existants sont magnifiques, ils vont être restaurés à l'extérieur entièrement dans les conditions qu'ils étaient au siècle auparavant. Maintenant, à l'intérieur, évidemment, il ne reste plus rien ou pas grand-chose de ce qui étaient les bâtiments d'origine. Ils ont été eux aussi déstructurés avec le temps. Avant que monsieur Khan les achète, moi, j'avais des clients qui étaient là, donc je connais bien le projet, c'était des bureaux, donc tous les étages avaient été ouverts et avec des plafonds suspendus, et cetera, comme on fait des bureaux normalement, donc il ne restait pas grand-chose dans ces bâtiments-là.

1845 Le seul où il reste quelque chose, c'est le dernier bâtiment au coin, dans les étages supérieurs que nous avons visités aujourd'hui, où il y a des choses très intéressantes qui sont vraiment d'époque et qui feront partie, à mon avis – passez-moi l'expression – du front of the house, c'est-à-dire la partie avant de l'hôtel où on retrouve les espaces publics, salles de conférences, et cetera. Donc, on va essayer de conserver au maximum cette chose-là.

1850 À l'origine, on avait pensé aussi que le coach house, en arrière, était postérieur aux
maisons, mais après des recherches, on s'est aperçu que ce bâtiment-là était véritablement
d'origine aussi, donc on a modifié les plans pour le conserver, parce que je crois qu'il articule
bien le coin de la rue et qu'il fait partie du paysage urbain sur le coin.

1855 Donc, mais il reste, à mon avis, beaucoup de travail d'architecture à faire sur le projet
et nous prenons vos soucis en haute considération.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1860 Parce que dans la présentation qui a été faite et la visite que nous avons faite
aujourd'hui, il n'y a pas toujours des concordances. En ce qui concerne l'ouverture, par
exemple, qui serait effectuée, ça pourrait défigurer une partie de la façade. Comment est-ce
que vous allez vous y prendre?

M. MICHELANGE PANZINI :

1865 Bien, écoutez, il y a une ouverture existante, qu'on a vue aujourd'hui, qui doit être
déplumée pour voir un peu ce qu'il y a en arrière avant de prendre les décisions finales, mais
il est important pour l'hôtel d'avoir une entrée sur la rue René-Lévesque et c'est, à mon avis,
le seul endroit où on peut le faire de plein pied, donc il va falloir nettoyer tout ça, organiser
tout ça et utiliser ce qui est là au mieux. Nous allons garder les escaliers en façade, les
1870 restaurer dans leur état d'origine, nettoyer évidemment toute l'entrée, les enseignes, et
cetera, de façon à ce que ce soit quelque chose d'attrayant et de contemporain en même
temps.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1875 Donc, les escaliers, parce que dans les dessins que vous nous avez produits, ou
certaines esquisses, il y a un des escaliers qui disparaissait.

M. MICHELANGE PANZINI :

1880 Non, mais finalement, je pense qu'on va tous les garder parce qu'ils font partie du
rythme des bâtiments.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1885 C'est bien.

LA PRÉSIDENTE :

1890 Alors, moi, j'aurais quelques questions aussi. Par exemple, vous avez fourni dans le document préparatoire, une étude sur les effets éoliens et dans ce rapport qui a été fait, on souligne que c'est vraiment très préliminaire et qu'il faudrait des études particulières et des études plus poussées, entre autres sur des mesures de mitigation qui seraient requises pour les vents provenant du sud-est et du nord-est de la rue Mackay. Donc, est-ce que ces études sont engagées?

1895

M. MICHELANGE PANZINI :

1900 Pas encore, parce que finalement on n'a pas eu beaucoup de temps pour faire ces études-là au départ quand on nous les a demandées, donc on est allé chercher des avis plutôt que des études, d'accord? Et, évidemment, avoir eu un peu plus de temps, on aurait fait des études plus poussées.

1905

Les études de vent, vous savez, elles valent la peine, à mon avis, lorsqu'un bâtiment est coincé – de cette structure-là – est coincé avec d'autres bâtiments. Il y a un effet de venturi qui se fait et donc les vents sont beaucoup plus violents lorsqu'ils sont coincés.

1910

Lorsque le bâtiment est isolé comme celui-là, c'est évident que le vent va tourner autour, mais il ne fera pas grand-chose d'autre. Donc, on ne voit pas l'utilité à faire une étude exhaustive, disons, dans ce sens-là. S'il y avait d'autres bâtiments en hauteur tout autour, peut-être. Ça vaudrait la peine de voir quels sont les effets mitigatifs.

LA PRÉSIDENTE :

1915

Mais votre expert recommandait quand même ces études.

M. MICHELANGE PANZINI :

Ah, bien mon expert, il veut une étude, ça, c'est normal.

1920

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que du côté de la Ville il y aura des exigences de ce côté-là?

M. BRUNO COLLIN :

1925

Oui, en fait, il y a une demande. Les impacts éoliens doivent être évalués dans le cadre de la demande de permis. Il y a une étude qui est soumise à cet effet-là et les impacts éoliens c'est quelque chose qui est souvent inusité, ou enfin on estime que dans les grandes

1930 prairies, dans l'Ouest canadien, une maison peut, de deux étages, peut avoir autant d'impact qu'un bâtiment de cette hauteur qui est entouré d'autres bâtiments au centre-ville.

Ici, il est tout de même exposé franc ouest, il faut qu'il... mais il y a une étude qui est prévue dans le cadre de la demande de permis. Alors, il faut voir ça...

1935 **M. MICHELANGE PANZINI :**

Si la Ville nous le demande, ce sera fait.

1940 **M. BRUNO COLLIN :**

Mais c'est usuel, de toute manière. Tous les bâtiments de grande hauteur, c'est normalement requis.

1945 **LA PRÉSIDENTE :**

Sur un autre avis que vous avez produit, toujours dans le même document, c'est sur une étude de circulation. Un avis sur l'impact de la circulation. Alors, là, encore, dans cet avis, on suggère très fortement ou on insiste à dire que c'est vraiment préliminaire et qu'il faudrait une véritable étude.

1950

M. MICHELANGE PANZINI :

1955 Pour l'étude de circulation, vous savez, actuellement dans le stationnement il y a 125 places de stationnement, d'accord? Dans le projet final – qu'on me corrige – on a une centaine de voitures de plus. Donc, on ne s'attend pas à une inondation de voitures dans le secteur. Si la Ville l'exige absolument lors du permis, c'est évident que ce sera fait, mais moi je ne vois pas, ce n'est pas un projet qui est assez conséquent en termes de circulation pour demander une étude exhaustive.

1960 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que je pourrais vous demander aussi?

1965 **M. BRUNO COLLIN :**

Non, pour un projet comme celui-là, il n'y a pas nécessité. La moitié, plus du tiers ou près de la moitié de l'occupation, sinon la moitié, va être à des fins résidentielles. Il n'y a pas d'enjeu ici de ce point de vue là, à notre avis et notre expérience.

1970 **Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

Bien, dans l'avis préliminaire, moins de 300 véhicules, déplacements à l'heure, étaient prévus, alors aucune analyse d'impact n'est requise à ce moment-là. Par contre, au moment de l'émission du permis, on peut demander des avis à notre équipe à l'interne.

1975 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. J'aurais une autre question. Comme il y a des incidences patrimoniales, est-ce que le ministère de la Culture et des Communications a déjà vu ou analysé le projet?

1980 **Mme STÉPHANIE TURCOTTE :**

Le ministère de la Culture connaît le projet, pour en avoir déjà discuté avec eux, et évidemment, lors de la demande de permis, un avis sera émis par le ministère de la Culture puisque nous sommes dans l'aire de protection des Sœurs-Grises.

1985 **LA PRÉSIDENTE :**

Et comme la Municipalité a aussi un conseil consultatif concernant le patrimoine, donc le Conseil du patrimoine va-t-il fournir un avis?

1990 **M. BRUNO COLLIN :**

Un avis additionnel, vous voulez dire? Parce qu'il y a déjà...

1995 **LA PRÉSIDENTE :**

Il y avait, dans les documents d'ailleurs qui sont sur le site Internet, c'est plutôt une note avec beaucoup de questions plutôt qu'un avis.

2000 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui. Bien, probablement qu'il pourra être soumis à cette occasion-là. Oui. Mais pour ce qui est du Ministère, je voudrais juste préciser qu'étant donné qu'il est à l'extrême limite de l'aire de protection, il est fort probable qu'ils aient peu, entre guillemets, d'intérêt pour le projet. Eux s'intéressent surtout au bien classé lui-même, donc ce qui est à l'intérieur de l'aire de protection et là, on est à l'extrême limite. Enfin.

2005 **LA PRÉSIDENTE :**

2010 Arlindo?

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2015 Une question pour l'Arrondissement. Dans les addenda au projet de règlement, on mentionne le début, enfin 36 mois après l'adoption du règlement pour le début des travaux. Quels sont les travaux qui sont compris? Est-ce que c'est la première phase seulement ou ça comprend aussi la deuxième phase? Qu'est-ce que ça comprend?

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

2020 C'est à compter de la demande de permis, donc pour la première phase des travaux. Il n'y a pas d'autre échéancier à partir du moment où le projet est émis, a eu une autorisation, l'émission du permis, c'est dans un délai de trois ans.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2025 D'accord. Donc, ça veut dire qu'on pourrait se limiter à la construction de la première phase.

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

2030 Oui.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2035 Rien n'oblige à ce qu'il y ait une deuxième phase. Ce qui me permet d'enchaîner un peu pour le promoteur.

2040 Vous avez mentionné que c'est le marché qui va un peu déterminer cette deuxième phase. Vous envisagez un marché résidentiel, est-ce que si ce marché-là n'est pas, en quelque sorte, au rendez-vous, est-ce que le projet peut évoluer vers un projet d'autre type? Type commercial, par exemple, des bureaux, est-ce que c'est envisagé?

M. MICHELANGE PANZINI :

2045 Vous savez, si d'ici trois ans le marché résidentiel ne redémarre pas à Montréal, on prend les valises et on s'en va, là. Il faut qu'il y ait un marché résidentiel à Montréal dans le centre-ville. Pas seulement dans ce projet-là, mais en général. Donc, c'est un *leap of faith*. Oui, c'est un vœu de le faire, on fera tout pour y arriver, je pense. Il n'y a aucune garantie que ça va arriver, mais croyez-moi, si on n'est pas capable d'ici trois ans de redémarrer le développement résidentiel dans le centre-ville, ça ne sera pas drôle pas seulement pour monsieur Khan, mais pour beaucoup de monde.

2050

2055 Donc, moi, je crois en Montréal, je crois qu'on va redémarrer, on a déjà des signes sur d'autres projets que les financements commencent à être plus disponibles pour ces projets plus importants et je crois qu'on va travailler très fort pour y arriver.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2060 Donc, c'est exclu, une tour à bureaux, par exemple.

M. MICHELANGE PANZINI :

2065 Bien, il n'y a pas de marché à Montréal pour les tours à bureaux dans le centre-ville en ce moment. Vous savez, le marché a énormément évolué dans les bureaux. Les gens travaillent de plus en plus chez eux, sur l'Internet. Les grandes corporations réduisent leurs demandes en bureaux dans le centre-ville, sont davantage plus suburbains pour être près des gens qui travaillent près de chez eux, et cetera. Le monde a énormément changé de ce côté-là. Donc, je ne vois pas tellement une tour à bureaux. De toute façon, l'assiette de la tour est trop petite pour des bureaux, à mon avis.

2070 Donc, c'est évidemment une vocation résidentielle, elle pourra être résidentielle locative, elle pourra être résidentielle de condominiums, elle pourra être résidentielle de résidences d'étudiants, mais c'est véritablement une tour résidentielle.

2075 **LA PRÉSIDENTE :**

Arlindo, as-tu autre chose?

2080 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Donc, vous dites qu'il n'y a pas un calendrier comme tel qui est ferme pour ce projet.

M. MICHELANGE PANZINI :

2085 Le début est ferme.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Oui. Juste le début.

2090 **M. MICHELANGE PANZINI :**

Le début est ferme, ça, c'est sûr. On attend d'avoir l'avis final et l'acceptation de la Ville pour démarrer les plans d'exécution et commencer les travaux. Ça, c'est sûr. D'accord? La deuxième phase... *Inch'Allah!*

2095

M. ALI KHAN :

You're learning fast.

2100 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que ça va?

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

2105

Ça va.

LA PRÉSIDENTE :

2110

Oui? Alors, bien, je pense qu'avec ceci, ça clôt cette séance d'information. Je voudrais d'abord remercier monsieur le promoteur et les architectes pour leur présentation et aussi cette disponibilité à répondre aux questions et je remercie aussi beaucoup monsieur Villeneuve, monsieur Collin et madame Turcotte de leur présentation et de leurs réponses. Et à vous remercier aussi, toutes les personnes qui ont bien voulu participer, à la fois par leurs questions, mais aussi par leur présence.

2115

Alors, merci beaucoup et au 16 juin. Les mémoires et les demandes, c'est le 11 juin et la séance, c'est le 16 juin.

2120 **AJOURNEMENT**

* * * * *

2125

2130 Je, soussignée, **YOLANDE TEASDALE**, sténographe officielle, certifiée sous mon
serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et
fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout selon la loi.

ET J'AI SIGNÉ :

2135

Yolande Teasdale, s.o.

2140

2145

2150

2155

2160

2165