

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**

DEUXIÈME PARTIE

Séance tenue le 16 juin 2009, à 19 h
Au 1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 16 JUIN 2009

MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. JOSEPH BAKER 2

HABITER VILLE-MARIE, M. ÉRIC MICHAUD 7

M. RENÉ DELBUGUET 14

M. TONY IAIZZO 21

M. DINU BUMBARU 28

M. ROBERT HAJALY 41

RECTIFICATION

M. MICHELANGE PANZINI 46

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Bonsoir et bienvenue, Mesdames, Messieurs, à cette séance, la deuxième partie de la consultation qui porte sur le projet immobilier du 1475, boulevard René-Lévesque Ouest.

10 Alors, je me présente, Nicole Boily, présidente de cette commission et mon collègue commissaire, monsieur Arlindo Vieira. Et à ma gauche, c'est notre analyste et secrétaire de commission, Élise Naud, et nous avons aussi deux experts qui sont aussi dans la salle, monsieur Allan Knight et monsieur Weber Laurent.

15 Des consultations comme celle-ci se font, bien sûr, avec les commissaires, nos experts et notre analyste, mais aussi avec toute l'organisation de l'Office de consultation publique et qui est un soutien et un appui à nous, membres de la commission. Alors, tout d'abord il y a Luc Doray, qui est secrétaire général de l'Office; Gilles Vézina qui est attaché de recherche et de documentation, avec qui quelques-uns d'entres vous ont pu communiquer; madame Anik Pouliot, qui est la coordonnatrice de logistique. Nous avons aussi notre sténotypiste, Yolande Teasdale; à la sonorisation, monsieur Jérémie Gagnon, et vous avez deux responsables à l'accueil, José Fernando-Diaz et monsieur Nat Than Lee.

25 Alors, comme vous le savez, il y a eu une première partie de cette consultation par une séance d'information qui a eu lieu le 25 mai dernier et qui a permis au public de prendre connaissance et de bien se renseigner sur ce projet, à la fois par le promoteur et aussi par des responsables de l'arrondissement Ville-Marie.

30 Alors, notre deuxième partie qui est aujourd'hui, c'est pour permettre maintenant aux citoyens et aussi aux organismes d'exprimer leurs opinions, leurs commentaires sur le projet, de faire aussi des suggestions, de proposer des modifications.

35 Au cours de cette deuxième partie, les représentants, tant de l'Arrondissement et du promoteur, n'ont aucun rôle particulier; c'est votre séance, vous, les citoyens et citoyennes et les groupes. Cependant, des membres, à la fois de l'Arrondissement et de chez le promoteur, peuvent assister et à la toute fin de la séance, il leur sera permis d'intervenir s'il y a lieu, pour corriger s'il y a des erreurs. Ce n'est pas pour argumenter en fonction du projet, mais simplement pour corriger les erreurs qui pourraient subvenir.

40 Selon les inscriptions, nous avons six intervenants ce soir qui se sont inscrits. Alors, pour chacun, on demande de faire une présentation de 10 minutes pour permettre d'avoir un deuxième 10 minutes pour que nous puissions, nous, les commissaires, vous poser des questions pour préciser, faire préciser davantage votre pensée et bien comprendre ce que vous avez à nous dire.

Alors, voilà. En guise de présentation et je ferai l'appel à un premier citoyen, monsieur Joseph Baker. Bienvenue, Monsieur.

45

M. JOSEPH BAKER :

Bonsoir, Madame la présidente. Monsieur le commissaire. Ma présentation sera en anglais. Malheureusement, je n'ai pas eu le temps de corriger toutes les fautes de grammaire en français. D'abord, je me suis posé une question : pourquoi je suis ici? Pourquoi j'ai présenté un mémorandum et demandé d'être entendu?

50

I do not live in the Borough of Ville-Marie, construction of the proposed project will not cast a shadow on my garden and it will not send more traffic past my door.

55

I am here because I am dismayed by one further threat to the intelligent reconstruction of a portion of my City. My memory is long enough to recall the brutal destruction of the rue Dorchester, the broken shells of once proud mansions, their memory lives on in Melvin Charney's facsimiles in front of the Canadian Centre for Architecture. I'm here because of the sack of humble homes wreaked by an aborted Overdale project; the dispersal of their residents by club wielding members of the Riot Squad; I'm here as an architect, and for many years a professor of architecture who taught generation of students that the City, its composition and form were equal if not greater than the individual buildings they might aspire to create; that the streets and public spaces between and around such buildings formed part of their mandate. I confess, I did not always succeed and some on taking flight of planting their cuckoo's eggs in the most inappropriate places.

60

65

(L'INTERVENANT FAIT LECTURE DE SON MÉMOIRE)

70

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur. Est-ce que vous avez objection à ce qu'on vous pose des questions en français et vous pourrez y répondre en anglais?

75

M. JOSEPH BAKER :

Pas du tout. Oui.

80

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Avant d'aller plus loin, j'aimerais que vous nous précisiez un petit peu votre... vous parlez beaucoup d'un Master Plan.

M. JOSPEH BAKER :

85 Oui.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

90 On n'a pas toujours saisi très bien la différence par rapport, par exemple, au Plan d'urbanisme. Pouvez-vous clarifier un petit peu sur cet aspect-là?

M. JOSEPH BAKER :

95 Il me semble que le Plan d'urbanisme est très général. Ça ne définit pas le vrai contexte. Nous avons un grand problème à Montréal. Toute la ville est trouée avec les sites, les parcs de stationnement, il y a besoin de reconstruire la ville. Pour reconstruire la ville, il faut les vrais guidelines pour décider des hauteurs, des dimensions, la logique de ces projets. On ne peut pas laisser ça à l'entreprise de quelqu'un qui est propriétaire d'une seule propriété de définir l'avenir de tout le secteur.

100

Alors, je crois qu'on a besoin de définir avec les vraies définitions architecturales. On ne peut pas faire le design de chaque projet, mais on peut donner les critères pour guider les promoteurs et les gens qui veulent construire et, à ce moment-là, ils suivent les règles et c'est – on a fait un *level playing field*. Pour le moment, on appelle une *catch-catch can*.

105

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Mais ce n'est pas ça un peu le rôle du Plan d'urbanisme?

110

M. JOSEPH BAKER :

Pardon?

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

115

Ce n'est pas ça le rôle du Plan d'urbanisme? Ce n'est pas donner ce genre de...

M. JOSEPH BAKER :

120

Mais c'est trop vague, c'est trop général. Ça donne certaines, ça définit certaines densités dans un quartier, mais il ne donne pas vraiment les guides pour le développement. On a besoin vraiment d'une planification à plus petite échelle, plus précise, pour permettre aux gens de jouer leur rôle comme constructeurs, comme architectes, mais dans un contexte qui est très clair.

125 **LA PRÉSIDENTE :**

Dans un autre ordre d'idée, dans votre mémoire, vous êtes en accord avec le développement de l'hôtel et du restaurant, ce que vous refusez, c'est la tour d'habitation. Alors, pourquoi est-ce que vous éliminez particulièrement cette tour d'habitation et que vous
130 êtes quand même assez en accord avec l'hôtel, le basilaire, qui peuvent eux aussi être en désaccord avec le Plan d'urbanisme?

M. JOSEPH BAKER :

135 Oui. Il me semble que la grande tour, c'est une aberration. C'est immonde. Ça n'a pas de place dans cet endroit. Et la rue Mackay, c'était une belle rue et on peut vraiment contribuer à sa reconstruction d'une façon raisonnable, mais la tour qui est là n'a pas de place. On n'est pas loin de monuments historiques, on est près d'un quartier qui est, quoi, à une hauteur de 4 étages, mais on arrive derrière ces maisons, les maisons, les hauteurs qui
140 sont là, les quatre petits bâtiments, et maintenant, derrière, on veut construire quelque chose qui est complètement hors échelle et ça ne fait pas de sens. Je n'ai pas les mots pour décrire. Il me semble que c'est vraiment une aberration architecturale.

LA PRÉSIDENTE :

145 Ah, vous croyez que ce projet-là ne pourrait pas s'harmoniser avec la rue Mackay, le paysage de la rue Mackay?

M. JOSEPH BAKER :

150 Oui. La rue Mackay, plus loin, c'est zoné pour 4 étages. Et si vous lisez le rapport du Comité Ad Hoc sur l'architecture et l'urbanisme, eux aussi sont complètement en désaccord avec ce projet parce que c'est comme une... je n'ai pas le mot pour le décrire, ni en français ni en anglais, mais comme c'est une aberration qui n'a pas de place dans cet endroit.

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

Est-ce que si c'était, par exemple, en bordure de la rue René-Lévesque, ça aurait du sens pour vous?

160 **M. JOSEPH BAKER :**

Mais si on veut continuer René-Lévesque avec les gratte-ciels tout le long, à ce moment-là, on accepte. On enlève ces quatre petits hôtels et on reconstruit. Ça, c'est la
165 rénovation urbaine de vieille garde : on démolit et on reconstruit en grande densité. Heureusement, à cause de la présence de certains objets comme les chapelles, et cetera, il

y a une zone de protection et on ne permet pas simplement d'effacer ce qui est là et de construire en très haute densité.

170 Les rues comme Mackay et toutes les rues, toutes ces rues qui existent sont un trésor pour nous. Elles existent, ça représente une certaine période, et on ne veut pas les effacer pour les remplacer avec des bâtiments de très haute densité. Il y a l'espace pour ces développements ailleurs dans la ville. Le centre-ville est troué aussi avec les grands parcs de stationnement. On a besoin de reconstruire la ville, mais on ne devrait pas prendre quelque
175 chose qui est fragile et qui a une certaine qualité et effacer cela et simplement reconstruire avec des bâtiments de 30 étages.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

180 Si on oublie pour l'instant – on a bien compris votre position par rapport à la tour –, mais si on oublie pour un instant cet aspect-là, est-ce que vous avez des commentaires, des suggestions sur la façon de... en ce qui concerne l'intégration des maisons victoriennes dans ce projet?

185 **M. JOSEPH BAKER :**

Des promoteurs, je ne connais pas. Il me semble que si les limites sont établies sur les constructions dans le secteur et si on a les critères pour le design, qu'ils devraient respecter les bâtiments existants, respecter l'échelle du quartier. On ne peut pas seulement
190 prendre un terrain en disant : ce terrain qui avant était occupé par les maisons, par les maisons aussi qui sont caractéristiques de la rue Mackay. Le propriétaire maintenant de ces terrains a un terrain qui est occupé par les maisons. Les maisons sont disparues, mais ça ne donne pas le droit de reconstruire quelque chose qui est 35 étages plus haut sur ces terrains. Et heureusement, il y a les règles qui existent, heureusement, qui empêchent ce
195 genre de construction.

Le Comité d'architecture et d'urbanisme s'est prononcé là-dessus et il n'accepte pas ce type de développement dans ce secteur. Et il me semble que le propriétaire de ces maisons, maintenant, il demande une exception qui n'a rien à voir avec ce qui existe. C'est
200 tout à fait le contraire. C'est un petit gratte-ciel – petit, ce n'est pas si petit que ça, c'est 35 étages qu'il veut lancer dans le secteur, et il me semble que c'est pas acceptable. On a quelque chose qui est fragile dans ce secteur, c'est la qualité des maisons qui datent du 19^e siècle et qui ont une certaine consistance, une certaine qualité, ça se répète sur la rue Mackay, sur la rue Bishop, et cetera, et c'est quelque chose de précieux.

205 Alors, on peut construire d'une façon dense sur les terrains, mais dense ne veut pas dire 35 étages. Il me semble que le propriétaire... je ne sais pas. Il a acheté quelque chose,

et peut-être qu'il a occupé ça pendant des années, est-ce que ça lui donne le droit de faire quelque chose qui est outrancier sur ces terrains et ériger une tour de cette hauteur?

210

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Oui. Vous savez, il y a deux, dans la proposition du promoteur, il y a deux phases : la première phase ne comprend pas la tour. Est-ce que – je ne sais pas si vous avez eu l'occasion de regarder cet aspect-là – est-ce que la première phase, par exemple, est-ce que vous y trouvez là des éléments quand même acceptables dans la proposition qui est faite, si on considère juste la première phase?

215

M. JOSEPH BAKER :

220

La première phase me semble acceptable, dans le sens qu'il y a des exigences dans le rapport, par exemple, de la Commission d'architecture qui exige qu'il y ait un rapport avec les bâtiments de la rue Mackay. Donc, c'est possible qu'en avant, et la possibilité peut-être d'une plus haute – parce que c'est une tête d'îlot, on peut avoir quelque chose de plus grand, si vous voulez, mais pas une tour. C'est quelque chose qui est en harmonie avec le développement vers le nord, avec toutes ces maisons victoriennes.

225

Donc, il y a une façon de construire sur le site, mais il me semble que le propriétaire, il rêve, je ne sais pas, il rêve en couleur! Il rêve d'une grande tour qui n'a rien à voir avec le contexte dans lequel il voulait la situer. Et donc, il me semble, on a besoin des organismes comme la Commission d'architecture qui regarde le projet, qui fait une évaluation de la situation, qui a fait des recommandations, mais il me semble que ces recommandations sont mises à l'écart. Et il me semble qu'on devrait revenir à ça, et le propriétaire qui a acheté ces maisons victoriennes ou qui est propriétaire de ces maisons victoriennes devrait se contenter avec un développement moins haut, moins dense, qui a un bon rapport avec le reste de la rue qui existe.

230

235

LA PRÉSIDENTE :

Dans le projet tel qu'il est présenté avec l'hôtel, vous croyez que cette intégration-là à la rue Mackay pourrait se faire.

240

M. JOSEPH BAKER :

Il me semble que c'est possible, d'après moi.

245

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Je pense que c'est clair, merci.

250 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est bien clair. Alors, merci beaucoup, Monsieur.

255 Alors, j'appellerais en deuxième lieu, monsieur Éric Michaud pour présenter le groupe Habiter Ville-Marie. Bonsoir, Monsieur.

M. ÉRIC MICHAUD :

260 Bonsoir, Madame. Bonsoir, Monsieur. Bon, dans un premier temps, permettez-moi de vous remercier de nous donner l'occasion d'intervenir sur ce projet.

265 J'aimerais d'abord vous présenter Habiter Ville-Marie. Habiter Ville-Marie c'est une table de concertation qui regroupe plusieurs organisations, à la fois des institutions publiques, des organismes communautaires, des tables de concertation de quartier qui interviennent dans l'arrondissement de Ville-Marie et qui visent à promouvoir le développement du logement social et communautaire.

270 Ça regroupe notamment Atelier Habitation Montréal, le Centre Dollard-Cormier, la CDC du Centre-Sud, la CDEC Centre-Sud, Plateau Mont-Royal, le CSSS de La Montagne, le Comité logement Centre-Sud, la Fédération des Coopératives d'habitation du Montréal métropolitain, la Fédération des OSBL d'habitation, le Groupe CDH, Interloge, la Table d'aménagement du Centre-Sud, la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, le Réseau Habitation Femmes et le Y des femmes de Montréal.

275 Dans un premier temps, je vais faire un petit portrait du quartier dans lequel le projet s'inscrit. On sait que le quartier Peter-McGill est un quartier qui est composé à 81% de locataires, 47% de la population vit sous le seuil de faible revenu établi par Statistiques Canada. La proportion de ménages locataires qui consacrent plus de 30% de ses revenus à se loger est passée entre 2001 et 2006 de 46% à 58%. Ça reflète notamment la hausse des
280 coûts du logement dans le secteur.

285 Une étude de l'INRS, quant à elle, identifie l'arrondissement de Ville-Marie comme un des sept arrondissements – là, on ne parle pas juste du quartier Peter-McGill, mais de l'Arrondissement dans son ensemble – comme un des sept arrondissements de l'agglomération de Montréal qui comptent plus de 10 000 ménages locataires rencontrant des problèmes d'abordabilité, soit 12 300 ménages.

290 Le quartier Peter-McGill est un quartier où on constate des disparités de revenus importantes, notamment entre la partie nord, au nord de la rue Sherbrooke, et la partie au sud du quartier. Les revenus annuels moyens au nord sont de 77 000 \$, quasiment 78 000 \$, et au sud, de 22 665 \$. On constate aussi un accroissement des inégalités dans le

temps, entre 2001 et 2006, entre ces deux quartiers-là. C'est un quartier où il y a une forte proportion d'immigrants.

295 Une autre particularité du quartier, c'est qu'on assiste, entre autres avec la hausse
des valeurs foncières et la hausse des coûts associés au logement, il y a une pression
importante sur la population à plus faible revenu. On assiste à une érosion du parc locatif
depuis déjà plusieurs années, il y a un accroissement du nombre de propriétaires dans le
300 quartier puis, notamment, on constate qu'il y a des immeubles locatifs qui sont en train de se
faire transformer. Il y a des courtiers immobiliers qui ont trouvé des façons de contourner le
moratoire sur les conversions en condominium et donc, il y a une érosion du parc à ce
niveau-là.

305 Par ailleurs, c'est un quartier où il y a une forte proportion d'étudiants. Dans le
quartier, la proportion des étudiants par rapport à la population totale, si on compare ça à
Montréal, il y a six fois plus d'étudiants que dans le reste de la ville, dans la ville dans son
ensemble, et ça aussi ça contribue à créer une pression sur le parc locatif. C'est une
population très mobile qui a la capacité de se regrouper dans des logements et compte tenu
de son statut, souvent, peut payer des prix supérieurs à ce qu'une famille moyenne, par
310 exemple, va payer.

Un autre élément consiste à faire un bilan de la stratégie d'inclusion. La Ville de
Montréal s'est dotée d'une stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets
résidentiels. Si on fait un bilan dans les deux premières années d'application de la stratégie
315 d'inclusion, dans l'arrondissement de Ville-Marie, on constate que sur plus de 3 000 unités
qui ont été mises en chantier, il y a à peu près six pour cent de ces mises en chantier qui
étaient du logement social et communautaire, c'est-à-dire des résultats très en deçà des
objectifs de la stratégie. On sait que la Ville de Montréal, sur l'ensemble du territoire de la
Ville, se fixe un objectif de 30 % de logement abordable, dont 15 % de logement social et
320 communautaire.

On ne dispose malheureusement pas des chiffres pour 2007 et 2008, donc les deux
années subséquentes. J'ai fait la demande à la Ville, mais malheureusement les ressources
ne leurs permettent pas de nous les transmettre présentement.

325 On constate aussi que les logements qui sont développés dans le secteur sont
essentiellement des logements de petite taille, qui visent des ménages composés de
personnes seules ou de couples sans enfants. Donc, encore là, ça ne favorise pas une
certaine mixité en termes démographiques.

330 Donc, un tel résultat n'est pas surprenant, compte tenu de la nature de la stratégie
municipale qui est de nature incitative, à géométrie variable et plutôt molle dans son
application, en particulier au centre-ville.

335 Dans un tel contexte, on ne peut donc que saluer l'engagement du promoteur à
contribuer à un fonds visant à respecter les objectifs de la stratégie d'inclusion. Nous
estimons cependant que le projet du 1475, boulevard René-Lévesque... Non, excusez-moi,
je ne suis pas à la bonne page. J'étais dans mon introduction alors que je devrais être à la
conclusion.

340 Donc, nous estimons que le projet du 1475, boulevard René-Lévesque devrait inclure
un minimum de 30 % de logements abordables, dont au moins la moitié en logement social
et communautaire tel que le prévoit la stratégie d'inclusion.

345 **L'INTERVENANT FAIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE**

Début de la phrase à la dernière page : « Selon le promoteur... »

Fin de la phrase à la dernière page : « [...] social et communautaire; »

350 Que Habiter Ville-Marie soit associé au processus de discussion visant à déterminer
le montant de ladite contribution et aussi les modalités – comment le montant va être aussi
mis de côté pour ne pas qu'on accorde des dérogations qui vont contribuer à la valorisation
du terrain, mais sans que, par ailleurs, il se réalise et que l'argent, le fonds soit lié à une
véritable contribution au fonds.

355 Et, finalement, un dernier élément : que la Ville de Montréal demande au
gouvernement du Québec une modification à sa charte lui permettant de faire en sorte que
l'inclusion de logements abordables devienne obligatoire dans les projets immobiliers à
Montréal.

360 **LA PRÉSIDENTE :**

365 Merci. J'aurais une première question pour vous à partir du portrait que vous faites de
la situation dans ce quartier, des besoins qui y sont très grands. Je vois que vous, en partie,
vous renoncez à la possibilité qu'il y ait, à l'intérieur du projet, une part de logements
abordables pour répondre entre autres à la politique d'inclusion.

Alors, est-ce que vous n'y voyez pas la possibilité vous-même qu'il y ait, pour une
part, des logements abordables dans ce projet-là?

370 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Bien, d'une part, il faut peut-être spécifier que le logement abordable tel qu'il est
défini par la Ville de Montréal, il comprend deux catégories : le logement social et
communautaire, qui vise plutôt des ménages qui font 35 000 \$ et moins de revenu et du

375 logement abordable d'initiative privée, du logement dit abordable par la Ville, qui vise plutôt, dit-on, des ménages qui font entre 35 000 \$ et 55 000 \$ de revenu annuel.

380 Nous, on insiste beaucoup. Disons que notre objectif est de s'assurer minimalement que le logement social et communautaire va être réalisé, parce que c'est surtout cette partie-là du logement abordable qui a des difficultés à se réaliser.

385 La définition que donne la Ville de l'autre partie du logement abordable, quant à nous, fait en sorte que ce logement-là n'est pas abordable pour la majorité de la population du territoire. Et, par conséquent, on pense que la Ville doit quand même s'assurer... Bon, on parle pour des logements familiaux, par exemple la Ville définit un logement abordable pour du logement pour famille avec enfants, comme des condos de 235 000 \$ et moins.

390 Pour nous, ce n'est pas très abordable. Par contre, on pense que la Ville doit quand même s'assurer que ces unités-là vont être dans le projet et si elles n'y sont pas, qu'à ce moment-là, la contribution du promoteur soit plus importante. Je ne sais pas si je me fais bien comprendre, là?

LA PRÉSIDENTE :

395 Oui. Mais vous ne comptez pas sur cette part de la politique d'inclusion qui permet d'avoir du logement social et communautaire dans des projets immobiliers comme celui-là.

M. ÉRIC MICHAUD :

400 Bien, on comprend, c'est-à-dire nous on favorise toujours l'inclusion sur site autant que possible. On peut comprendre que dans certains cas particuliers, les projets s'y prêtent moins et on pense que ça doit être des mesures d'exception, au cas par cas, mais à l'occasion on peut, on favorise, par principe, l'inclusion sur site, dans une optique de mixité, mais on peut, dans certains cas... on est ouvert, finalement, à ce qu'il y ait des contributions
405 pour réaliser des projets dans un périmètre relativement restreint autour du projet qui fait l'objet d'une autorisation.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

410 J'avoue que j'ai eu une certaine difficulté à un moment donné à suivre votre...

M. ÉRIC MICHAUD :

Raisonnement?

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

... raisonnement, parce que dans un premier temps, effectivement, vous sembleriez prendre acte qu'il n'y en aurait pas, mais vous revenez quand même, dans votre conclusion, que le projet devrait inclure au moins 30 %. C'est quoi votre position exactement?

420

M. ÉRIC MICHAUD :

Non. Non, notre position c'est qu'il y a deux types – le logement abordable tel que défini par la Ville, il comprend deux catégories : un 15 % de logement dit abordable, d'initiative privée, qui correspond essentiellement à des condos familiaux de 235 000 \$ et moins ou des condos pour personne seule ou couple sans enfants de 180 000 \$ et moins.

425

Nous, ce qu'on dit, c'est que pour ce 15 % là, il faut que la Ville s'assure que ce 15 % là soit dans le projet. Même si ce n'est pas notre cheval de bataille principal, on pense qu'il faut que la Ville s'assure que ces projets-là vont être dans le projet. S'ils n'y sont pas, il faut que la contribution du promoteur soit plus importante.

430

Par ailleurs, on demande qu'il y ait une contribution qui corresponde minimalement à 15 %, qui est le 15 % de logement social et communautaire que nous on veut s'assurer qui se réalise.

435

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Avez-vous fait un peu l'exercice pour chiffrer un petit peu ce serait quoi cette contribution concrètement dans ce projet-ci? Est-ce que vous vous êtes rendu jusque là?

440

M. ÉRIC MICHAUD :

Bien, essentiellement, la contribution devrait représenter la différence entre la valeur du terrain et les coûts de décontamination dans le secteur, puis même idéalement plutôt le terrain lui-même visé par le projet, et les coûts qui sont permis dans le cadre des programmes.

445

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

De votre expérience, dans des cas qui seraient peut-être semblables...

450

M. ÉRIC MICHAUD :

Parce que ce qu'il faut savoir, c'est que les programmes de financement de logement social dans le centre-ville ne répondent pas – les coûts des terrains puis les coûts de

455

décontamination sont tellement élevés, que les programmes ne permettent pas de développer du logement sur ces sites-là. Pour y arriver, il faut qu'il y ait une contribution supplémentaire.

460

Nous, ce qu'on dit c'est qu'il faut que la différence entre le financement disponible dans les programmes et le coût de réalisation des projets – correspondant minimalement à 15 ou à 30 % des unités du projet – soit financée par le projet.

465

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous en avez des projets dans ce secteur-là? Parce que si c'était à partir de l'aide d'une contribution à un fonds, est-ce que dans le secteur que vous visez, hors site, vous avez des projets sur la table?

470

M. ÉRIC MICHAUD :

Pas à proximité directe, mais on a entre autres un projet, je connais au moins un projet dans – je ne connais pas tous les projets qui se développent sur le territoire, parce que mon organisme ne développe pas. Moi, l'organisme pour lequel je travaille, on a un organisme de défense de droits, on ne développe pas. Donc, il y a des promoteurs qui peuvent. Mais je sais qu'il y a au moins un projet, une coopérative de 90 logements qui est en développement depuis deux ou trois ans et qui n'arrive pas, justement à cause du financement disponible, qui n'arrive pas à lever parce qu'il manque un certain montant.

475

480

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous avez une opinion sur l'ensemble de ce projet? Vous nous avez surtout parlé des problèmes reliés au logement, à l'habitation, mais est-ce que vous avez une opinion sur l'ensemble de ce projet-là sur ce site?

485

M. ÉRIC MICHAUD :

Je vous dirais que compte tenu du rythme assez effréné avec lequel les consultations se succèdent dans l'Arrondissement, nous, essentiellement, notre cheval de bataille c'est la mixité et le développement mixte et inclusif dans l'Arrondissement. Donc, on s'est cantonné à cet aspect-là du projet et on ne s'est pas positionné sur le reste.

490

J'ai écouté avec intérêt l'intervention de monsieur Baker avant moi, mais disons que nous, on ne s'est pas positionné sur ces aspects-là.

495

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

En fait, vous parlez essentiellement de la tour?

500 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Nous, on parle de la dimension résidentielle du projet.

505 **LA PRÉSIDENTE :**

Qui se retrouve dans la tour?

510 **M. ÉRIC MICHAUD :**

C'est ça. Et qui va contribuer à la spéculation et donc, à la pression puis à la modification de la population du quartier. Et on pense qu'il faut qu'il y ait des... quand il y a des projets comme ça, qui sont autorisés – surtout que là, il y a des demandes de dérogation importantes – nous on pense qu'il faut qu'il y ait des contributions à du développement social.

515

LA PRÉSIDENTE :

Ça va. Merci beaucoup.

520 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Je vous remercie.

525 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, maintenant, j'appellerais un citoyen, monsieur René Delbuguet.

530 **M. RENÉ DELBUGUET :**

Bonjour. Comme vous l'avez dit, Madame, un simple citoyen qui habite dans le quartier depuis 45 ans. J'ai deux propriétés connexes au terrain dont il est question sur la rue Mackay et j'ai un petit commerce sur la rue Guy.

535 Donc, je suis parfaitement conscient qu'il faut protéger certains territoires, qu'il faut créer une atmosphère ancienne, mais malheureusement cette atmosphère ancienne n'existe plus au centre-ville.

540 Nous avons beaucoup trop de stationnements vacants qui ne devraient pas être en
surface et nous avons aussi un Plan d'urbanisme qui est tout à fait élastique, qui n'est pas un
véritable plan d'urbanisme comme l'a exprimé monsieur Baker qui connaît bien son affaire
d'architecture, car en fait, chacun à son tour peut demander une dérogation et faire modifier
le Plan d'urbanisme. Et les deux champions dans cette matière ne sont pas des Montréalais
ou des promoteurs, ce sont les gouvernements provinciaux et les gouvernements fédéraux
qui mettent au bord d'un canal un triage de poste, alors que c'est les Montréalais qui
devraient être au bord du canal pour se reposer les orteils, ou qui font une salle de concerts
545 adjacente à une Place des Arts avec, à côté, une bibliothèque nationale, alors qu'il y a
tellement de terrains que l'on pourrait mettre en valeur avec ces bâtiments centraux où on
met 2, 3, 400 millions. Commencez à organiser un plan global de cette ville, comme le
préconise monsieur Baker.

550 Je vais vous donner un exemple : on parle de TGV, on parle TGV. Or, les gares de
TGV ont un caractère très spécial, elles sont modernes, et cetera, où allons-nous la situer?
Ça fait partie d'un plan d'ensemble à longue haleine.

555 Moi, j'ai habité ici et j'ai pu constater, en 45 ans, qu'il y a quatre écoles primaires au
centre et au sud qui se sont fermées. Ça veut dire que la grande maladie du centre-ville,
Peter-McGill en particulier, c'est un manque de population. Et cette maladie s'est propagée
dans toute l'île puisque l'île en 1972 avait 2,2 millions d'habitants et aux dernières élections,
nous avons 1,8 million d'habitants. Il s'agit là, d'une situation très dramatique pour
l'ensemble économique, non seulement de Montréal, mais du Québec. On ne peut pas
560 s'offrir une perte de vitalité centrale comme c'est le cas actuellement.

Moi, je vous donne des exemples, parce que c'est par des exemples qu'on peut
connaître un peu l'histoire décadente de Peter-McGill, dans un sens. Rappelons-nous, à un
moment donné les Expos n'avaient pas assez de clientèle, soi-disant, au Stade olympique,
565 et là on a voulu, le promoteur, créer le stade des Expos dans le quadrilatère Notre-Dame, de
la Montagne, et cetera.

Ça aurait été une catastrophe parce qu'on ne met pas des athlètes près des gares,
près des sorties des autoroutes, près du cœur d'une ville pour jouer une partie de football ou
570 de soccer ou de baseball une fois par semaine. On y met des gens. Et là, le projet a été
oublié et on a construit tout un bloc de logements. Ce qui fait que maintenant, des
Montréalais peuvent travailler et vivre au pied de leur travail.

Et ce qui est intéressant dans ces projets que nous présente l'architecte Panzini –
575 d'ailleurs, il a fait, à mon sens, un projet qui avait du bon sens, qui travaille la ville dans ce
sens-là : population, habitat, travail, tout ça dans la même bâtisse. C'est d'ailleurs une
tendance qui se procure dans les nouvelles villes.

580 Et moi je crois que ce projet-là – peut-être que cette bâtisse-là pourrait être rapprochée un peu plus de René-Lévesque pour continuer cette espèce de perspective de tour que nous avons créée avec la Caisse Desjardins, et cetera, mais en fait, devant le déficit de résidences au centre-ville, il est capital que l'on construise des logements sur ces artères-là.

585 Mackay est une rue qui était jolie autrefois. Quand on y habitait, mes enfants jouaient dans les ruelles, mais maintenant les zonages sont des zonages commerciaux où on peut y mettre des bars, des restaurants, des terrasses, et cetera. Donc, il est déjà plus difficile d'y vivre. Mais par contre, il y a suffisamment de terrains au bord du canal pour faire du logement social ou partiellement social, comme l'a réclamé le monsieur qui m'a précédé, sans arrêter des projets.

590 Nous avons eu un projet réalisé par le même architecte, qui est monsieur Panzini, le Crystal. Qu'est-ce que c'est le Crystal? C'était un terrain de stationnement depuis 35 ans. Là, il a été creusé, c'est-à-dire avec ce qu'il faut pour recevoir tous ces automobilistes – qui ne vont pas diminuer, ne nous faisons pas d'illusion –, des restaurants, des commerces et ensuite un hôtel sur certains étages et des logements, peut-être plus luxueux que ceux que propose monsieur Ali Khan.

600 Parce que si on regarde la surface qui est allouée par étage, 3 900 mètres carrés ou quelque chose comme ça, ça fait cinq logements, ça fait des petits logements. Peut-être que là-dedans il y aura des logements pour des gens qui ne peuvent pas s'offrir des logements trop grands.

605 Alors, il y a une chose qui me chiffonne, puisque j'habite le quartier et que le matin, quand il y a du soleil, quand je sors dans ma ruelle, je le vois frapper ma maison, et cetera, c'est peut-être la hauteur des bâtiments. Et là, je crois qu'il est indispensable que la Ville change ses règlements de construction, afin qu'au-dessus de 6 à 7 étages, toutes les tours deviennent réfléchissantes; qu'elles deviennent, pas forcément des miroirs pour y attirer tous les oiseaux, mais avec des matériaux réfléchissants qui permet d'envoyer de la lumière dans les zones ombrées, qu'elles l'étaient avant et qu'elles le seront par la chose des choses.

610 Je vous dis ça, parce que dans ma chambre sur la Guy, qui fait face à la rue Mackay, maintenant, je vois que le Crystal me renvoie des réflexions à 3 h de l'après-midi. Si la tour avait été faite en brique ou en bloc de ciment, je crois que je n'aurais pas eu cette réflexion.

615 Mais, moi, si j'étais à la Ville, je dirais : « Promoteur, tu as droit à 20 étages et ça s'arrête là. On ne voit pas modifier le plan. Mais si tu veux monter de trois étages de plus, de quatre étages de plus, tu vas planter tant d'arbres sur ton terrain, faire un super jardin qui sera joint avec celui du voisin et en échange, on te donne quelques étages de plus. »

620 Parce qu'il faut absolument reverdir notre ville centre, Peter-McGill. Et si vous sortez
de cette bâtisse ici qui, entre parenthèses, était le plus bel hôtel de la ville, qui a été démoli
par un promoteur qui y a laissé ses 20 millions et qui a fait faillite – tant pis pour lui –, mais
on a perdu un des plus beaux hôtels d'Amérique du Nord. Et si vous ressortez là, il y a des
grilles et il y a sept, huit trous où il n'y a pas encore d'arbres depuis je ne sais pas combien
d'années.

625 Alors, c'est ça la négligence municipale. C'est ça la négligence un peu de nos
conseillers municipaux. Ils veulent bien donner des permis, des dérogations pour construire,
mais finalement il faut verdir cette ville pour que les gens y habitent. Nous devons habiter
dans cette ville. Nous devons rouvrir des écoles dans cette ville centre. Quand je parle de la
630 ville, c'est la ville centre. Malheureusement, on ferme des écoles à peu près partout dans
Montréal. Ça, c'est un problème très grave.

Mais, en ce sens, quand on parle du Crystal, je crois que le projet 1475 est tout à fait
viable, car il n'y aura pas des appartements de super luxe là-dedans, il sera plutôt, peut-être,
635 des petits studios qui seront achetés par peut-être des étrangers, peut-être des gens de
Montréal qui pourront en bénéficier à des prix très raisonnables.

Bien, c'est tout, à peu près, ce que je voulais dire, c'est qu'il faut reconstruire cette
Ville et l'habiter, surtout. Voilà.

640

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

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

Si j'ai bien compris, vous semblez dire que d'abord il faut respecter le Plan
d'urbanisme, parce que sinon... vous semblez critiquer un peu cet aspect-là, qu'on fait
n'importe quoi et qu'on ne respecte pas nécessairement, il y a des dérogations à tout bout
650 de champ. Mais en même temps, pour pouvoir arriver à, notamment, ce projet-là, ça en
prend une dérogation. Est-ce qu'il n'y a pas une certaine contradiction?

M. RENÉ DELBUGUET :

655 Bien, oui. Non, c'est-à-dire il n'y a pas de contradiction. C'est-à-dire que c'est le Plan
d'urbanisme, entre parenthèses très élastique, qui a été créé sous l'administration Drapeau...
non, pardon, Doré, qui est très élastique. Parce que finalement, on déplace des choses à la
bonne volonté du promoteur, qu'il soit provincial, fédéral ou privé.

660 Nous avons un exemple. Regardez ce qui se passe avec l'Hôpital Saint-Luc. Moi, il me semble que cet hôpital fonctionne assez bien, on y est très bien soigné, il y a l'équipement, peut-être qu'il manque un peu de personnel, on va démolir un hôpital qui fonctionne, qui n'est pas si vieux que ça, pour en construire un autre.

665 S'il n'y avait pas de place ailleurs à Montréal, d'accord, démolissons pour construire plus haut, mieux, puis tout ça. Mais là, je pense que la Ville de Montréal ne peut pas s'offrir ces « farfeluseries » architecturales comme on le fait sans un maître plan qui ne sera pas dérogé par personne. Quand je parle de dérogation, je parle du provincial et je parle du fédéral qui, en fait, ont toujours raison, puisque finalement ce sont eux qui signent le chèque dans leur projet. C'est une chose.

670 Alors, le Plan d'urbanisme, moi, je ne suis pas contre, mais on devrait déjà prévoir les élargissements de certaines rues, les arrivées des gares centrales ou des choses comme ça, et on n'y touche plus, quelle que soit l'envie de certains de modifier ça.

675 Nous avons un grand problème à Montréal au point de vue urbanisme, c'est que, par exemple, si la Ville décide de faire des logements, des gratte-ciels, des tours de logements sociaux, et cetera, le long du port, le port refuse totalement – qui est fédéral – de céder du terrain, et cetera. Et c'est pour ça qu'à Montréal on ne peut pas, souvent, synchroniser et faire un Plan d'urbanisme sérieux.

680 Là, je vous donne un autre exemple. Le long du canal Lachine, qui a été fermé pendant 20 ans. Moi, un jour, monsieur Lamarre vient chez moi – j'ai un petit restaurant – et je dis : « Monsieur Lamarre, je ne vous comprends pas. Pourquoi on laisse ces bâtisses industrielles qui sont tellement jolies, tellement bien construites, solides comme Gibraltar, comme ça, vacantes, pourries, fréquentées par les rats? »

685 Le lendemain, j'ai vu monsieur Lamarre qui, avec d'autres personnes, allait acheter la bâtisse Corticelli et depuis ce temps-là, on a commencé à construire le canal Lachine. Ça, je vous parle d'il y a 25 ans et depuis à peine un an et demi, toutes les bâtisses commerciales le long du canal Lachine, du côté sud, ont été zonées résidences. Voyez-vous?

690 Alors, là, il faut qu'il y ait un plan qui dise : bon, tout ça, c'est résidant et on n'en parlera plus jamais, on n'en changera pas. Et c'est très important, sinon nous tournons toujours en rond et cette ville perd un punch considérable, car en fait, si on voyage un tout petit peu, on ne trouvera nulle part une ville de 2 millions d'habitants qui en face de ses gares a des terrains vacants, en face de ses sorties d'autoroute a des terrains vacants, comme nous les avons, en dépit du fait que ces terrains vacants sont doublement toxiques. Ils sont toxiques comme terrains, et sont toxiques comme terrains vacants et ils sont toxiques comme business, stationnements.

700 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, je vois que vous êtes quand même en accord avec ce projet tel que vous le présentez?

705 **M. RENÉ DELBUGUET :**

Oui. Parce qu'il a été présenté, d'après les photos, je vois, avec des surfaces « réverbératrices », des surfaces qui vont renvoyer la lumière un tout petit peut. On a besoin de lumière à Montréal et on a besoin d'idées aussi et de promoteurs.

710

LA PRÉSIDENTE :

Alors, vous pensez qu'actuellement dans le projet, il y a suffisamment de cette lumière réfléchissante. Est-ce que c'est des améliorations qui devraient être apportées au projet lui-même?

715

M. RENÉ DELBUGUET :

D'après les dessins qu'on a pu voir ou les photos qui sont là, et surtout d'après le précédent qui a été fait au Crystal par le même groupe d'architectes, c'est une bâtisse lumineuse, qui brille et qui sera probablement tout à fait décente encore dans 15, 20 ans, parce qu'il faut penser aussi au vieillissement des bâtiments qui deviennent très vilains au bout d'un certain temps.

720

725 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, vous en faites une proposition ou une recommandation que ça puisse être davantage développé.

730 **M. RENÉ DELBUGUET :**

Oui. C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

735

Maintenant, vous parlez de repeupler le centre-ville, qu'il y ait des écoles, donc qu'il y ait la récréation d'un milieu de vie qui permette à des familles de pouvoir habiter dans le centre-ville.

740 Croyez-vous qu'une tour d'habitation où il y a surtout des logements de petites tailles, qui ne peuvent souvent pas accueillir les familles, puisse être un élément favorable à la revitalisation, de la population du centre-ville?

M. RENÉ DELBUGUET :

745 Oui. On dit « les familles », mais vous le savez aussi bien que n'importe qui, les familles d'aujourd'hui c'est un ou deux enfants au grand maximum. Il n'y a plus les ribambelles de petits moineaux, de mésanges qui courraient partout dans tous les sens. Alors, c'est ce genre de famille qu'on peut prévoir qu'il y aura au centre-ville, si on veut bien construire d'une façon verte, plaisante, avec des commerces de proximité, par exemple
750 chaque tour nouvelle dans Montréal – tour commerciale entre parenthèses –, à mon point de vue devrait être divisée par une zone commerciale en bas de magasins de proximité, pas toujours les Star Buck et toutes ces chaîne internationales, le petit charcutier, et cetera. Ça, la Ville doit accorder ce genre de permis, de préférence. Deux ou trois étages de bureaux, et le reste, résidentiel. On se lève et en pantoufles on va travailler devant le conseil
755 d'administration ou comme secrétaire. Ça réglerait pas mal de problèmes de transport et de facilité, et puis le samedi et le dimanche, on fiche le camp dans le Nord voir les petits ours à Granby.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

760 Vous avez une grande connaissance du centre-ville, malheureusement je n'ai pas la prétention de celle que vous avez, mais parce que vous nous avez cité à plusieurs reprises et dans votre mémoire vous le mentionnez aussi comme un certain modèle, une certaine exemplarité : le Crystal.

765 Pouvez-vous nous l'identifier un peu plus précisément? Parce que personnellement, je ne le connais pas.

M. RENÉ DELBUGUET :

770 Bien, moi, je connais le Crystal en tant que voisin, vous savez. Je n'ai pas acheté un condo puisque j'ai ma petite maison sur la rue Guy.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

775 Et c'est situé exactement dans quel coin?

M. RENÉ DELBUGUET :

780 C'est ici au coin de la Montagne. On le voit, il est juste derrière vous. C'est à 150, c'est-à-dire non, à peu près 200 mètres du projet. Alors, qu'il y ait un Crystal avec des tours, je ne sais plus, il a 30 étages ou quelque chose ça, je ne connais pas exactement, mais qu'il y ait une tour un peu plus loin à 28, 30 étages, ça ne va pas défigurer le centre-ville, mais au contraire, ça peut donner un certain dynamisme et que les gens disent : « Bien, tiens, c'est ça, Montréal. Ça bouge. » Et malheureusement, nous ne bougeons pas assez. Et quand je
785 dis : « Nous ne bougeons pas », ça se voit partout. Des fois, c'est des bougeottes qui échouent.

Je peux vous citer sept exemples, même cinq exemples de projets qui ont échoué. Entre autres, un des projets les plus fabuleux qui avait été présenté, le projet Galériade, ici,
790 au coin, juste en face de Overdale, il faisait tout le quadrilatère. La Société Landow (sic) et Galériade a proposé 750 condos, dont le moins cher aurait été de 250 000 \$. Je vous parle de 86.

Et il y avait quelques vieilles maisons qui n'étaient pas des maisons, c'était des
795 mesures, les toits coulaient, et cetera, certaines étaient mêmes dangereuses, les pompiers ont même demandé la démolition. Le promoteur a fait pour la première fois, sous la pression de monsieur Doré, des logements, une cinquantaine de logements sur Overdale et coin St-Jacques pour y transférer les personnes âgées qui habitaient dans ces maisons, qui étaient beaucoup plus heureuses d'habiter dans ces appartements nouveaux, bien chauffés, que
800 dans ces vieilles maisons.

Mais à un moment donné, consultation publique, et je crois que c'est Héritage
Montréal qui dit : « Oh, on ne peut pas toucher à ce terrain. Monsieur Fontaine ou Lafontaine
– Hippolyte Lafontaine, j'imagine – a habité dans cette maison pendant quelques jours.
805 Bloqué, moratoire. Et depuis ce temps-là, depuis 86 le terrain est là.

La beauté du projet de monsieur Landow c'était qu'il était autofinancé par ses
propres banques. Il n'y avait pas de subvention du provincial, du fédéral. Et là, on a tergiversé là-dedans et puis maintenant, ne lui parlez pas de projet, il va le laisser comme ça
810 assez longtemps, ce monsieur Landow.

Vous avez un autre projet, celui de la tour York, au coin de Guy et Ste-Catherine,
encore en 86. Le fameux cinéma York, délabré, pas de toiture, tout ça était pourri depuis très
longtemps, pourquoi? Parce qu'il n'y avait plus de clients pour aller au cinéma. Ce n'est pas
815 plus compliqué que ça. Et l'habitant ne pouvait pas avoir d'autres permis, c'était zoné culturel, ce cinéma York; pour les rats, mais pas pour les Montréalais.

820 Et, finalement, moratoire, 10 ans sans rien n'y faire, grand terrain en arrière vacant. Moi, je connaissais la conseillère municipale, madame Couture, j'ai dit : « Georgina, on ne peut pas laisser des terrains vacants avec de l'herbe à puce au centre-ville. Donne donc un permis pour un stationnement temporaire. » C'est ça qui a été fait. Et, finalement, Concordia a pris ce terrain-là. Là, on a oublié le moratoire, le cinéma York, tout ça, ça a été démoli et construit avec maintenant avec une belle bâtisse moderne avec vitres réfléchissantes, et cetera.

825 Un autre projet. Un autre projet qui a échoué aussi, c'est celui des Sœurs Grises. On vient d'apprendre que le couvent des Sœurs Grises a été vendu – apparemment une vingtaine de millions – à Concordia qui n'auront droit que d'y enseigner les arts, à cause, justement, de cette chapelle de Sainte-Croix qui a été protégée, fort heureusement, qui protège, qui fait un grand parapluie dans le quartier, qui permet à des gens de se gratter la tête et de dire : « Qu'est-ce qu'on va construire? »

835 Et ce projet-là, en 72, le couvent des Sœurs Grises était vendu à des intérêts suisses, des entrepreneurs suisses, probablement montréalais qui revenaient, mais enfin, 24 millions. C'est-à-dire que 30 ans plus tard, ça s'est vendu moins cher avec un dollar dévalué. Mais à ce moment-là, le projet consistait à démolir le vieux garage en béton qui logeait des voitures au-dessus du magasin Steinberg qui était en bas, et Steinberg tous les jours ou tous les mois envoyait une note aux Sœurs disant : « Écoutez, ça fuit, il faut refaire la toiture, et cetera. »

840 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, Monsieur, je vous demanderais, si vous avez des derniers commentaires par rapport au projet lui-même...

845 **M. RENÉ DELBUGUET :**

850 Eh bien, écoutez, je ne voudrais pas, moi, qu'il échoue, parce qu'il y a des consultations à répétition et on a besoin de ce genre de projet. Je suis certain qu'avec la qualité des architectes, ils en feront un grand projet.

LA PRÉSIDENTE :

855 Merci beaucoup, Monsieur. Alors, maintenant, j'appellerais monsieur Tony Iazzo. Je pense que j'écorche votre nom à chaque fois?

M. TONY IAIZZO :

C'est correct, c'est correct.

860 **LA PRÉSIDENTE :**

De ABMS.

865 **M. TONY IAIZZO :**

Good evening Madam President Boily, Mr. Commissioner Vieira, Secretary Lise Naud, fellow citizens. I'm here on behalf – I'm an office occupant of 1077 St.Mathieu...

870 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur, je vous demanderais de parler dans le micro à cause de la transcription.

875 **M. TONY IAIZZO :**

Okay. I am an office occupant of 1077 St.Mathieu and I'd like to express my full support for both phases of the project as is, a 34-storey tower. Contrary to Mr. Baker's assertion that there is no framework in place, the Montreal Master Plan, the goals of the Montreal Master Plan are very specific, adopted in 2004 by the City of Montreal. This development will achieve specific objective set out by the Master Plan and first and foremost will improve the quality of the existing living environments, significant addition to the 60-70... the City of Montreal has set targets to add 60 to 70,000 residential housing units by 2014, this will help add to meet that target. Also, the Master Plan goals are to improve the quality of the existing living environments but also to increase the City centre's residential vitality and this project will prove to do so, I believe.

885

Also, it will consolidate the employment areas by attracting firms to cluster and improving the transportation links in this area. Another Master Plan goal which is dictated by the City of Montreal is to promote the quality of architecture and consolidate the existing built environment in harmony with the surrounding character and also to preserve and enhance the built heritage, ensure the optimal management of land resources in an urban context. These are the goals set out by the City of Montreal Master Plan and I'd just like to see how this project fits in to these objectives.

890

895 This proposed development, deliverables of this proposed development in context of this Master Plan, the proposed development will help achieve the specific goals set out by the Montreal Master Plan by, number 1: stimulating the housing construction on suitable vacant land. These are two vacant parking lots and all vacant parking lots have been an eye-sore in the City of Montreal for a while. It will also consolidate the central business district. It seems that the area, the intersection of Guy and René-Lévesque has been left behind; it seems as it's been left behind in terms of urban renewal. It would also develop the city's
900 tourism potential since the project proposes a hotel, the high quality architecture and design

are within the City core; it is a sleek structure, it is well designed, it has been designed by a renowned architect Panzini.

905 It will also support development of the quality employment areas. We have to attract
employers to this sector, specifically the Bishop-Crescent corridor and intersection of Guy
and René-Lévesque. But most foremost and most importantly, it's going to eliminate and
develop the surface parking lots which is, I believe, is a high priority for the City of Montreal
Master Plan. These are – I did a map here and this cluster here, you can see that this is
910 René-Lévesque and it encompasses about a half-kilometer stretch on René-Lévesque but it
comes about point three quarter of a square mile. And you can see that everything outlined in
red is vacant parking lot. Everything around our proposed project is vacant. There is so much
vacant parking lots, surface parking lots and since one of the City of Montreal's objective is to
eliminate this cluster of parking lots, this project will start to do so. And you can see that all
915 the red areas are just surface parking lots. They have to disappear from the City, that's how
cities are built and if you'd really want to consolidate the central business district towards
more to the east, this is how it's going to be done. We have to encourage developments such
as this because this will consolidate the central business district as the Master Plan dictates.

920 Just to conclude and just to sum everything up – this is my own observation – it
seems that the intersection of René-Lévesque and Guy has been left behind in terms of
urban renewal, no new realty, no new development of significant scale has been constructed
in the immediate area for over a quarter of a century. I believe that this development will be a
spring-board and encourage further revitalization of the immediate area, sleek design of the
925 structure and green initiative by a renowned architect Panzini, the project will prove to be a
fine addition to the Montreal skyline.

 The Victorian buildings along René-Lévesque are being preserved, we have a full
commitment of that; the economic spin-offs of this development will include addition to the
930 employment base, which is vital, attracting professional service firms to cluster to this area.

 In conclusion, you know, to facilitate the revitalization of the proposed – to facilitate
the realization of this proposed development, dear OCPM and council members, please
proceed through with the proposed amendment to Section 83.3 of the Chart of Ville de
935 Montréal. I believe the City of Montreal really needs it and I believe that the citizens of
Montreal need it and it will spur on for further development within this area. There's been a
void at this intersection for a long time, and I believe it's time to fill it and this development will
encourage further development of this area. Developers are shy, gun-shy to build anything
around here because nobody has done anything for over a quarter of a century. Now, we
940 have a fine opportunity to add to the Montreal's skyline and we should capitalize it and
proceed and exploit it and Montreal, I believe, requires it.

945 As far as pricing and social housing and dictating all these condos should be \$235,000 or less or \$185,000 affordable housing, don't put an invisible hand into the market place, let the market decide what the pricing will be and the market demands this, let the market forces be what they may and let them decide what the pricing of these condominiums will be and if this development is going to be a success. But it seems that the supplying demand, the forces supplying demand require it at this intersection.

950 Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur. Est-ce qu'on peut vous poser des questions en français?

955 **M. TONY IAIZZO :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

960 Oui, puis vous pourrez répondre en anglais.

M. TONY IAIZZO :

965 Oui, sure.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

970 Vous avez bien décrit l'effet, on pourrait appeler l'effet d'entraînement que vous espérez que ce projet va développer. Comme il a déjà été mentionné ici, il y a deux phases dans ce projet. Advenant, il y a toujours une possibilité que la deuxième phase soit reportée et même, éventuellement, non construite. Est-ce que le projet, d'après vous, advenant la non-réalisation donc de la construction de la tour, est-ce que le projet aurait les mêmes effets d'entraînement pour le secteur que vous l'avez décrit?

975 **M. TONY IAIZZO :**

980 Bien, you know. Bien sûr, Monsieur le commissioner, I believe the question that you're asking me is: do I believe that the project as is, the plans as is, will provide, will spur on further development of the area? Is that the question you're proposing?

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Yes. But in case we don't have the tower, do you think it's going to be the same?

985 **M. TONY IAIZZO:**

Oh, if you don't have the tower, then why are we doing it? We can't do it halfway. I ought to believe it has to be full way, the tower needs it, the skyline needs it, it is René-Lévesque Boulevard, for heaven sakes and that's where you build skyscrapers and I feel like anything half is not going to have the full effect.

990

I mean, look at the area. I mean, the Concordia University, the construction around there, there are so many empty parking lots there, vacant surface parking lots and I think one of the objective is that and I believe half, phase 1 without phase 2, I think it's all or none, here.

995

LA PRÉSIDENTE :

Vous avez parlé dans vos éléments pour appuyer le projet, entre autres, de l'augmentation de l'achalandage au point de vue du tourisme. Comment? De quelle façon?

1000

M. TONY IAIZZO :

Well, I mean, je pense... I believe, you know, as far as tourism goes, I'm not a tourism expert, but I believe adding hotel rooms reduces competitive hotel room rates and with the competition and it encourages and spurs on further tourism to the area. I mean, it's demand and supply. The more supply of hotel rooms, let them compete what the hotel right rate will be, but I believe the more hotel's room supply there is, the further tourism will be swayed to Montreal. And Montreal has attractive, you know, has incredible tourism benefits and let's give the accommodations, let's give the tourist accommodations in this area, in this specific area.

1005

1010

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Est-ce qu'il y a d'autres éléments que vous voyez dans ce projet qui sont susceptible d'aider à cette revitalisation de ce secteur?

1015

M. TONY IAIZZO :

Oui, j'espère qu'il y a beaucoup de développement dans ce secteur. I hope that this is the first of many in this area. Those vacant parking lots, those red areas have to disappear. I mean, just look at them. It's just, it doesn't make sense. Those are pockets of vacant land

1020

1025 and in the City – and this is land with exceptional value. This is an exceptional value site. You know, the City Master Plan cordons off the downtown core and reserves land – we call this exceptional value. Why are those red marks there? They have to disappear, and the City will prosper. I mean, that's how cities do prosper with development, especially in this core. Especially in this core.

1030 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

And do you believe that the simple fact that this one exists it's going to...

M. TONY IAIZZO:

1035 Yes. I believe, I know, I'm in this business. Je suis un évaluateur agréé. I have talked to many developers in 17 years of experience and everybody is gun-shy, doesn't want to come here because they think they're going to be refused. I mean, I'm sure the developer has gone through a lot of expense to try to push this development throughout and I think he's noble and I encourage him to do so and I believe if this is a realization, I think the whole is going a spin-off and it's going to bang the doors open to future development and the whole area will benefit. Not only citizens like me, occupants around there, and I believe we're going to create employment here and I think that is the key. One of the City of Montreal Master Plan's initiatives is to increase institutional employment surrounding the universities. Concordia built the building, now let's build buildings that support that development and I believe that this will. It will spur on further... it will create a wave of development; and the wave of development, of course, is at your discretion, but let's start somewhere and I think this is a starting point.

1040

1045

LA PRÉSIDENTE :

1050 Est-ce que vous croyez que ce projet-là va pouvoir ramener des gens, des habitants au centre-ville?

M. TONY IAIZZO :

1055 Oui, bien sûr. Bien sûr. You know, la Ville de Montréal maintenant donne les subventions pour les gens, pour rester sur l'île de Montréal. Je pense que si tu fais des condominiums, residential units, n'importe... le prix, c'est une autre chose. You know, le marché décide le prix. C'est pas nous qui décidons le prix, c'est le marché qui décide le prix.

1060 Je pense qu'il y a – je suis un professeur aussi – il y a le jeune professeur qui enseigne à Concordia, qui a besoin de quelque chose comme ça. Et je pense que ça, c'est... excellent addition to the Montreal skyline, I think. I think we can't go wrong with this thing.

1065 My question is if you don't build it, then what are you going to do? I mean, sometimes, we have to seize the opportunities before us. And if you don't do this, then what? Nobody is going to do anything around here. They are not going to want to. You know, it costs a lot of money to go and a lot of headache to go through this planning phase. I know developers who have spent hundreds of thousands of dollars. They are not going to do it here. You know, I believe that you're going to be setting an example for the next decade over
1070 here in this area, and I believe that if this project does not happen, this is going to stay like this for the next decade. I really do. Because developers are going to build somewhere else.

1075 You know, you can argue all day long until the cows come home about what the pricing should be. Should it be affordable housing... let the market decide. Who are we to put an invisible hand in the market and let the market dictate. But I believe building this building or building this project is going to be huge benefit because of the spin-off's benefits but I think not building it, it's going to be worst.

1080 I mean, it may not be to everybody's liking, someone may have an opinion here, Mr. Baker has an opinion there, but hey! We got to do something. And it seems that the design, Panzini, I mean, it's a sleek design and I believe that the surface parking lots are – we have to get rid of them. And there's a cluster here.

1085 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

What do you think about the concerns regarding the integration and the harmony with the Mackay Street?

1090 **M. TONY IAIZZO:**

There is no harmony here. What integration? I mean there is vacant parking lots everywhere. Let's make an integration. Je pense que, you know, Commissioner Vieira, I think that we have to start making harmony, and the question is: does this building fit within the zone? I don't think anything fits in this zone right now. I think we have to start
1095 somewhere. Maybe this will be a spring-board for future harmony.

Remember, we have to consolidate the central business core and this is a fine step in that direction. The Master Plan is, you know – I'm a very big fan of the Master Plan. I think it's an incredible document. Mr. Baker was saying that there is no framework in place, there sure is a framework in place, and it's a good framework in place, let's do it. You know, there is no sense in having a Master Plan if we don't do it. We have to – we have an Action Plan in place, 2014, the City of Montreal wants to add up to 70,000 residential units, you've got the opportunity right here and I think that if we don't seize this opportunity, I don't see nothing happening here.

1105 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous croyez que les maisons victoriennes, que la série de maisons est un obstacle?

1110 **M. TONY IAIZZO :**

I love those Victorian homes myself. And when I saw, I mean, when I saw that these Victorian homes are integrated in the design, I thought that was brilliant. It thought that was brilliant. We are keeping those Victorian homes and I believe that the promoter wants nothing more than to keep these Victorian homes. And Panzini, I believe, did a fine job in integrating these too. It's an attractive tower and it's a sleek design and I know that there is green initiatives in this building and I think it's going to be a model for this cluster area, and I think it's going to be a fantastic – I'm not worried about the Victorian homes, I believe in heritage too. I don't want those homes... I want those homes to stay. Those Victorian buildings are beautiful. I'm a big fan of architecture. This is – Hey! We do have to advance as a city! And this is a compromise, in effect, but I think it's a good compromise.

1115
1120

LA PRÉSIDENTE :

1125 Bien, merci beaucoup.

(APPLAUDISSEMENTS)

LA PRÉSIDENTE :

1130

Alors, nous allons faire une pause, une pause de 15 minutes et au retour, nous avons deux autres présentations. Merci.

PAUSE

1135

LA PRÉSIDENTE :

Nous allons reprendre et j'appellerai à ce moment-ci monsieur Dinu Bumbaru de Héritage Montréal. Alors, Monsieur Bumbaru, bienvenue.

1140

M. DINU BUMBARU :

Madame la présidente, merci. Monsieur le commissaire. On vous remercie de cette occasion qui nous est offerte de discuter de cette proposition, une dérogation au Plan d'urbanisme, on reviendra sur cet aspect.

1145

Héritage Montréal s'intéresse au patrimoine de Montréal, mais dans différentes dimensions : le bâti, le paysager, le mémoriel, l'archéologique et le naturel. Ce sont des formes de patrimoine qu'on peut appliquer sur les lieux de la cité, et on y voit là des occasions de renforcer le développement de la Ville.

C'est dans ce sens qu'on a aussi travaillé depuis longtemps à développer, à équiper Montréal de règles en termes d'aménagement et d'urbanisme, des règles claires, et c'est une des leçons qu'on a tirées d'un exercice qui s'est déroulé à quelques coins de rue d'ici, il y a très précisément 25 ans cette année, c'était la bataille de McGill Collège.

Alors, c'est une bataille qui a été menée par les forces, sous notre leadership, Héritage Montréal, mais avec la Chambre de commerce, le Board of Trade, les milieux d'affaires, pour doter Montréal de règles claires en matière d'aménagement. Ce qui nous réunit ici ce soir, c'est le fait que certaines de ces règles, pourtant claires, suscitent chez certains l'intérêt opportun pour leurs intérêts, leurs propres bénéfices de les modifier. Pour nous, amender les règles, ça tient du privilège et non pas du droit. Et c'est sur la base de ce principe qu'on va apporter un commentaire à la commission, ce soir.

C'est important aussi pour nous de voir ça dans un exercice qui a un processus, une qualité d'étude, l'instruction d'un dossier, arriver au bon moment avec la bonne question. Et c'est un des principes qu'on a mis de l'avant l'an dernier à l'occasion du dossier, enfin c'était même avant, en 2007, ce célèbre dossier Griffintown. Un projet de développement qui finalement s'est avéré une utopie totale. On a tout modifié, on a bousculé les règles d'aménagement pour faire plaisir à un promoteur qui ensuite a disparu.

Alors, le bilan pour Montréal n'est pas très glorieux. On a démontré notre incapacité d'être ferme dans nos objectifs, d'être réaliste et de les réaliser. Et on a finalement donné énormément de concessions sans aucun bénéfice pour le bien commun.

Ces principes, je vous les énonce très rapidement. Le premier, c'est la recevabilité de la proposition; deuxième, c'est la prise en compte du patrimoine et de l'urbanisme, le contexte urbain; le troisième a trait à la qualité du processus des études, finalement l'exercice de conceptualisation du projet; quatrième, c'est le facteur d'innovation. Nous, si on admire le patrimoine reçu, c'est souvent parce qu'il témoigne de l'ingéniosité des gens et aujourd'hui on a des défis réels. Donc, l'innovation d'un projet est un facteur très positif pour nous, lorsqu'il y en a; et le dernier principe, c'est le plus 25. On a remarqué dans le projet de règlement un article, l'article 17.1, qui nous est apparu particulièrement incompréhensible ou ouvert à toutes sortes d'interprétations, disant : ça devrait se faire dans l'esprit du développement durable et donner l'occasion de faire du développement durable.

Nous, on dit : « Plus 25 », c'est-à-dire que dans 25 ans, comme avec McGill Collège, aujourd'hui on peut voir qu'après 25 ans, le résultat est patent, est épatant également, c'est-

1190 à-dire qu'on a un gain net pour la collectivité à travers un processus qui a été mené il y a 25 ans. Donc, le projet a été bien conçu, bien construit, bien géré, et il est un plus pour Montréal. Il a peut-être fait des petits, aussi, puisque McGill Collège, ça a donné le quartier international, ça donne le quartier des spectacles, finalement ça a entraîné un mouvement dans la société.

1195 Donc, je reviens au dossier particulier. On en a discuté à Héritage Montréal, et le témoignage que je vous apporte au nom de notre organisation c'est celui de revenir à ce principe : est-ce qu'il est pertinent d'accorder le privilège qui est demandé par ce projet?

1200 Nous avons fait une analyse du projet, bon, selon nos préoccupations, on comprend qu'il y en a d'autres, et aussi selon notre expérience du lieu. J'ai apporté ici ce document qui a été produit dans le temps où Dorchester s'appelait encore Dorchester. C'est une étude que nous avons réalisée avec et pour la Ville de Montréal, pour développer les paramètres pour le secteur Bishop-Crescent dans le Plan d'urbanisme. Et à travers ce document, on a été appelé à constater, comme d'autres l'ont rappelé, la mer de stationnements qui existe à cet
1205 endroit-là.

Ça s'est traduit ensuite par des paramètres que le Plan d'urbanisme de 92 puis celui de 2004, qui ne s'est peut-être pas encore traduit par un chapitre pour l'arrondissement Ville-Marie, mais enfin, éventuellement, ça viendra, un paramètre qui donne généralement un
1210 préjugé favorable à la construction en hauteur le long de René-Lévesque et une reconstruction d'un tissu plus urbain dans les îlots, entre Ste-Catherine et René-Lévesque.

C'est cette idée de tête d'îlot, du côté nord, qui est maintenant en question. Jusqu'où la tête d'îlot s'en va? Est-ce qu'elle remonte jusqu'à Ste-Catherine, finalement? C'est pour
1215 vous dire qu'on a cette base-là. Ce n'est pas un site qu'on ne connaît de rien, mais on a cette habitude.

L'autre chose, c'est qu'on a observé que ce secteur-là s'inscrit dans une série de paysages urbains qui pour nous sont importants. On a parlé du mont Royal, ça a fait l'objet
1220 d'évaluations qui ont été quand même assez... enfin très marquantes. Ça démontre qu'il y a un questionnement très sérieux à faire sur la qualité de développement en hauteur qu'on voit sur René-Lévesque, si on prend les points de vue depuis ou vers la montagne comme référence, parce que ça va nous donner encore des tours absurdes comme celle qui vient d'être érigée de plein droit au coin de Sherbrooke et Hutchison. Une tour de 34 étages.

1225 Il y en a une autre qu'on voudrait installer en face de St-Patrick, du 34 étages, 35 étages. Vous savez, c'est complètement ridicule. St-Patrick c'est un environnement fantastique, un des éléments du centre-ville que Héritage Montréal, son assemblée réunie la semaine dernière, a décidé d'identifier comme un site menacé à Montréal, du fait de ce
1230 genre d'in vraisemblance dans le Plan d'urbanisme.

1235 Au niveau du paysage urbain, il y a une vue par contre qui n'a pas été mentionnée
beaucoup, mais pour nous, qui est très importante, c'est la vue qui relie le clocher de la
chapelle de l'invention de la Très Sainte-Croix, du couvent des Sœurs Grises, avec la
SunLife, avec la Place Ville-Marie. Et cette vue, elle n'est pas théorique, ce n'est pas une
vue Google, c'est une vue bien réelle. Allez au Centre canadien d'architecture, dans le parc
1240 Baile, qui est un lieu d'accès public et de bienfaits publics, et vous regardez vers l'est, vous
avez accès à un panorama extraordinaire qui serait maintenu si les règles d'urbanisme
actuelles étaient effectivement maintenues, ou si on exigeait une construction moins élevée
que celle proposée pour le site en question aujourd'hui. C'est une vue qui nous semble
importante de relever.

1245 On est également sensible aux arguments du Conseil du patrimoine, sur le fait de
décentrer, c'est-à-dire de ramener vers le centre des îlots, les constructions en hauteur. On a
bien pris note de l'affirmation du promoteur et de ses professionnels à la séance
d'information, qui a dit quelque chose du genre : « Le bâtiment sera isolé et ne dérangera
personne. »

1250 En fait, nous, ce n'est pas ça qu'on cherche. On ne cherche pas des projets
complètement isolés qui vivent en autarcie, on cherche à retisser, à réparer un tissu urbain,
et un des objectifs du plan, depuis des années, c'est comment transformer cette mer
d'asphalte dont on fait grand état dans l'étude, enfin ce qui est appelé le rapport historique,
1255 parmi les études consultées, en un quartier vivant du centre-ville.

1255 Et peut-être qu'il faudrait arrêter d'autoriser des démolitions. Peut-être qu'il faudrait
aussi encourager une fiscalité qui va favoriser des projets de la bonne échelle et du bon truc.
Mais fort heureusement, Madame la présidente, le Plan d'urbanisme avec lequel on traite et
sur lequel on propose une dérogation aujourd'hui, à l'étude, ce Plan d'urbanisme donc, doit
être révisé, c'est la loi, en 2009-2010.

1260 Donc, c'est peut-être l'occasion que tous les arguments qui ont été évoqués dans les
autres interventions ce soir, et dans d'autres projets – vous savez, il y a énormément de
projets que l'Office est obligé de traiter un peu en cavalcade, en rafale, ces temps-ci, des
projets dérogatoires qui demandent ce privilège de défoncer les limites du Plan d'urbanisme,
1265 mais peut-être que ces commentaires devraient être versés dans l'exercice de mise à jour du
plan, puis on pourrait les prendre en considération.

1270 Dans le cas particulier du projet du 1475, René-Lévesque Ouest, nous sommes
également préoccupés du fait que le projet ne semble pas faire partie de la réflexion sur le
PPU du centre-ville ouest. On se dit : il y a une concertation qui s'organise. Les gens se
parlent enfin. Ils essaient de travailler pour résoudre les problèmes de déclin de cette partie
du centre-ville, puis là on a un projet qui ne nous semble pas connecter avec ça.

1275 Est-ce que les précédents qu'on va créer avec ça vont finalement – passez-moi l'expression – bousiller le travail délicat, mais patient, d'organisation du centre-ville ouest pour qu'enfin on retrouve l'énergie puis la cohérence d'aménagement qui a beaucoup manqué à ce secteur, par le passé.

1280 Chacun a fait son petit projet. Aujourd'hui, on a un endroit qui est assez blessé comme tissu urbain; que ce soit les institutions universitaires de santé, que ce soit les propriétaires commerciaux, que ce soit les bâtisseurs résidentiels, tout le monde a fait ses petites affaires. Aujourd'hui, on a un quartier très complexe, mais qui graduellement se donne la force de se réparer. Alors, on aimerait ça que ce projet-là en fasse partie.

1285 Et ça nous amène à conclure. Pour l'instant, Héritage Montréal ne voit pas comme pertinent de procéder avec un amendement ou une dérogation, d'accorder ce privilège. Peut-être, il ne nous semble pas clair que les justifications qui feraient que la zone de profondeur des paramètres applicables sur René-Lévesque, le déplacer vers l'arrière. On a donné des explications comme quoi les lignes avaient été tracées en fonction de l'ancien cadastre. Ça nous semble une justification qui est moins arbitraire que de dire : « Bien, c'est l'opportunité des acquisitions de terrain qui va définir la longueur. » Parce que finalement, 1290 avec une règle comme ça, on pourrait se retrouver avec des hauteurs de type René-Lévesque quasiment jusqu'à Ste-Catherine, parce que les gens pourraient acheter les terrains les uns après les autres, et venir demander des dérogations.

1295 Alors, cette règle, elle devra certainement être précisée dans la version future du Plan d'urbanisme, dans la réglementation et le document complémentaire. Mais pour l'instant, on ne voit pas un bénéfice collectif évident pour ça, avec ce projet, si on accordait ce privilège et, par contre, on y voit certains impacts négatifs. On les a mentionnés, notamment au niveau du caractère de ces quartiers-là et des vues transversales et de la consolidation d'un processus de concertation en vue d'un véritable développement pour le 1300 centre-ville ouest.

1305 Voilà notre conclusion et on pense qu'il y a lieu, peut-être, que la commission considère une formule de différer le travail. La recommandation de l'Office sera remise, nous le comprenons, à l'administration municipale qui verra comment procéder. Mais comment l'administration municipale pourra-t-elle s'engager de manière crédible dans la mise à jour d'un Plan d'urbanisme alors que d'une part, elle n'a pas de service d'urbanisme? Ça a été aboli il y a quelques années avec la décentralisation. Notre assemblée générale a demandé, nous demandions à la Ville de Montréal, par voie de résolution de l'assemblée générale, on va écrire au maire pour que ce service soit rétabli.

1310 Mais je reviens sur ce point : comment la Ville de Montréal pourra procéder avec un exercice crédible de révision du Plan d'urbanisme, de mise à jour pour en faire un outil de développement de qualité, pas juste d'opportunité à la pièce, si on accorde toutes sortes de

1315 petites dérogations qui, en apparence, ne servent que des intérêts particuliers et n'apportent pas grand-chose à la collectivité.

LA PRÉSIDENTE :

1320 Merci. Moi, j'aurais peut-être une première question. C'est : est-ce que dans ce projet-là, c'est particulièrement la tour qui pose des problèmes à cause du précédent que ça crée, du fait que l'on recule cet édifice en hauteur par rapport à René-Lévesque? Est-ce que les autres aspects du projet, vous pensez que ça peut se fondre et s'harmoniser avec le paysage urbain, entre autres de la rue Mackay?

1325 **M. DINU BUMBARU :**

1330 Bien, écoutez, la tour c'est quand même l'élément principal. On a l'impression que tout l'arrangement du périmètre et les changements de densité c'est pour générer une tour qui, à notre avis, est peut-être plus acceptable sur René-Lévesque, dans une zone immédiate à René-Lévesque, alors que dans le milieu de l'îlot, ça nous semble plus problématique.

1335 On sait qu'il y a d'autres villes qui ont une optique différente, mais à Montréal on a plutôt décidé collectivement – ce n'est pas une décision d'Héritage Montréal – on a participé à ces processus, mais on n'a pas été les seuls à demander ça, qu'on essaie d'organiser les choses avec des endroits où les tours peuvent être acceptables.

1340 Vous savez, on est capable de réussir des gratte-ciels extraordinaires à Montréal. La Place Ville-Marie ça en est un ancien. Le 1250, René-Lévesque également. Ce n'est pas une question de détester les gratte-ciels, au contraire. On a des belles occasions de réaliser des pièces d'architecture qui sont souvent marquantes et qui contribuent. Nous, c'est l'intérêt de contribuer. À cet endroit, il ne nous semble pas que ce soit un projet qui contribue à d'autre chose que, finalement, créer une valeur foncière instantanée par un changement des règles du jeu, que d'autres sont appelés à respecter.

1345 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

1350 J'aimerais, si vous me permettez, revenir sur la question de la pertinence d'accorder ou pas cette dérogation. Dans le sens où, en quelque sorte, si nous sommes ici c'est parce que le promoteur a, je crois, certainement de bonne foi, a décidé de reculer, si nous avons bien compris, pour ne pas écraser, disons cela comme ceci, les maisons victoriennes. Alors, c'était comme un besoin de s'éloigner un petit peu des maisons, qui fait en sorte que nous nous trouvons à un besoin de dérogation. C'est que si lui décidait de l'avancer, il pourrait le construire de plein droit sans passer par tout ce processus.

1355 Est-ce que dans ce cas-ci ça ne serait pas justifié, dans ce cas spécifique, à cause de ces circonstances-là?

M. DINU BUMBARU :

1360 Bien, écoutez, vous nous demandez de choisir entre une rangée de maisons victoriennes d'intérêt et une dérogation qui crée un précédent marquant dont on ne sait pas quel va être le résultat réel en fin de compte, parce qu'on peut créer une enveloppe du bâtiment puis ensuite se retrouver avec un bâtiment qui n'est pas du tout du même calibre. Allez voir sur le site de Westmount Square où on a permis une enveloppe de zonage en
1365 fonction d'un projet de Mies Van Der Rohe, qui n'est quand même pas un deux de pique, là, c'est quand même un des bâtisseurs de l'architecture moderne planétaire. Et, en fin de compte, ce n'est pas lui qui a fait le projet, c'est un autre qui l'a fait avec des petites lucarnes et puis des trucs comme ça. Alors, vraiment, on peut se poser des questions : qu'est-ce qu'on va avoir en fin de compte.

1370 Nous, on a plutôt tendance à dire sur cette question, comment est-ce qu'on fait le poids, comment est-ce qu'on évalue le bien et le bénéfice et le coût en patrimoine? On a demandé, à plusieurs consultations de l'Office, est-ce qu'il y avait une méthode qui est employée par la Ville pour juger de ça.

1375 Des fois, vous savez, nous, on n'est pas des collectionneurs avides, mais des fois il est acceptable qu'on en perde pour en gagner du patrimoine. Mais dans ce cas-ci, ça ne nous semble pas évident, puis le jeu n'en vaut pas la chandelle, tout simplement. Surtout qu'il y avait quand même une capacité de construire assez élevée, on parle de 25 mètres,
1380 avant. Si on travaillait même à l'intérieur des paramètres – vous savez, notre proposition, si au lieu de passer de 11 à 112 mètres, comme limite, de 25 à 112 mètres, peut-être qu'on pourrait travailler à l'intérieur d'une hauteur qui est établie en fonction d'un cône visuel qui partirait du parc Baile jusqu'à la Place Ville-Marie, qui donne quand même un angle qui permet de faire des choses. Mais on ne voudrait pas sacrifier la personnalité de certains de
1385 nos grands monuments.

Vous savez, le couvent des Sœurs Grises, là, c'était une bataille immense. Ça a tout pris pour sauver ça contre des promoteurs qui avaient tous les bons arguments, les bons architectes. C'était des promoteurs de Suisse. Même, ils allaient quasiment nous faire des téléphériques là-dedans pour sauver le clocher, mais l'entourer de blocs de condos immondes.

1390 Alors, nous avons la mémoire de ces choses-là, et nous savons que des projets peuvent être bien présentés une fois, puis six mois après, c'est quelque chose de pas mal différent qu'on reçoit. Pour nous, ce principe du cône visuel, il devrait être introduit dans la
1395 discussion. Est-ce que le projet a pris ça en considération? On n'en a pas l'impression.

1400 La conservation des maisons victoriennes, on est bien content, et comme le Conseil du patrimoine le souligne, c'est bien qu'on travaille dans ce sens-là. Est-ce qu'on aurait pu imaginer un projet qui respecte les règles et qui conserve les maisons? Il faut un peu de bonne volonté pour faire ce genre d'hypothèse-là. Peut-être que c'est possible, et on est sûr qu'à Montréal, on a des talents d'architecte. Probablement que le promoteur les connaît aussi puisqu'il s'est associé des architectes de réputation, pour faire ce genre d'hypothèse-là.

1405 Alors, évidemment, nous, on ne peut pas juger de la rentabilité, mais ces promoteurs bénéficient déjà de droit de bâtir. Ils ne sont pas contraints à l'enveloppe unique des maisons victoriennes, avec même le terrain à l'arrière, là, il y a un droit de bâtir substantiel. Ce n'est pas vrai qu'ils doivent le garder à deux pouces d'asphalte avec des lignes blanches dessinées dessus, là.

1410 **LA PRÉSIDENTE :**

1415 Si on parle des maisons victoriennes, justement, comment voyez-vous la conservation de ces édifices-là, en tout, en partie, et comment vous voyez les... est-ce qu'il y a des changements possibles aux façades ou non?

M. DINU BUMBARU :

1420 Bien, écoutez, on est nous-mêmes en réflexion sur ces choses-là. On voit de plus en plus apparaître des conservations partielles à Montréal. C'est une pratique qu'on avait vue dans les années 70, qui avait été un peu ralentie suite à la réalisation de l'exemplaire maison Alcan sur la rue Sherbrooke. Ce n'est pas du façadisme, c'est vraiment des bâtiments réels qu'on a conservés. On a travaillé avec ça, puis ce n'est pas des clients nonchalants ou – passez-moi l'expression – cheap. C'était leur maison et c'est encore leur maison, et ils sont très fiers de ça.

1430 Mais on voit revenir ça de plus en plus, comme une espèce d'accommodement raisonnable, là, sur lequel on a de très sérieux doutes et on va se poser... Une des choses qu'on souhaite faire, à Héritage Montréal, c'est compléter nos principes généraux d'un développement urbain de qualité. C'est une espèce de proposition de Charte de conservation et de mise en valeur du patrimoine à Montréal. Parce qu'il y a un vide évident.

1435 La Ville de Montréal a adopté une politique du patrimoine, c'est exemplaire, mais on ne sait pas trop si ça a des effets concrets sur des cas comme celui-ci. Parce que vous savez, la conservation du patrimoine ce n'est pas juste une question de carte postale, c'est aussi une question d'authenticité et de sincérité. Et des fois, ça dépend aussi comment est-ce que les projets sont développés pour intégrer ces façades. On a vu des cas où on conserve des façades puis on construit un bateau en arrière. Ça pose des problèmes. La

1440 population en général ne trouve pas ça drôle, ce n'est pas juste les spécialistes. Et il y a du travail à faire de ce côté-là.

1445 Pour nous, les maisons en question, là, maintenant, le buffet, tout ça. D'abord, il y a une rangée puis il y a une maison qui a une personnalité un peu plus autonome; de conserver cette distinction entre la rangée puis la maison, c'est déjà une bonne. On voit le texte du règlement apporte la notion de devis pour déposer, parce que des fois il se peut fort bien que – vous savez, une pépinière, des fois, ça fait des tours un peu nonchalants puis ça démolit des bâtiments qui devraient rester debout. C'est comme des scies à chaîne, des fois ça coupe les arbres tout seul. Alors, c'est important que ces devis soient là, puis qu'il y ait une inspection sur le chantier parce que c'est des choses assez délicates, les constructions
1450 anciennes.

1455 L'intégration d'un atrium à l'arrière. La formule qui est proposée nous semble, a un potentiel intéressant. C'est juste qu'est-ce qu'on va mettre derrière les maisons. Est-ce qu'on ne pourrait pas garder cette proposition et la maintenir au niveau de ce qui est appelé la phase 1, par exemple? Parce que les jeux de volume peuvent être assez intéressants dans la revitalisation de la rue Mackay, mais le monolithe qui est prévu par-dessus, là, c'est autre chose, ça.

LA PRÉSIDENTE :

1460 Et toujours dans les façades, qu'est-ce que vous pensez d'avoir une entrée principale de l'hôtel sur René-Lévesque, donc à même les maisons?

M. DINU BUMBARU :

1465 Bien, c'est envisageable. Ça peut créer un peu de charme à un hôtel qui pourrait en être dépourvu. Il y en a beaucoup de ces hôtels-là. Mais il faudra certainement imaginer la configuration du lieu en termes de circulation. René-Lévesque, il y a des voies réservées qui circulent là-dessus. C'est des objets quasiment de décret du gouvernement du Québec. La configuration de ces voies réservées, ce n'est pas anodin, et il faudra imaginer donc une
1470 implantation de trafic qui soit un petit peu plus conséquente.

1475 Regardez ce qu'ils ont fait sur Sherbrooke avec le Sofitel, qui est malheureusement le site de l'ancienne maison Van Horne, là, démolie. Mais on a pu faire un aménagement d'une boucle d'entrée qui n'est pas trop perturbante pour le trottoir. La rue Sherbrooke a un trottoir qui est quand même une grande valeur pour Montréal, les gens s'y promènent et ça fait partie de la richesse du centre-ville, ça. Alors, il faudrait éviter de penser uniquement en termes d'automobiles dans ce coin-là.

LA PRÉSIDENTE :

1480

Oui. Je pense qu'il y a quand même sur la rue Mackay, un...

M. DINU BUMBARU :

1485

Oui. Il y a de la place aussi pour faire des aménagements. On s'interroge beaucoup s'il n'y aurait pas lieu de trouver une façon d'utiliser la parcelle vacante qui est entre l'ancien Hôtel Seaway, là, l'actuel Maritime, et la rangée de maisons. Il y a peut-être une pensée d'aménagement un peu plus précise et ça pourrait peut-être permettre au pouvoir public de s'impliquer, là, de participer plus activement à la réalisation d'un projet de développement.

1490

On pense souvent que la Ville n'a seulement comme pouvoir, ou les arrondissements, que de donner des dérogations, d'accorder rapidement des privilèges pour déroger au Plan d'urbanisme. Des fois, c'est peut-être de s'investir dans une opération cadastrale, une opération d'aménagement, et c'est pour ça que ce serait très important que ce projet puisse voir sa place dans l'actuel PPU pour le centre-ville ouest.

1495

Vous savez, peut-être que pour faire un bon projet ça ne prend pas grand-chose. Peut-être réduire les hauteurs, et cetera, mais en donner un petit plus d'un côté. Mais si on le fait à la pièce, pour nous ça n'a pas autant de crédibilité. C'est beaucoup moins de pertinence que si ça s'inscrit dans un plan général qui dit : on va essayer de commencer, en fait, à avoir des résultats sur la revitalisation de ce secteur.

1500

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1505

Juste pour voir si je vous ai bien suivi. Quand vous parlez de l'actuel PPU, je crois qu'il faut peut-être préciser qu'il n'est pas tout à fait actuel dans le sens où il n'est pas...

M. DINU BUMBARU :

1510

Oui, j'ai fait un raccourci. On devrait dire : le PPU actuellement en préparation.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1515

Ah, d'accord, d'accord. Je me demandais si vous saviez des choses qu'on ignorait.

M. DINU BUMBARU :

Non, non. Vous savez, on sait si peu de choses à Montréal. On les apprend dans les journaux ou aux consultations publiques.

1520 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

En ce qui concerne Héritage Montréal, est-ce qu'il y, vu qu'on a un peu parlé déjà de certains éléments, mais est-ce qu'il y a d'autres préoccupations, d'autres éléments à surveiller vraiment en ce qui concerne soit l'intégration ou la préservation de ces maisons?

1525

Je pense, notamment, par exemple, ce qui est dans le projet, les toits verts par exemple, sur ces maisons-là, est-ce que c'est un élément sur lequel vous avez une approche quelconque?

1530 **M. DINU BUMBARU :**

Oui. Bien, écoutez, pour nous la question du développement durable, ça dépasse de loin les clichés comme les toits verts et puis les bacs de recyclage puis des parkings à vélo. Il faut qu'on dépasse de ça. Et vraiment, notre modèle – je reviens là-dessus – c'est l'expérience de McGill Collège. À McGill Collège, collectivement, on a posé la question de la recevabilité de cette proposition. Les gens ne s'en rappellent pas, mais c'était de construire un centre commercial qui allait connecter Simpson à Eaton.

1540 Donc, on congestionne, on bloque entièrement la rue Ste-Catherine avec un seul bâtiment fermé, avec des verrières, tout ce que vous voudrez, qui aurait pu être des toits verts aussi, mais fondamentalement c'était un projet qui aurait obstrué la vue sur la montagne et qui aurait désâmé le centre-ville.

1545 On a collectivement dit : « C'est inacceptable. » C'est notre principe de recevabilité, là, il tient sa racine là. Deuxièmement, on a dit : « Travaillons avec le promoteur et avec les intéressés et développons un projet. » Aujourd'hui, il y a un projet, le promoteur a réalisé même une tour. Il y a un projet qui s'est fait et 25 ans après, on a un projet qui s'inscrit dans le patrimoine de Montréal.

1550 Donc, c'est ça le développement durable pour nous. C'est de créer du patrimoine. Ce n'est pas juste créer, mettre du gazon sur des toits. Là, je vois c'est l'article 17.3.C qui dit de mettre des toits verts, notamment lorsque c'est accessible de la voie publique.

1555 Est-ce qu'on nous donne l'indice qu'il va y avoir des autoroutes surélevées qui vont passer par cet endroit-là? Les toits verts, ils vont être où? Au 30^e étage, puis comment est-ce qu'on pourra les voir de la voie publique? Vous comprenez que c'est un peu étrange.

1560 On n'est pas contre les toits verts. On trouve ça sympathique. L'Hôtel Bonaventure, c'est un toit vert des années 70. L'Agora de Charles Daudelin – connaissez-vous l'Agora de Charles Daudelin? C'est le Carré Viger. C'est un toit vert qui a été réalisé, il est réputé à

travers l'Amérique du Nord, personne à Montréal ne sait que c'est un toit vert. En fait, le Carré Viger au complet c'est un toit vert.

1565 Bon, pour nous, ça a vraiment bénéficié à Montréal, ces trucs-là, malgré ce qu'on pense, mais ici, c'est sympathique, mais il faudrait s'imaginer qu'est-ce que le projet va donner dans 25 ans, comme animation de la rue Mackay, participation à la reconstruction des stationnements, qui sont vraiment des objectifs de développement durable, plutôt que de se contenter de petites images.

1570 Et je peux vous dire que sur cette question-là, développement durable, on a tenu notre assemblée générale sur le site de l'Îlot 21, qui est en train de se développer avec l'écoquartier Peter-McGill, juste en face de la sortie St-Mathieu du métro Guy, c'est l'îlot où se trouve par exemple le Royal Montreal Curling Club, l'ancienne école Victoria, une série de maisons et de commerces. Et ils vont développer un projet exemplaire.

1575 C'est peut-être ce genre de leçon, comment est-ce qu'on peut humaniser des secteurs qui ont été négligés plutôt que de faire, finalement, d'attraper des indulgences avec des petits gestes comme ça, qui sont sympathiques, mais qui ne sont certainement pas de nature à justifier un privilège comme ce qui est demandé pour ce projet.

1580 Je m'excuse pour les longues phrases, Monsieur le commissaire.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1585 En termes d'intégration et d'harmonisation, surtout par rapport à la rue Mackay, et tenant compte des proportions et de l'alignement, vous en avez peu parlé, on comprend très bien votre position sur la tour, mais je vous pose la question, d'autant plus qu'il est question de deux phases et on risque de se retrouver éventuellement, un certain temps du moins, avec une seule phase.

1590 C'est quoi votre réflexion par rapport à ces éléments-là?

M. DINU BUMBARU :

1595 Bien, on pense que l'architecture actuellement, ce serait bien que le règlement permette qu'un travail se poursuive au niveau de l'architecture et peut être que les caractéristiques qu'on recherchera collectivement, enfin que l'intérêt collectif pour la rue Mackay serve aussi à guider les architectes et le promoteur dans un principe de phase 1 qui serait un plus, parce qu'il ne s'agit pas d'attendre que tout soit fait pour avoir... enfin, vous
1600 comprenez notre avis sur le tout, là, mais il nous semble que ce qui est là est peut-être un peu étranger à l'endroit.

C'est le genre de chose qu'on a vu se bâtir sur de Maisonneuve, dans les années 70, sur Drummond, sur un paquet de rues, là, à flanc de montagne, et on est peut-être capable de faire autre chose aujourd'hui.

1605

LA PRÉSIDENTE :

Bien. Vous avez évoqué, avez sur la table votre étude qui date de quelques années?

1610

M. DINU BUMBARU :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1615

Est-ce que vous pouvez la déposer officiellement?

M. DINU BUMBARU :

1620

En fait, elle appartient, elle appartenait à la Ville, c'est notre copie. Donc, on suppose que la Ville de Montréal, dans la sagesse de ses archives, la retrouvera, mais on pourra vous envoyer la référence. C'était, à l'époque, un exercice qu'on a mené avec une diversité d'experts pour lire le paysage urbain, les unités d'ensembles résidentiels, les noyaux. Il y a des carrefours très intéressants dans ce secteur, Bishop-Crescent, il y a des vues particulières. Vous savez que c'est une partie du centre-ville où les rues ne traversent pas directement la rue Sherbrooke.

1625

Donc, il est contenu dans un ensemble, René-Lévesque – à l'époque Dorchester – Guy, Sherbrooke et la rue Peel, pratiquement où nous sommes aujourd'hui, et c'était également une façon de consolider pour aider la Ville de Montréal. À l'époque, ils avaient un service d'urbanisme, aujourd'hui les professionnels sont dans les arrondissements puis il y a des gens très talentueux qui s'occupent des choses, mais peut-être qu'ils ont les archives de ça.

1630

Mais enfin, ça nous fera plaisir, mais je ne peux pas... notre documentaliste serait vraiment très fâché si je vous remettais ça, là.

1635

LA PRÉSIDENTE :

Ce n'était pas pour avoir votre exemplaire. C'est pour savoir si vous acceptiez que ce soit parmi les documents qui seront de référence pour l'ensemble de la commission et les gens qui voudront les consulter.

1640

M. DINU BUMBARU :

1645 Oui. On suppose qu'il y a une date d'échéance. La prescription est passée pour ce document.

LA PRÉSIDENTE :

1650 Alors, je vous remercie, Monsieur.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1655 Merci.

M. DINU BUMBARU :

Merci. Bonne soirée.

1660 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, maintenant, j'appelle monsieur Robert Hajaly, un citoyen de Montréal. Bonsoir, Monsieur.

1665 **M. ROBERT HAJALY :**

1670 Hello, good evening. First of all, let me introduce myself. My name is Hajaly, in fact, Robert Hajaly, and let me explain my interest in this project. I live just up the street on the continuation of Mackay, above Sherbrooke, and I'm sort of interested obviously in the development of my neighbourhood. I'm not an architect; I'm a lecturer in Humanities at Dawson College. Still, I have something very specific to say about this project.

1675 On the one hand, I find that – let me just get it out here – I found it's quite attractive, it would provide obviously, visually striking, addition to the skyline and I would say also some needed housing downtown. On the other hand, unfortunately, I think that it is in the wrong place to be built, for a number of reasons which I'm going to specify. And I think that your Commission should recommend that it not be built in this location, and I will suggest a number of other locations where it would be far more suitable to be built because in fact, I do want to see it built, but just not here.

1680

There are a number of reasons why it should not be built where it is being proposed. First of all, let's start with the fact that the bulk of the project, the hotel and the residences, although they are given an address on René-Lévesque are in fact being built on Mackay

1685 Street. They are being built as far back as 250 feet from the corner and the entrances to both the hotel and the residences are in fact on Mackay Street.

1690 Now, I'm saying that because view this way as a building on Mackay Street, I think one can see immediately that it is totally clashing in scale, style and materials with the remaining Victorian houses on this street. And given its great height, it's overwhelming what is a very narrow street compare with René-Lévesque and it is throwing, as you probably know if you've looked at the Plan directeur, it's throwing a large shadow, not just across the street but also on the buildings and on the area on the other side of the street, virtually for the all afternoon, from 1 o'clock onwards.

1695 Apart from that, if you look at this development from René-Lévesque as in the brochure here, the thing that immediately comes to mind is that the massive scale of this development overwhelms and I would say diminishes, almost to the point of crushing, the townhouses at the base of it. It makes them look very small and insignificant indeed. And I think that it's fairly undesirable that you should have that kind of impression.

1700 I have also noted in the Plan directeur, that is to say the document you have outside but I looked at it from the Website, that a number of changes have been made to these townhouses, at least if that Plan directeur is accurate, although the promoter claims that he is in fact preserving these townhouses, but for one thing, for example, the second house from Mackay, that is to say going leftward, now become just a foyer. On the floor plans, there are no external staircases visible leading to the houses where as they now all have external staircases, which is a traditional feature of this Victorian houses.

1710 Also, the 3rd floor windows on all the houses apart from the one at the corner have been altered, at least in the façade that is presented in the Plan directeur, in a way that is quite incompatible with the rest of these buildings.

1715 But actually, the main reason why I object to the placing of this thing here is that there are quite a few other sites, starting with René-Lévesque Boulevard itself, where this building could be put, where there are no existing Victorian houses of any sort which would have to be – which would in any way be prejudiced and, in fact, where it would be surrounded by buildings similar to itself in scale, in style, in materials.

1720 I'll just give you one example, if I might. I want to emphasize, it's not that – this site, I have anything to do with; I'm just speaking in terms of the public interest. The north-east corner of de la Montagne and René-Lévesque, it's a parking lot now, there are no Victorian houses on it, it is surrounded by other buildings of virtually the same scale, same height, similar style, and similar materials. And according to press reports, I understand that the owner of this site, who is a partner in the Queue de Cheval restaurant, which borders it, 1725 wants to develop it, but he's not a developer himself, he's probably looking for a partner.

1730 So what I'm saying is this: it's not suitable for a number of reasons to have this project where it is. I would like to see it built, just as a resident of the neighbourhood, resident of Montreal, but I think that the developer should try to find a more suitable site, starting close to home, so to speak, perhaps along René-Lévesque. I suggested one site which it seems to me would be... it would fit in perfectly, in a sense that the buildings around are very much like itself and it doesn't overwhelm anything that is different.

1735 That is really all I want to say. No, I think that's all I really want to say. Perhaps you have some questions you would like to ask me.

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'on peut vous poser les questions en français?

1740 **M. ROBERT HAJALY :**

Oui. Si je ne comprends pas, je vais vous dire.

LA PRÉSIDENTE :

1745 D'accord. Alors, vous n'êtes pas opposé à un tel projet, c'est vraiment le site qui, pour vous, n'est pas pertinent.

M. ROBERT HAJALY :

1750 Oui, c'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

1755 Mais maintenant...

M. ROBERT HAJALY :

1760 The issue now is whether to permit it to be built here. That's the issue immediately, and in those terms -- that is what you, in a sense, have to recommend, because this is the site you have to deal with for the moment, so my view is that it should not be permitted to be built on this site.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1765 But, I think the problem – I understand your point, but the question is it's not an architect who is looking for a promoter; it's a promoter who is having an architect.

M. ROBERT HAJALY:

1770 I'm sorry, I didn't quite get that.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

1775 Because this promoter has this site there and he doesn't have the other one on the other side. So what we do with that?

M. ROBERT HAJALY:

1780 What I'm suggesting is that he should look for another site. And in the first instance, he should be told that this site is not suitable for this project. My pole point, my last point – I want to emphasize it again because in a way it is the most important point – is that there are many vacant sites available, whether on René-Lévesque Boulevard or de Maisonneuve Boulevard, and I say boulevards where you could have a tall building which are there and it is up to the promoter to find a suitable site. I suggested one, and I suggested it because
1785 according to press reports, I understand that the owner of this site is interested in developing it. And he is in the restaurant business too, and I understand the promoter is in the restaurant business.

LA PRÉSIDENTE :

1790 C'est parce que c'est à partir du promoteur est propriétaire du terrain, donc actuellement c'est ce projet-là que nous avons devant nous. Et comme disait mon collègue, ce n'est pas un architecte qui cherche un endroit et un promoteur, c'est déjà sur place. Donc, on est obligé de tenir compte de cette situation. Mais le projet, est-ce que vous avez une
1795 opinion sur la qualité du projet lui-même?

M. ROBERT HAJALY :

1800 I like it. I think it's visually striking, just in the wrong place. But that's an important point, when it's in the wrong place, it compromises many other things and it should not be permitted to be there.

M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :

Okay. So that site for you, it's better to stay as it is and doing nothing there.

1805

M. ROBERT HAJALY:

It can be developed in more suitable terms. In particular, it can be developed, if you're talking about the townhouses, in ways that are appropriate to the buildings that are already there, in terms of style, scale and materials. And in fact, I think it is extremely important that the City should make it clear that – because there are a lot of side streets in the western part of Montreal, between St. Catherine and René-Lévesque, it's not the only one where there are empty sites that could be developed. I think that it's extremely important that the City make it clear through this precedent, and in any other precedent which arises, that it wants developments that are compatible in scale, in style and in material with the buildings that already exist. In other words, that it wants harmonious development, not just development that overwhelms what is there.

1810

1815

Because, look, if you allow large scale developments in these streets, what developer would want to build something small when he can build something large and much more profitable? And in fact, what owner would want to preserve the Victorian houses there? Why do you think so many of them have been destroyed? Precisely because promoters thought they could put up something bigger and more profitable. If you want to preserve your heritage, and it's a beautiful heritage – those Victorian houses are beautiful, if you ever have the occasion to look at them – you got to disallow high development on the side streets. And this development is basically on a side street, even though it has a René-Lévesque address.

1820

1825

You ought to make a choice. It's a political choice. You have a political choice to make. It's nothing more or less than that. And I'm suggesting to you that the right strategy for the City to develop, if it's interested in developing the side streets, is: don't be impatient that they are not being developed, they are very impatient right now, that's why they're bending the rules, because they want the side streets to be developed, wait until the main boulevards are developed with larger developments and then the developers will have no alternative than to use, than to put forward developments that are more in keeping with the scale of the side streets on the side streets.

1830

1835

In other words, it's not yet ready to develop the side streets. You have to wait until major boulevards like René-Lévesque and de Maisonneuve are fully developed before you can even be thinking about developing the side streets.

1840 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais je pense qu'on a bien compris votre position. Alors, on vous remercie, Monsieur.

1845 **M. ROBERT HAJALY :**

You are welcome, thank you.

1850 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, nous arrivons à la fin de nos intervenants. Je demanderais maintenant si le promoteur a des corrections à apporter, s'il y a des erreurs qui sont intervenues, alors si vous désirez intervenir, purement pour corriger certaines erreurs.

1855 **M. MICHELANGE PANZINI :**

1860 Alors, je voudrais corriger d'abord une première chose, c'est que les maisons victoriennes ne sont pas dans une aire de protection. Pour qu'elles soient dans une aire de protection, il faut remembrer les terrains, comme nous le proposons dans le terrain, et à ce moment-là, en remembrant ces terrains-là, il y a une petite partie de l'arrière du stationnement qui rentre dans l'aire de protection. Actuellement, elles ne sont pas protégées. Ce qui ne veut pas dire qu'il ne faut pas les protéger, qu'il ne faut pas les restaurer, qu'il ne faut pas les respecter. Ça, c'est la première des choses.

1865 La deuxième des choses, c'est qu'un de vos présentateurs a dit que j'étais l'architecte du projet de...

1870 **LA PRÉSIDENTE :**

Le Crystal?

1875 **M. MICHELANGE PANZINI :**

Le Crystal. C'est mon confrère Jacques Beïque qui est l'architecte du projet le Crystal, donc ce n'est pas moi.

La troisième chose, évidemment, c'est que j'étais l'architecte du projet Overdale avec Dan Hanganu en 1986.

LA PRÉSIDENTE :

1880

Alors, on vous remercie, Monsieur Panzini.

M. MICHELANGE PANZINI :

1885

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1890

Est-ce qu'au niveau de l'Arrondissement, vous avez des corrections à apporter?
Alors, s'il n'y a pas lieu, à ce moment-là, bien, c'est à moi, avec mon collègue, de vous remercier de votre participation, à la fois les intervenants, mais aussi le public qui est venu assister à cette soirée de consultation.

1895

Alors, je vous remercie.

(APPLAUDISSEMENTS)

AJOURNEMENT

1900

* * * * *

1905

Je, soussignée, YOLANDE TEASDALE, sténographe officielle, certifie 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 :

1910

Yolande Teasdale, s.o.

1915

1920