

## Réponses aux questions complémentaires

1. *Des études de marché ont-elles été faites pour évaluer la demande de logements étudiants? Si oui, peuvent-elles être déposées à la commission?*

Une étude de marché a été commandée par les investisseurs qui étaient intéressés à la version précédente du projet. Celle-ci a été déposée en mai 2008. Ces investisseurs ne sont plus impliqués dans la réalisation éventuelle du projet faisant l'objet de la présente demande en vertu de l'article 89 de la charte. Par conséquent, il ne nous est pas possible de rendre public cette étude de marché.

2. *Des études démontrant la tendance pour des logements partagés comme typologie de résidences étudiantes ont-elles été réalisées? Si oui, peuvent-elles être déposées à la commission?*

Aucune étude particulière n'a été réalisée pour démontrer la tendance pour les logements partagés. Le groupe Cardinal-Hardy a été impliqué au cours des dernières années dans la conception et la réalisation de toutes les résidences de l'ETS. On y retrouve évidemment des logements partagés et, selon les gestionnaires de ces résidences, le taux de satisfaction est très élevé. Il s'agit d'une tendance généralisée en Amérique du Nord, car tous les projets récents de résidences pour étudiants prévoient l'aménagement d'une forte proportion de logements partagés.

3. *Est-ce que le mobilier serait fourni avec les logements étudiants?*

Le mobilier sera effectivement fourni.

4. *Des moyens sont-ils prévus pour préserver ou intégrer des éléments historiques ou patrimoniaux dans le projet? (notamment du théâtre Séville, du bâtiment situé au coin de la rue Lambert-Closse possédant une façade de pierre grise, de celui présentant deux façades de grès rouge d'Écosse, et du mur arrière de l'ancienne église méthodiste Douglas)*

Tel que mentionné dans le document Annexe 2.2-parti architectural, certains éléments du théâtre Séville pourront, selon leur état, être intégrés au mur commémoratif à l'intérieur du café-bistrot que nous proposons au coin des rues Ste-Catherine et la rue Chomedey. Pour ce qui est des éléments récupérés du bâtiment en pierre grise et en pierre de grès rouge, une structure commémorative est prévue sur la rue Lambert-Closse. Cette structure pourrait faire l'objet d'un concours pour sa composition et son intégration dans le jardin prévu sur cette même rue.

5. *Quels sont les types de commerces et services prévus au projet?*

Concernant les commerces, le projet de règlement (article 31, paragraphe 9) incite fortement la multiplication des accès à partir de la rue Sainte-Catherine, ce qui limite l'implantation de commerces de grande surface. Aucune étude particulière n'a été commandée à ce jour pour déterminer quels types de commerces devraient s'implanter dans notre projet.

Cependant, il nous apparaît important de mentionner qu'il serait souhaitable qu'un certain nombre de commerces puissent combler les besoins des étudiants. Par ailleurs, nous préconisons l'aménagement d'un café sur la partie du site sur laquelle se localise présentement le théâtre Séville. On pourrait retrouver dans ce café certains éléments du théâtre ainsi que des photos d'époque.

6. *Des études de marché ont-elles été effectuées pour connaître les besoins du quartier au niveau des commerces et des services? Si oui peuvent-elles être déposées à la commission ?*

Aucune étude de marché n'a été effectuée pour connaître les besoins du quartier au niveau des commerces et des services.

7. *Quel serait le nombre journalier de camions de livraison qui utiliserait le débarcadère?*

Il est impossible de déterminer le nombre de camions de livraison si nous ne connaissons pas de façon plus précise les types de commerces qui s'implanteront dans le projet. Cependant, nous sommes sensibles à la problématique que les résidents doivent vivre en regard des livraisons. Nous sommes disposés à considérer toute solution visant à minimiser l'impact des livraisons pour les occupants résidentiels vivant à proximité. À titre d'exemple, celles-ci pourraient se faire directement à partir de la rue Sainte-Catherine, à des heures déterminées par la ville de Montréal. Cette approche fait partie des scénarios qui sont considérés par la ville de Montréal pour résoudre la problématique des nuisances causées par les livraisons dans le réseau de ruelles se localisant de part et d'autre de la rue Sainte-Catherine.

8. *Quels seraient les heures et les jours d'accès au débarcadère?*

Advenant que le débarcadère soit maintenu, une attention particulière sera apportée pour que les heures et les jours de livraison génèrent le moins de nuisances possible aux riverains.

9. *La hauteur des bâtiments correspondrait à trois échelles (piéton, rue, métropolitaine). Quelles sont les raisons pour intégrer ces trois échelles dans un même îlot?*

Le projet est situé aux abords du square Cabot (parc à caractère métropolitain) et fait office de tête d'îlot sur la rue Ste-Catherine (artère commerciale à dimension métropolitaine). La volumétrie des bâtiments sur le site prend en charge ces réalités urbaines avoisinantes.

10. *Qu'est-ce qui motive la répartition des hauteurs de bâtiments (25-10-10)*

La répartition des hauteurs des bâtiments prend en charge les différentes échelles de la ville dans ce secteur et tient compte des conditions particulières du site. Sur-hauteur aux abords du square Cabot (bâtiment de 25 étages) et volumétrie plus basse au centre de l'îlot en retrait des rues Ste-Catherine et Chomedey en harmonie avec les bâtiments voisins.

11. *Comment l'immeuble à l'arrière de sept étages s'inscrit dans cette répartition?*

Le bâtiment de sept étages sur la rue Lambert-Closse s'inscrit comme trait d'union entre l'échelle des bâtiments au nord et l'échelle du bâtiment au coin de Ste-Catherine (bâtiment de 25 étages).

12. *Est-ce qu'une entrée principale pour les résidents sur la rue Chomedey a été envisagée plutôt que sur Lambert-Closse ?*

Compte tenu que la plus grande concentration d'unités se retrouvera dans la tour de 25 étages, une entrée sur la rue Lambert-Closse nous apparaît indispensable. Nous avons également une entrée sur la rue Chomedey donnant accès aux résidences.

13. *Une entrée sur la rue Sainte-Catherine a-t-elle été considérée?*

Une entrée par la rue Sainte-Catherine a déjà été considérée. Cependant, un tel scénario a été rejeté par les représentants de l'arrondissement Ville-Marie, ces derniers privilégiant une occupation commerciale de la totalité des espaces disponibles en front de cette voie publique.

14. *Le jardin public prévu du côté de la rue Lambert-Closse, sera-t-il cédé à l'arrondissement et géré par celui-ci, une fois les travaux complétés? Sinon qui sera responsable de son entretien et de la sécurité?*

Il n'est pas de l'intention du promoteur de céder le jardin en front de la rue Lambert-Closse. Il sera accessible au public à certaines heures et sa sécurité sera de la responsabilité des propriétaires du complexe.

15. *Dans quelle mesure le bâtiment de 25 étages proposé encadrerait-il le Square Cabot ?*

Tel que mentionné dans le document Annexe 2.2-parti architectural, le bâtiment de 25 étages au coin de Ste-Catherine et Lambert-Closse vient équilibrer le gabarit urbain de part et d'autre du square Cabot dans l'axe est-ouest du côté nord de la rue Ste-Catherine. Il encadre le square par son échelle... donner un caractère métropolitain au square... une porte d'entrée du centre-ville de Montréal en conformité des objectifs énoncés lors de la charrette du square Cabot organisée par le CCA.

16. *La ruelle existante, dont l'entrée est située sur le boulevard Maisonneuve entre les rues Chomedey et Lambert-Closse, qui déboucherait sur la ruelle piétonne projetée, ferait-elle l'objet d'une revitalisation?*

Il sera de la responsabilité du promoteur de procéder à l'aménagement de la ruelle est-ouest qui aboutira dorénavant sur la rue Chomedey. Aucun représentant de l'arrondissement Ville-Marie n'a fait allusion, lors de nos rencontres, à une intention de procéder au réaménagement de la ruelle existante.