

Projet immobilier La Baie

Séance virtuelle de questions et réponses

28 avril 2021

	Prénom	Nom	Questions reçus d'avance
1	Guillaume	Le Nigen	Bonjour, quel aurait été le nombre minimal de cases de stationnement sur site requis par le précédent règlement de zonage avant que l'arrondissement retire l'obligation de construire un minimum de cases de stationnement? Je comprends qu'il est prévu qu'il y en ait 116, mais ce nombre m'apparaît très peu considérant l'envergure du projet de 25 étages. Parmi les 116 places annoncées, combien seront réellement disponibles sachant que vous voudrez probablement en réserver plusieurs à d'autres fins, notamment des services d'autopartage, de véhicules électriques, etc. Enfin, les 287 places de vélo annoncées permettraient d'accommoder combien de places de stationnement supplémentaires si on retire tous les vélos? Je sais que le règlement de zonage oblige maintenant les promoteurs à construire des espaces de stationnement pour vélo, mais considérant que notre climat est défavorable au vélo, je trouve franchement exagéré le nombre de places.
2	Dominique	Houde	Compte tenu de la pénurie de logements à Montréal, est-ce qu'un volet logements sociaux est prévu?
3	Marie	Dubé	Pourriez-vous respecter les lois urbanistiques qui limitent la hauteur des bâtiments pour conserver le cachet de Montréal?
4	Marie	Dubé	Notre ville ne mérite-t-elle pas de conserver ses bâtiments patrimoniaux comme La Baie? Il y a eu assez de saccage par le passé. Soyons respectueux des lois!
5	Nathan	Mcdonald	De quelles façons ce projet s'adapte-t-il aux exigences d'écoresponsabilité nécessaires face au changement climatique?
6	Maxence	Hilleret	Est-ce que le projet sera LEED? Ça manque de verdure sur la rue DMO. La tour telle que représentée tout en verre n'est pas vraiment unique du tout dans son design.
7	Maxence	Hilleret	Est-ce que le nouveau bâtiment sera une construction passive?

8	Maxence	Hilleret	Est-ce que le toit terrasse situé sur l'ancien bâtiment accueillera un restaurant-bar? Cela pourrait devenir un lieu emblématique de Montréal l'été.
9	Serge	Emond	Dans un premier temps je tiens à saluer la sensibilité du promoteur à redonner au bâtiment La Baie toutes ces lettres de noblesse, et nous devons le souligner. Maintenant, lorsque vous mentionnez dans votre présentation, un locataire unique, dois-je comprendre que vous avez déjà un locataire potentiel? L'autre question que je me pose, et que plusieurs se poseront j'en suis persuadé est : que faites-vous du facteur télétravail? Les centres villes sont plutôt anémiques par les temps qui courent.
10	Eliya	Fainshtein	Quels sont les avantages pour la ville et pour les habitants de construire une autre tour de bureaux au centre-ville? Est-ce qu'il y a une pénurie de bureaux au centre-ville? Est-ce qu'une pénurie de bureaux est prévue dans le futur?
11	François-Pierre	Nadeau	Y aura-t-il un stationnement souterrain pour automobiles et pour vélos? Combien y aura-t-il de places pour chaque type de véhicule? Sera-t-il payant?
12	Eliya	Fainshtein	Est-ce que le bâtiment comprendra un stationnement souterrain? Est-ce que l'impact sur le trafic a été évalué?
13	Eliya	Fainshtein	Est-ce que la ville peut demander au promoteur de reculer le bâtiment de boulevard de Maisonneuve pour permettre la plantation de quelques arbres et pour que plus de lumière atteigne le trottoir?
14	Eliya	Fainshtein	Le projet est très beau, je peux voir que beaucoup de réflexion a été investie, mes compliments aux architectes et à l'équipe de la Ville de Montréal, mais en avons-nous vraiment besoin?
15	Gilles	Castonguay	Pourquoi la hauteur est remise en question? N'y-a-t'il pas un édifice à condos au sud-ouest du carré Phillip de plus de 25 étages? N'y-a-t'il pas un autre édifice, derrière la cathédrale anglicane de plus de 25 étages? Comme déjà écrit, je trouve que cette suggestion en "escalier", tout en verre et "VERT", en espérant que ce VERT n'est pas seulement là pour la maquette mais bien pour la beauté de notre ville. Merci de m'avoir lu et surtout de prendre les bonnes décisions, selon les normes établies et non celles qui s'inventent si facilement.

16	Josée	Gourdeau	Qui vous a permis d'envisager édifier à Montréal un bâtiment hors respect, dont vous n'êtes incapables d'assises assez fortes pour l'envergure de ce douteux projet?
17	Patrizio Oliviero	Armani Grecco	La réglementation assure le découpage en zones distinctes des secteurs essentiellement résidentiels, des secteurs à caractère commercial et des ensembles occupés par des équipements collectifs ou institutionnels. Elle détermine les catégories d'usages selon la nature des milieux et le caractère de l'arrondissement. Elle assure, par les modes de gestion des usages, l'insertion harmonieuse des activités non résidentielles : les types d'usages autorisés de plein droit, les usages conditionnels, les limites de superficie, l'obligation de continuité commerciale, le contingentement de certains usages, etc.
18	Marc-André	Perreault	<p>Pourquoi est-ce qu'une compétition de design architectural n'a pas été mise sur pied? Pourquoi est-ce que la qualité architecturale n'est pas un principe important pour ce projet?</p> <p>La proposition n'est simplement pas à la hauteur du prestige de ce bâtiment patrimonial et présente des caractéristiques en opposition aux principes de développement durable de par l'usage exagéré et injustifié de mur-rideau vitré.</p> <p>De plus, les quelques composantes architecturales "d'intérêt" (toits verts et coins arrondis) sont anecdotiques et susceptibles d'être éliminées au moindre exercice de compression de budget, et on se retrouvera avec des blocs absolument banals. La seule chose pertinente avec leur proposition est le jeu de reculs qui dégage le Square.</p> <p>Félicitations pour la protection et la mise en valeur du bâtiment historique et la terrasse publique, mais très grande déception pour la piètre qualité architecturale et l'absence de vision contemporaine pour l'ajout. Cette tour n'offre aucun potentiel d'embellissement pour ce lieu emblématique de la métropole. Pourquoi est-ce qu'on ne se donne pas de mécanismes pour s'assurer de promouvoir la qualité avant tout, comme un concours? Le Square Philips et le La Baie méritent cette qualité.</p>
19	Adam	Rover	i) Currently, minor parking lots and low-level structures under-utilize the rue Aylmer sites from De Maisonneuve (DMO) to St.Catherine. With exceptional value to the market and Urbanism Plan, how will future development of these sites and RESO be impacted the Bay's continued

			<p>reliance on the Aylmer docks/tunnel and proposed DMO garage easements?</p> <p>ii) From the bike route, access for 290 cyclists and their equipment is located at the site's most challenging wind conditions (ANNEXE G ÉVALUATION DU CONFORT AU VENT), opposing Aylmer's one-way vehicle traffic and parking lane, conflicting with the tower's garage entrance, and accessible through only a single-width door. What arrangements are being made for safe circulation at this area?</p> <p>iii) Plans for the retail space and public terrace are not yet available, but the tower does not appear to have a public elevator to Metro level or any wheelchair-accessible washroom stalls. What is proposed for assisted-mobility and the evolution to gender-neutral facilities for the people who surely require them in both the retail and office spheres of this project?</p>
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------