

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme HÉLÈNE LAUZON, présidente
 M. Peter Jacobs, commissaire

CONSULTATION PUBLIQUE

**CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE RÉSIDENTIEL
ENTRE LE BOULEVARD DE MAISONNEUVE ET LES RUE DE BLEURY ET MAYOR**

**MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME ET AU RÈGLEMENT D'URBANISME
DE L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 21 novembre, 19 h
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 21 NOVEMBRE 2006.

MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

PRÉSENTATION U PROMOTEUR.....5

PRÉSENTATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL.....9

PÉRIODE DE QUESTIONS

SCOTT HOLLAND.....17

MICHAEL WILK.....19

JEAN BERNARD RUGGIERI.....20

SCOTT HOLLAND.....22

MOT DE LA PRÉSIDENTE

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Est-ce qu'il y a des personnes qui parlent anglais dans la salle ? Vous parlez anglais ?

UNE PERSONNE DANS LA SALLE :

Je comprends le français.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Je vais quand même faire par égard la présentation dans les deux langues pour vous permettre de bien comprendre aussi.

Good evening, Ladies and Gentleman, and welcome to this public hearing on the construction of a residential and commercial complex between Maisonneuve Boulevard and Bleury and Mayor Streets.

Je m'appelle Hélène Lauzon, je suis commissaire de l'Office de consultation publique de Montréal et je préside la consultation qui commence ce soir. Je suis secondée par monsieur Peter Jabobs, également commissaire de l'Office. Le personnel qui nous accompagne comprend madame Stéphanie Espach, analyste, qui se retrouve à la table à ma droite; monsieur Ré Jean Séguin, secrétaire de la Commission; monsieur Alexis Musanganya, responsable de la documentation; monsieur Faustin Nsabimana et monsieur Gabriel Lemonde-Labrecque qui sont à la table d'accueil à l'entrée; madame Louise Philibert prendra en sténotypie les échanges de ce soir et monsieur Alain Thériault assumera la sonorisation.

Je vous signale que cette assemblée est enregistrée et sténotypée. Tant l'enregistrement que la transcription des échanges seront accessibles au public. Tonight's meeting is recorded, it is also taken in stenotype, and both the recording and the transcription will be made available to the public.

À ma droite, se retrouvent les représentants de la Ville et, à ma gauche, les représentants du promoteur. On my left, there is one table for the representative of the municipal service - I said on my left, but it's on my right, sorry - and on my left, there's one table for the promoter.

Le porte-parole de l'équipe municipale est monsieur Pierre Sainte-Marie, directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises - il nous présentera tout à l'heure la personne qui l'accompagne ce soir. À l'autre table, sont assis les représentants du promoteur et je demanderai tout à l'heure à monsieur Javier Planas, président de *iber management*, porte-parole du groupe, de nous les présenter.

Quelques mots maintenant sur l'Office de consultation publique de Montréal. En vertu de la Charte de la Ville, l'Office a pour mandat de consulter les citoyens sur des projets qui relèvent de la compétence de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire. The Montreal public consultation Office holds hearings relating to matters under the jurisdiction of the City of Montreal, notably urban planning and development projects. It's mission is based on the principle citizens have the right to voice their opinion and influence the decision making process.

The Office has rules to insure that consultations are credible, transparent and effective. Its commissioners must obey by a code of ethic that is available here or on our website. Les commissaires de l'Office ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires. Ils s'engagent à respecter un code de déontologie dont vous pouvez d'ailleurs prendre connaissance à la table d'accueil et sur le site internet de l'Office.

Cette consultation est prévue dans le cadre de la Charte de la Ville de Montréal et elle se déroule selon les règles de l'Office de consultation publique. Après la consultation, l'Office fera un rapport au maire et au président du comité exécutif. À la lumière de ce rapport et après analyse, le conseil municipal adoptera les projets de règlement avec ou sans modification ou les rejettera. Once the consultation is over, the Office will submit a report to the mayor and to the chairman of the executive committee. The decisions about the proposal bylaws will be taken by the municipal council.

La Ville a annoncé cette consultation dans plusieurs journaux. De son côté, l'Office a fait distribuer un feuillet d'information dans les rues voisines de l'îlot visé par les projets et a également mis la documentation du projet à la disposition du public qui peut la consulter notamment au bureau de l'arrondissement Ville-Marie, au greffe de la Ville ou encore sur le site internet de l'Office.

Comme toutes les consultations publiques de l'Office, celle-ci se fera en deux parties. La première partie qui débute ce soir permettra aux citoyens de prendre connaissance du projet et d'obtenir toute l'information possible. La Commission recevra toutes les personnes désireuses de poser des questions. En première partie, ce n'est pas le moment d'exprimer son opinion, mais bien de s'informer.

La deuxième partie, qui se tiendra le 12 décembre prochain dans les mêmes locaux à compter de 19 heures, est prévue pour permettre aux citoyens de prendre position sur le projet. La Commission entendra à ce moment-là tous ceux et celles qui désirent s'exprimer. La deuxième partie de la consultation est consacrée exclusivement aux mémoires et aux commentaires des citoyens.

En attendant, les citoyens qui le veulent pourront préparer un mémoire qu'ils seront invités à présenter à la Commission. Je vous en reparlerai en fin de soirée.

Like all others consultations, this one will be held in two parts. In the first part which starts today, the project is presented to the citizens who may then ask questions. This is no time for comments or opinions, but for sharing information on the draft bylaws and their consequences. Today's meeting is only for information proposal with the presentation of the project followed by a period of questions.

Tonight, the Commission will not receive any comment or brief. During the second part of the hearings, citizens are invited to express the comments and opinions. It will be devoted exclusively to receive opinions and comments presented either verbally or in writing. It will take place on December, 12th in the same premises at 7:00 PM.

Ce soir, je vais d'abord inviter les personnes responsables à présenter le dossier qui comprend la modification au Plan d'urbanisme et la présentation du projet de règlement qui modifie le règlement d'urbanisme de l'arrondissement, de même que la proposition de construction du complexe résidentiel et commercial. Ensuite, nous prendrons une courte pause pour permettre aux gens de s'inscrire au registre à la table d'accueil. Toute personne qui veut poser une question doit s'inscrire à la table d'accueil.

Au retour de la pause, j'inviterai ces personnes à s'asseoir à la table devant nous selon l'ordre d'inscription et à poser leurs questions. Je demanderai toujours aux gens de s'identifier avant de parler parce que notre assemblée est enregistrée. Je permettrai deux questions par intervention. Toutefois, puisque le registre demeure ouvert, vous avez la possibilité de vous réinscrire pour revenir poser d'autres questions. Je vous demande de ne pas faire de préambule et d'éviter les sous questions. Je vous demande aussi de réserver vos opinions pour la séance du 12 décembre.

In a few minutes, Mr. Sainte-Marie and the representatives from the promoter *iber management* will present the urban plan draft modification proposal, the draft bylaws as well as the residential and commercial complex proposal. This presentation will be primarily in French. After the presentation, we will take break during which those of you who wish to ask questions can register at the table indicated as such.

After the break, I will ask the persons who gave their names to come down and sit in front of us in order to ask their questions. Questions can be asked in English or in French. We will do our best to provide the answers in the language in which the question was asked. I will allow two questions at the time. However, the register will be kept open and you may give your name again for additional questions. Please, avoid preambles to your questions. Also, please hold opinions and comments to the second part of the hearing on December, 12th.

Toutes les questions doivent être adressées à la présidente de la Commission, donc, à moi-même. Les réponses doivent aussi être adressées à la Commission. Il n'y a aucun échange direct entre les porte-parole, les personnes ressources et le public. Questions and answers must be addressed to the Chair. There will be no direct exchange between the public and the representatives of the City or the owner.

Monsieur Jabobs et moi-même pouvons intervenir en tout temps pour obtenir de l'information supplémentaire ou des clarifications. Je m'assurerai aussi que toute question recevra une réponse. Si cette réponse ne peut pas être donnée au cours de l'assemblée, elle devra être fournie par écrit dans les meilleurs délais. La réponse fera partie du dossier de documentation accessible au public. Quand il n'y aura plus personne d'inscrit au registre et qu'il n'y aura plus d'informations supplémentaires à obtenir, je déclarerai que la première partie de l'assemblée est terminée.

J'ai pour tâche de favoriser la participation de tout le monde. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. Je ne permettrai donc ni manifestation que ce soit d'approbation ou de désapprobation, ni remarque désobligeante, ni propos diffamatoire, ni attitude méprisante. Je demande aussi à ceux qui ont des téléphones cellulaires de bien vouloir les éteindre ou de les mettre en mode silencieux.

My duty is to encourage participation and make sure everybody has access to relevant information. This can only be achieved when all parties adopt a polite and respectful behaviour. This is why I will not tolerate any form of demonstration, disagreeable remark or defamatory comment. And to those who have a cellular phone, please make sure that your ringer is off.

J'invite maintenant monsieur Pierre Sainte-Marie à nous présenter la personne qui l'accompagne dans un premier temps.

M. PIERRE SAINTE-MARIE:

Bonsoir, Madame la présidente. Alors, je suis accompagné ce soir de Bruno Collin, conseiller en aménagement, responsable du dossier à l'arrondissement Ville-Marie.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Merci. Et je vais demander à monsieur Javier Planas de présenter également les membres de son équipe avant de débiter votre présentation.

M. JAVIER PLANAS:

Merci. Bonsoir, Madame la présidente. À ma droite, monsieur Jean-Pierre Létourneau du Cabinet Michael Shooner Dagenais Létourneau. Monsieur Peter Smale, directeur d'opérations et de projets de Sacresa Canada et à droite de monsieur Smale, madame Anik Shooner, également de la firme Michael Shooner Dagenais Létourneau.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Merci. Je vais vous demander de débiter votre présentation et autant que possible, demeurez près du micro pour qu'on puisse bien saisir vos propos.

M. JAVIER PLANAS:

Alors, bonsoir à tous. Tout d'abord, je voudrais me présenter. Je suis Javier Planas, président des groupes Sacresa Canada ainsi que de *iber management*, filiale canadienne de Sacresa Espagne.

Sacresa Espagne est une compagnie immobilière basée à Barcelone qui opère dans le domaine immobilier, dans le domaine du développement résidentiel pour être plus précis et plus particulièrement en Catalogne. Elle a été fondée en 1960 et demeure leader du marché en Espagne. Il faut aussi mentionner que c'est l'actionnaire majoritaire de Metrovacesa qui est la compagnie immobilière numéro 1 en Europe qui transige en bourse dans la Bourse de Madrid dans IX30.

Alors, en ce qui concerne Sacresa Canada, le projet que nous vous présentons ce soir se veut le premier grand projet de Sacresa au Canada, à Montréal, quoi qu'il faut mentionner que par le biais du Groupe *iber management*, nous avons déjà effectué des investissements à Montréal et notamment dans le domaine du développement et la gérance hôtelière avec trois projets particulièrement. Le premier, l'Hôtel St-Paul sur la rue McGill dans le Vieux-Montréal, le *Residence Inn by Marriott*, de la firme Marriott sur la rue Lincoln ainsi que l'Hôtel Clarion, hôtel et suites, et le boulevard De Maisonneuve dans l'axe de Du Fort et Atwater.

Alors ça, c'est en ce qui concerne le groupe. Par la suite, je voudrais parler en ce qui concerne déjà le projet, le site. Le site auquel on fait référence, comme vous le savez, le croisement se situe dans le croisement des rues Bleury et le boulevard De Maisonneuve, un coin, un axe stratégiquement très important, mais avec des défis quand même très importants vis-à-vis le développement.

Les défis que ce site présentent à notre avis sont les suivants. Nous faisons face à la présence dans les environs de quelques terrains vagues et parfois quelques terrains délabrés - mon collègue peut vous montrer ici, vous avez des images sur le site en tant que tel du stationnement - Voici quelques exemples de quelques immeubles, notamment sur la rue Mayor. On a aussi, on constate la présence d'un édifice de métro, l'édifice de la Société de Transport de Montréal qui fut construit il y a environ 40 ans avec une vocation en principe temporaire. 40 ans plus tard, il demeure toujours sur une vocation temporaire.

Également du côté Est, on constate la présence de ce qu'on appelle l'îlot Balmoral avec une portion terrain qui est vague ; vous pouvez constater que très souvent, ça sert comme entreposage pour les fins de la Ville de Montréal. Et de l'autre côté, du côté Sud, du côté Balmoral, vous pouvez... je ne sais pas si on a peut-être une image, mais il existe aussi quand

même, il y a une présence également de quelques immeubles qui appartiennent également à la Ville de Montréal avec une présence quand même pas intéressante et pas invitante.

Alors, ça, c'est un peu l'environnement dans lequel le projet veut s'implanter. C'est un milieu avec un potentiel important et intéressant, mais pour l'instant peu invitant, peu sécuritaire et pas beau à voir. Dans le but naturellement d'arriver avec un projet intéressant, non seulement pour nous, mais pour toute la Ville de Montréal, on s'est entouré quand même d'une équipe à notre avis chevronnée, une firme de pointe comme Michael Shooner, et le projet que nous vous proposons ce soir se résume comme ça. C'est un projet résidentiel d'environ 300 condominiums, 300 unités de condominiums avec deux ailes, une aile de 14 étages sur la rue Bleury et une aile sur le boulevard De Maisonneuve de 27 étages. Au niveau du rez-de-chaussée, nous présentons des commerces, un plateau commercial. Nous allons également intégrer l'édicule Place des Arts de la Société de Transport de Montréal et finalement, au niveau sous-sol, nous allons présenter un stationnement d'environ 300 cases de stationnement également. Donc, ce sera un ratio de 1 contre 1, résidence/stationnement.

Alors, comme je disais tout à l'heure, vous pouvez constater que le bâtiment est en «L» avec deux ailes, Bleury a 14 étages et Maisonneuve a 27 étages. Les résidences pourront jouir d'une cour jardin aménagée à l'intérieur. Comme je disais tout à l'heure, on parle de 300 unités, un positionnement de prix, je pense que c'est important aussi de savoir un petit peu à qui on adresse ce projet, la clientèle cible, le positionnement est d'environ dans la fourchette de 250 \$ à 300 \$ du pied carré. Plateau commercial comme je disais et avec le stationnement et finalement l'édicule de la Société des Transports de Place des Arts.

Au niveau de la clientèle, je parlais il y a quelques secondes de positionnement au niveau de prix, mais je pense que pour nous, c'était aussi important d'identifier qui sont les clients, les consommateurs qui peuvent être attirés par ce type de projet urbain. On parle d'une fourchette démographique de jeunes de 25 à 45 ans - on est tous jeunes que je sache ici - urbaine, contemporaine, des couples, célibataires, premiers acheteurs, et des gens qui veulent être vraiment dans le centre de l'action, proximité convenable à côté d'un contexte culturel qui se démarque, qui commence déjà à se présenter par le biais du Quartier des spectacles, près du Plateau, du boulevard St-Laurent, mais également près du travail, près du Centre d'affaires et des commerces. Et donc, pas besoin d'utiliser nécessairement le véhicule propre du lundi au vendredi, mais probablement les gens vont utiliser le métro qui est à proximité, qui est tout juste au coin de rue ou l'autobus, et donc, comme je disais, le véhicule, ce sera tout simplement une question d'appoint.

Secteur universitaire, institutionnel, pas besoin de dire que la proximité au niveau des universités est très bonne, et bien entendu, on parle d'un emplacement entre le fleuve et la montagne qui est toujours un endroit souhaitable. Donc, je pense qu'une des clés qu'on veut véhiculer, c'est que c'est un projet urbain, contemporain et une vie urbaine sans avoir nécessairement à utiliser la voiture. Je pense que c'est un message important qu'on veut passer.

Au niveau des objectifs, notre groupe a toujours prôné si vous avez l'occasion d'accéder au site web du Groupe Sacresa, on se définit comme un groupe qui regarde beaucoup le design, la qualité, le prix accessible. C'est un ensemble, un *package* où pour avoir le design et la qualité, il ne faut pas nécessairement se positionner dans le «très haut de gamme» et on est un groupe, donc, je répète, si vous avez l'occasion de nous visiter, je vous inviterais à ça, faites-le parce qu'on a à cœur de faire des projets quand même avec beaucoup de fierté.

Alors, voilà. Je vous remercie beaucoup, Madame la présidente, et je voudrais céder la parole à monsieur Létourneux si c'est possible.

M. JEAN-PIERRE LÉTOURNEUX:

Merci, Monsieur Planas. Bonsoir à tous. Alors, je vais prendre quelques minutes pour vous présenter le projet architectural avant de céder la parole aux gens de la Ville.

Donc, vous voyez ici le plan qui est une vue aérienne en fait, le plan d'implantation où on reconnaît la tour, le bâtiment qui occupe 27 étages sur le boulevard De Maisonneuve ainsi que l'aile que l'on retrouve sur la rue De Bleury de 14 étages avec l'aménagement de la cour jardin et d'un pavillon récréatif qui se trouve à l'arrière ici.

Ce que je vais faire maintenant, c'est de vous montrer le plan du rez-de-chaussée pour comprendre un peu le fonctionnement intérieur de la proposition. Alors, on a sur le boulevard de Maisonneuve l'entrée principale de l'immeuble qui jouxte l'entrée de la station de métro, tout juste à sa droite au coin de De Maisonneuve et De Bleury. Vous avez sur la rue Mayor, qui se trouve donc au bas de l'écran, les entrées de stationnement pour les garages, le garage souterrain. On a évidemment ce plateau commercial qui est tout le rez-de-chaussée qui s'ouvre à la fois sur le boulevard De Maisonneuve, sur la rue De Bleury ainsi que sur la rue Mayor. Ce sont les éléments... en fait, c'est l'aire, la surface qui est indiquée en gris sur le plan que vous voyez.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Monsieur Létourneux, est-ce que c'est possible d'utiliser votre pointeur lorsque vous référez aux rues ? Ce serait peut-être plus facile.

M. JEAN-PIERRE LÉTOURNEUX:

Oui. Donc, c'est ça. J'expliquais que l'ensemble des commerces sont ouverts à la fois sur De Maisonneuve, sont ouverts ici sur la rue De Bleury et sur la rue Mayor. L'entrée principale de l'immeuble ici qui donne sur le boulevard De Maisonneuve, entrée accès résidentiel ; l'entrée de l'édicule de métro, donc, Place des Arts, et puis les accès au stationnement depuis la rue Mayor ici.

Ce qu'on voit maintenant ici, c'est l'étage supérieur, donc, l'étage deux au-dessus du plateau commercial. Alors, on reconnaît l'aile De Maisonneuve, l'aile Bleury, le jardin qui est dégagé ici à l'intérieur de la cour, la présence du pavillon récréatif et des espaces communs ici au 2^e étage, donc, au-dessus de cet ensemble commercial.

Les étages suivants, donc, étages 3 à 14, un étage-type qui se répercute, en fait qui se prolonge jusqu'au 14^e étage. Ensuite, le bâtiment de la rue Bleury se termine avec un toit vert et l'aile De Maisonneuve se prolonge sur les étages subséquents. Ici évidemment, ce sont, en fait, vous avez l'étage, le 27^e étage, où on retrouve les penthouse ainsi que les espaces de mécanique qui vont être dissimulés dans la volumétrie générale de l'immeuble.

Une coupe, la coupe générale, donc transversale, qui vous montre le plateau commercial au rez-de-chaussée, la connexion avec le tunnel piéton qui nous amène à la station de métro, le stationnement, la hauteur projetée des immeubles, donc, 44 mètres sur la rue De Bleury et 87 mètres sur le boulevard De Maisonneuve. Ici en fait, c'est une image aérienne qui nous montre un peu le pari architectural, c'est-à-dire que ce qu'on souhaite faire, c'est créer un ensemble urbain qui puisse marquer la rencontre du Quartier des Spectacles et du Centre des affaires. Le bâtiment agit en fait comme pivot, l'immeuble articule par une rupture dans sa volumétrie les échelles de ces deux entités urbaines. Donc, vous voyez, l'aile de la rue De Bleury qui est en relation avec les éléments, les bâtiments de la rue De Bleury et le bâtiment De Maisonneuve qui, lui, annonce le Quartier des affaires.

Ici, sur le boulevard De Maisonneuve, donc, le gabarit de l'immeuble devient plus important et prend avantage du dégagement qui est offert devant la Place Domtar afin de ponctuer l'entrée des affaires. Donc, on reconnaît ici Place Domtar, ce dégagement dont je vous parle, et l'immeuble qui s'inscrit sur le boulevard De Maisonneuve. Évidemment le fait de reporter la densité de l'immeuble sur le boulevard permet de dégager une cour à l'arrière sur la rue Mayor, et c'est ce que vous voyez. Donc, l'immeuble De Maisonneuve, Bleury et le dégagement qui permet d'aménager cette cour jardin accessible aux résidents, mais qui est aussi visible pour l'ensemble du voisinage et permet un dégagement sur l'édifice Gordon Brown à l'arrière.

Rapidement, les élévations du bâtiment. Ici ce qu'on voit, c'est l'élévation sur le boulevard De Maisonneuve avec un écran de verre qui est proposé, qui est en fait une vitrine habitée, sur Bleury.

Donc, sur Bleury, qui est donc une espèce de vitrine habitée derrière laquelle on retrouve les unités résidentielles. L'idée est un peu de faire écho à l'activité et à l'effervescence du Quartier des spectacles.

Derrière, l'immeuble de De Maisonneuve qui se profile avec un retrait depuis De Bleury ; l'immeuble se profile avec ce retrait de 5 mètres par rapport au plan de façade. L'immeuble sur De Maisonneuve où on propose un traitement architectural différencié de ce qu'il y avait sur Bleury. Donc, on parle ici d'emploi de panneaux de béton préfabriqués avec les ouvertures évidemment, la fenestration.

Je vous montre rapidement des détails qui sont actuellement à l'étude, qui sont... en fait, l'idée de projection ou de traitement de façade permettant de morceler ou de moduler la façade De Maisonneuve avec ses éléments qu'on retrouve en projection ici qui forment, donc, des extensions des logements, une espèce de balcon français si on veut, qui vont donc se découper dans la façade De Maisonneuve.

D'autres détails en coupe qui vous montrent un peu comment est-ce que ça fonctionne depuis les intérieurs de logement et la projection à l'extérieur et le traitement qui est proposé du rez-de-chaussée et l'étagement qui va se déployer au-dessus.

Rapidement, les autres élévations. Ici, l'élévation qui, donc, donne depuis le Gordon Brown et qui ouvre sur la cour jardin. Ce qu'on reconnaît, c'est évidemment le plateau commercial au-dessous, le bâtiment De Maisonneuve, De Bleury ici à 44 mètres, la cour jardin aménagée au-dessus du plateau commercial.

Vue depuis la rue Mayor. Alors, l'apparition des commerces au rez-de-chaussée, la cour jardin encore une fois qui se trouve au-dessus du plateau commercial, l'entrée au stationnement, et l'immeuble qui se profile ici sur la rue Mayor et qui vient fermer, donc, la rue Mayor à la rencontre de la rue De Bleury.

Rapidement ici, quelques vues perspective qui vous montrent depuis Clark sur Ontario ce que pourrait avoir... en fait, ce que pourrait donner cet immeuble sur l'ensemble. Et donc évidemment, on cherche encore une fois ici à distinguer le traitement de la rue De Bleury avec celui De Maisonneuve. Voilà.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Merci, Monsieur Létourneux. Je vais maintenant céder la parole à monsieur Sainte-Marie qui vous nous présenter la modification au Plan d'urbanisme ainsi qu'au règlement de l'arrondissement Ville-Marie.

M. PIERRE SAINTE-MARIE:

Merci, Madame la présidente. Bonsoir, Mesdames et Messieurs. Effectivement, ce qui fait l'objet de la consultation comme telle, ce sont les deux projets de règlement qui ont été adoptés en première lecture par le conseil municipal, un portant sur la modification du Plan d'urbanisme par rapport aux hauteurs pour permettre justement à l'immeuble de jouer ce rôle pivot que monsieur Létourneux expliquait et, le deuxième, un projet de règlement très spécifique au site pour permettre justement au projet comme tel de se développer.

Je demanderais à mon collègue Bruno Collin de poursuivre la présentation plus en détail.

M. BRUNO COLLIN:

Bonsoir. Alors, le portrait que je vais dresser va être découpé en trois parties, une partie sur la procédure, ensuite le projet lui-même de règlement et la partie principale, l'analyse en fait des impacts du projet qui comprend donc la modification de la carte de hauteur au Plan d'urbanisme, les impacts visuels et intégration urbaine du projet, l'impact sur l'ensoleillement et l'impact éolien.

Alors, la procédure d'approbation pour un tel projet consiste principalement en une démarche de conception interactive entre le promoteur et différents acteurs liés au développement urbain. Le projet est d'abord étudié par la division de l'urbanisme de l'arrondissement en regard des objectifs et des orientations du Plan d'urbanisme et du règlement d'urbanisme.

Plusieurs instances consultatives sont liées à cette démarche, soit le comité consultatif d'urbanisme, le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme qui avise en fait le comité exécutif, le service de mise en valeur du territoire et du patrimoine, un service municipal, et la direction du contentieux pour la rédaction du règlement. Enfin, il y a l'audience publique par l'Office de consultation publique, à laquelle on assiste en ce moment même, pour finalement arriver à une approbation par le conseil municipal.

Le règlement qui est proposé pour autoriser le projet comprend principalement quatre adaptations par rapport à la réglementation d'urbanisme courante. Tout d'abord, une hauteur de 87 mètres du côté du boulevard De Maisonneuve, comme on a vu à l'instant, plutôt que 60 mètres, ce qui est permis par le zonage actuellement, ce qui implique également le déplacement d'une limite de zone de hauteur dans la carte des hauteurs au Plan d'urbanisme. Alors, c'est le règlement et le Plan d'urbanisme qui doit s'ajuster à ce niveau-là.

Également, la hauteur minimale. La hauteur minimale sur cet emplacement, elle est de 10 étages et sur un petit segment en fait de la façade sur la rue Mayor, comme vous avez vu, on est plutôt à un étage de 5 mètres. Alors, il y a ici une modification pour permettre cette partie plus basse.

Enfin, en bordure du boulevard De Maisonneuve, on devrait avoir un retrait d'alignement entre la hauteur de 44 mètres et la hauteur au-dessus, un retrait d'alignement, et il y en a un dans le projet ici que sur 40% du linéaire de façade alors que ça devrait plutôt être 80%.

Ensuite, il y a trois éléments ici, un qui concerne l'alignement sur le boulevard De Maisonneuve qui devrait être à 0 normalement et ici, il est plutôt à 0,4 mètre. La marge latérale qui est à 2,6 mètres, alors qu'elle devrait normalement être à 0 ou 4 mètres - on va voir un peu ce que ça signifie. Et la capacité temporairement excédentaire du stationnement, c'est-à-dire que dans le cas où le projet serait fait en deux étapes, ce qui est une probabilité à l'heure où on se parle, le stationnement serait évidemment en tréfonds sous le terrain et forcément entre les deux phases, il y aurait un excédentaire de 60 places de stationnement. Mais, en bout de ligne, le nombre de places de stationnement est d'une place par logement, ce qui est tout à fait dans la médiane des exigences réglementaires et très correct.

Le règlement - et là je ne vais pas nécessairement vous lire tout ça, mais c'est juste pour vous mentionner, et on pourra détailler s'il y a des questions à ce sujet-là - comporte également des conditions, c'est-à-dire des exigences. Entre autres choses, le règlement qui vient autoriser ce projet-là requiert que le projet soit réalisé tel qu'indiqué sur les plans qui sont annexés au règlement. Autrement dit, le projet que vous avez vu tantôt, c'est le projet qui peut être construit. Alors, quand on déplace la limite de hauteur de 120 mètres pour occuper le terrain, en réalité, on ne peut pas construire... ça ne signifiera pas qu'on pourra construire un édifice de plus de 87 mètres, avec le 87 mètres de volume à l'endroit indiqué et tout ça. Donc, c'est vraiment un projet paramétré complètement qui est autorisé et non un changement de zonage dans lequel on ne saurait pas trop qu'est-ce qui pourrait se faire.

Il y a également des critères d'intégration urbaine et architecturale qui sont ajoutés en plus de ceux du règlement habituel, parce que le projet lors de la demande de permis serait soumis à une révision architecturale et cette révision devrait être revue avec le comité consultatif d'urbanisme et en regard de ses critères. Alors, je vais passer quand même... il y a un délai de 5 ans aussi pour débiter les travaux au-delà duquel le règlement devient caduc.

Alors, au niveau des marges, on a ici... vous voyez la même implantation que tout à l'heure, le boulevard De Maisonneuve ici en haut et, à la verticale, la rue De Bleury, la rue Mayor. La marge latérale ici, donc, qui est proposée et qui n'est pas actuellement permise, c'est une marge de 2,5 mètres qui permet en fait, parce que l'édifice Gordon Brown voisin a déjà une marge, lui-même est à 2,4 mètres et ensemble, donc ça permet de dégager l'édifice par rapport au Gordon Brown, qui est tout fenestré. Et ça permet aussi une allée de service pour accéder à l'arrière à la fois au Gordon Brown et peut-être pour cet édifice-ci. Dans la partie sur Mayor, l'édifice Gordon Brown est à 0 et le projet le sera également.

Il y a la question également de la petite marge, enfin, l'alignement sur De Maisonneuve. C'est vraiment très mineur et ce ne sera pas vraiment perceptible comme différence au niveau de l'alignement. Le trottoir sera simplement un peu plus large et l'édifice pourra avoir des saillies, comme l'architecte vous a expliqué tantôt, des saillies qui seront sur la propriété privée elle-même. Ensuite, on voit ici la nouvelle fenestration, donc, du Gordon Brown qui vient d'être rénové.

Le terrain actuellement évidemment est occupé par un stationnement de surface depuis plusieurs décennies à l'exception d'un petit carré au coin de Mayor et De Bleury. Donc, pour le reste, c'est un terrain en droits acquis sur lequel d'un point de vue légal, on ne peut pas enlever ce stationnement-là, et ces stationnements sont généralement très lucratifs. Dans le Plan d'urbanisme, on a comme objectif de les éliminer au centre-ville, les stationnements de surface exploités à des fins commerciales, en vue de les mettre à l'intérieur principalement. Or, dans ce cas-ci, le projet permet donc d'éliminer ce stationnement de surface.

Il y a donc une modification réglementaire, comme j'ai expliqué, au niveau du stationnement et c'est relatif au phasage du projet. Pour ce qui est des impacts du stationnement du projet, on estime qu'un stationnement résidentiel pour un édifice résidentiel de 300 places génère toujours moins d'impact qu'un stationnement commercial comme celui-ci qui aurait et qui a

en fait 170 places et qui peut être rempli trois fois dans une journée, assurément deux fois dans une journée normale de semaine, alors, ça fait beaucoup de va-et-vient. Alors qu'un stationnement pour résidents, il n'est pas dit que tous les résidents vont sortir à tous les jours le matin pour aller travailler surtout si on est sur une station de métro. Par contre, les gens qui habitent un édifice comme celui-là ont nécessairement des bonnes chances d'avoir une voiture et on préfère qu'ils aient une place pour la mettre leur voiture qui n'est pas sur la rue, donc, dans le terrain. Alors, au niveau du stationnement, on est tout de même conforme aux orientations générales en cette matière à la Ville.

Ici, je fais une petite parenthèse pour parler en fait du changement de limite de hauteur. Tout d'abord, ça ici, vous avez un portrait des fortes densités du centre-ville, la distribution des fortes densités au centre-ville. Le 12 ici, les deux plages en rouge qui sont les plages où la densité la plus élevée est permise; c'est une densité qui permet des constructions comme... en fait, je pense que j'ai une illustration, mais en fait, comme des bâtiments assez célèbres, la Place Ville-Marie, la CIBC, la IBM, le 1000, de la Gauchetière. Ce sont des bâtiments qui ont une densité de 12. Mais une densité de 12 peut, donc, se traduire par un édifice très élevé, mais également par un édifice très trapu tout dépendant du pourcentage d'implantation au sol. Une densité de 12 va donner un édifice de 12 étages ou de 48 étages dépendant de s'il est à 100% ou à 25% sur le terrain.

Alors donc, il y a une traduction de la densité par rapport à la hauteur qui peut être très différente d'une zone à l'autre. Mais pour le centre-ville en général, et même de façon presque systématique, les zones de 12 correspondent en même temps aux zones de plus grande hauteur qui sont les zones de 200 mètres et 120 mètres, à quelques petites exceptions près, dont précisément l'emplacement, l'emplacement lui-même qui est à la fois dans la zone de 12, de densité de 12, et dans la zone de 60 mètres de la rue Sainte-Catherine.

Parce que, bon, je vais revenir. Évidemment, la zone ici de plus faible densité et de plus faible hauteur correspond à l'espèce de canyon, le concept de maintenir la rue Sainte-Catherine avec des hauteurs plus basses, qui sont tout même très urbaines. Alors donc les prescriptions actuelles permettent pour cet emplacement de construire un édifice qui serait très trapu avec des immenses superficies de plancher, un peu comme le Gordon Brown et le Summer, les édifices qui sont sur le même îlot qui sont des bâtiments à vocation initialement industrielle et qui n'ont pas besoin, donc, d'une grande fenestration, tel qu'un hôtel ou un édifice résidentiel.

Alors nécessairement, il y a une certaine contrainte ici au développement de ce terrain. Si on veut le développer en allant chercher le potentiel de densité, on est limité à certains types d'usages. C'est dans cette perspective que le changement qui est proposé de relier les deux zones de 120 mètres qui sont de part et d'autre du terrain en changeant les limites et en mettant le terrain dans cette zone, permet d'avoir un édifice qui est plus élancé peut-être, mais qui en même temps est habitable, est habitable avec les deux ailes qui longent les principales rues et qui permet également de dégager la façade du Gordon Brown, qui, autrement, serait complètement fermé.

Alors, c'est au niveau de la volumétrie dans les grandes lignes le principe qui est défendu ici et qui explique le changement de hauteur permis. Ça permet également une cour ici de 70 mètres par 34 mètres, donc, une espèce d'ouverture à l'intérieur de la rue Mayor qui est très très dense, une des plus serrées au centre-ville dans son rapport entre la hauteur et la largeur de la rue et la hauteur du bâti.

Et en même temps, le principe de la rue n'est pas nécessairement dénaturé puisque sur plus du tiers du linéaire de façade, on a tout de même un édifice qui est à 44 mètres, soit la hauteur normalement permise pour la rue De Bleury ici et la rue Mayor.

Alors, on a quelques images ici qui montrent à quel point en fait l'édifice se trouve à emprunter le gabarit des deux rues, des deux rues qui sont assez distinctes. La rue De Bleury est marquée par un bâti de 23 à 44 mètres essentiellement et c'est pour ça que l'aile De Bleury, donc, avec son 44 mètres, on peut dire qu'elle s'inscrit tout à fait dans cette échelle, tandis que le boulevard De Maisonneuve est caractérisé par presque uniquement en fait des immeubles de très gros gabarits qui sans nécessairement toujours être aussi hauts sont toujours aussi costauds en terme de largeur et d'implantation.

Également ici, on a une petite comparaison d'édifices existants dans les environs. Ça, c'est le projet et ici, on a l'Intercontinental également sur la rue De Bleury, un peu plus au sud, ainsi que la Tour de la Banque Royale qui est également non pas De Bleury mais son prolongement St-Pierre dans le Vieux-Montréal. L'édifice de la Cathédrale qu'on voit ici en haut qui est à trois coins de rues sur De Maisonneuve et évidemment une des tours du Complexe Desjardins ici. Alors, tout ça est à l'échelle et nous permet donc d'apprécier le projet à sa juste valeur au niveau des édifices en hauteur.

Ici également, il y a l'édifice Le Concorde - un peu pâle - et qui est en construction l'autre bord du Parc Domtar, deux tours sur De Maisonneuve qui viennent d'être faites, en fait les tours du 1200, De Maisonneuve et Le Roc Fleuri sont d'autres édifices, mais qui ont un autre type d'implantation. C'est-à-dire au lieu d'être plus rectangulaire au niveau de l'implantation, ce sont des bâtiments carrés pratiquement encore que Le Roc Fleuri est en «L».

Alors, pour des projets en hauteur comme ça, il y a toujours... on a des perspectives protégées de la montagne et vers la montagne et ici, on a une image prise à partir du Belvédère de la montagne et au centre de ce topo-là. - Je vais juste revenir, vous voyez, c'est un agrandissement, on voit que le projet une fois implanté, on a fait la simulation pour aller voir qu'est-ce qui en était, il se trouve à être vraiment serré entre le bâti existant. Il n'y a pas vraiment d'impact de ce point de vue.

De la même manière au niveau des vues protégées à partir de l'entrée de l'Île Ste-Hélène - c'est un peu pâle ici - mais disons que le projet se trouve être à l'arrière de bâtiments existants. Et de la même manière par rapport à l'autre vue protégée qui est le Belvédère du Parc Jean-Drapeau, on se trouve à être à l'arrière, donc, d'une des tours du Complexe Desjardins. Alors, dans tous les cas de ce point de vue, il y a peu d'impact.

Au niveau de la silhouette protégée du centre-ville, c'est la même chose. On est complètement à l'intérieur du corps du massif artificiel, il n'y a aucune conséquence dans ce sens-là. On a quelques petites simulations faites avec la maquette-maison de la Ville qui a la vertu d'avoir une topographie relativement juste, mais qui n'est pas particulièrement esthétique. Mais enfin, ici, on monte par rapport à la rue De Bleury - je l'ai laissé partir un peu vite, je ne peux pas reculer, mais on pourrait revenir si besoin est - on est au coin de René-Lévesque ici et on s'approche jusqu'à la rue Sainte-Catherine. Et voilà.

Alors, à partir de la rue Sainte-Catherine qui est un point de vue important, on pense, dans la Ville, le projet va avoir un impact à peu près similaire en fait à l'édifice Wilder qui est sur l'îlot Balmoral étant donné la proximité. Il est plus éloigné, il a son retrait. Alors, il a un impact similaire. Ici, on a la vue dans l'axe du boulevard De Maisonneuve. La vue est prise ici à partir de la rue Berri. Ça, par exemple, c'est l'aile de la Grande Bibliothèque et ici, on a l'Université du Québec à Montréal.

Alors, le projet se trouve à être dans le profil ni plus ni moins que l'édifice de la Cathédrale, la Tour de la Cathédrale - on va se rapprocher un peu vite et ici, on s'élève mais on va redescendre la rue Saint-Dominique - donc, à partir de la rue Saint-Dominique, la vue du projet jusqu'au boulevard Saint-Laurent et là, on va aller jusqu'au coin de Saint-Urbain, Saint-Urbain et De Maisonneuve.

Enfin, on ne peut pas dire que le projet n'a pas d'impact, il aura un impact, mais c'est un impact qui est tout de même cohérent avec, comment dire, la figure de la ville dans ce secteur-là. On va monter ici également, juste pour les fins de la démonstration. Il faut savoir que l'îlot Balmoral est un terrain à construire particulièrement en bordure du boulevard De Maisonneuve et la hauteur minimale permise sur ce terrain-là correspond dans les grandes lignes au profil qui est mis ici.

On va monter et on va aller sur De Bleury, mais à partir de la rue Sherbrooke. Et voilà. Alors, la perspective, ou enfin l'impact visuel sur De Bleury, que ce soit du nord ou au sud, est relativement similaire et enfin, on estime que c'est ... mais, bon, on pourrait y revenir peut-être. Je ne sais pas si je commence à être à court de temps?

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Est-ce que vous en avez pour longtemps encore ?

M. BRUNO COLLIN:

Non. Disons qu'il y en a une dernière ici qui est sur la rue Sainte-Catherine où on approche... ça, c'est la rue Clark et en fait, à partir de l'entrée principale du Complexe Desjardins ; c'est probablement l'endroit où le projet se trouvera à avoir l'impact le plus significatif en terme de

dégagement de partout. Ça, je pense qu'il fallait le mentionner tout de même. Mais pour le reste après ça, il se cache dans le bâti existant et c'est ce qu'on a vu tout à l'heure.

Au niveau de l'ensoleillement, on a un petit topo ici. Il faut savoir que la réglementation à Montréal est faite en fonction de... c'est-à-dire qu'on a développé des critères pour l'ensoleillement qui sont fondés sur l'équinoxe qui est la journée médiane entre la plus courte et la plus longue et on a des critères pour les rues nord-sud, les rues est-ouest et les espaces publics. Dans ce cas-ci, on l'a vérifié sous toutes ces coutures au niveau de Bleury aussi bien que de Maisonneuve : le projet a pu être considéré comme respectueux de ces critères.

Au niveau, en fait, de la place publique à venir ici qui est un parc au niveau du zonage, il aurait pu y avoir... en fait, il y avait des grands risques et on est en deçà tout de même des maximum qu'on souhaite ne pas dépasser en général, c'est-à-dire 50% d'ombre portée sur un espace public à toute heure de la journée de l'équinoxe et là... en fait, je peux le laisser tourner, il y a chacune des heures. Ça, c'est 9 heures, 10 heures, 11 heures, midi. Alors, 11 heures à midi, ça se trouve à être quand même des heures critiques, mais on est tout de même en dedans des critères, 1 heure, 13 heures, et enfin, etc. Pour ce qui est du reste, 15 heures, 16 heures, là on est à l'ombre complètement de toute manière. Alors, ça fait un peu le tour.

Au niveau des impacts éoliens, on n'a pas fait de simulation. La simulation en bassin hydraulique ou en soufflerie n'a pas été effectuée ; c'est plutôt une évaluation faite par des ingénieurs spécialisés et ce qui ressort, en fait, la conclusion ultime, c'est qu'il y aura surtout un impact sur la rue De Bleury avec les vents nord-nord-est qui correspondent à la flèche rouge ici étant donné le terrain vacant sur l'îlot Balmoral, mais le jour où ce sera construit, l'impact en question sera nettement atténué et ce qui est recommandé pour l'instant, c'est une marquise principalement à l'entrée du métro, mais lors de la demande de permis, il va devoir y avoir une simulation en bonne et due forme et des mesures permettant d'améliorer les choses si effectivement il y a des problèmes de ce point de vue-là.

Alors, ça fait le tour. En terme de conclusion, on estime que c'est un projet qui serait très structurant pour le quartier, qui est également respectueux de plusieurs orientations du Plan. D'une part, la densification d'un emplacement de métro qui est un des objectifs ; dans ce cas-ci, il ne s'agit pas tant de densifier que d'aller chercher la pleine densité permise d'un emplacement. La densification résidentielle du centre-ville, c'est un des objectifs importants du Plan d'amener de l'habitation au centre-ville ; les occasions sont rares, c'est-à-dire qu'il y a beaucoup d'emplacements qui sont occupés par des fonctions institutionnelles ou commerciales et qui ne pourront jamais recevoir d'habitations. Alors, les peu d'emplacements où l'habitation est possible, en général, il faut... enfin ce qui est visé, c'est d'essayer de les maximiser. Pour créer une masse critique suffisante de résidents un jour, il ne faut pas manquer les occasions.

Alors, dans ce sens-là, ça va dans le sens de cette orientation du Plan. Le retrait d'un stationnement commercial, on l'a dit également et la modification de la limite de hauteur également, on peut considérer qu'elle est cohérente avec le concept de répartition des densités et des hauteurs du Plan d'urbanisme.

Puis pour terminer, on pourrait dire aussi que la typologie résidentielle proposée, le traitement architectural également, est adaptée aux orientations du Quartier des Spectacles, ne serait-ce que du fait qu'il n'y a pas de balcons. Ce n'est pas un projet résidentiel avec balcons, c'est un projet résidentiel qui présente beaucoup de retenues et qui est très urbain au contraire. Alors, voilà. Je vous remercie.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Merci, Monsieur Collin, merci, Monsieur Sainte-Marie. Ces présentations seront versées sur le site internet de l'Office dès demain matin. Oui, elles sont déjà remises ? Est-ce que c'est la même chose pour le promoteur ? Est-ce que vous avez déjà remis vos présentations à l'Office ?

M. JEAN-PIERRE LÉTOURNEUX:

Pas encore, mais on va les remettre tout à l'heure.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Parfait. Donc, elles seront sur le site dès demain matin. Simplement pour permettre aux gens dans la salle de poser des questions. On pourrait peut-être y aller... je pense qu'on peut peut-être le faire un peu moins formel sans obligation d'aller vous inscrire au registre. S'il y a des gens qui veulent poser des questions, je vous inviterais à vous avancer à l'avant et à vous identifier et à adresser vos questions à la présidente.

Mr. SCOTT HOLLAND:

My name is Scott Holland. My question about the project is whether...I have no doubt that I find it very beautiful, it's just the inhabitants of the future building. Will there be in place recycling end environmental factors taken into place as far as disposal of garbage and the fact that in this day and age we really need to think about using materials and the recycling percentage that we are putting into place as far as who is habiting this building.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

We will ask the promoter if somebody can answer the question ?

Mr. PETER SMALE :

My name is Peter Smale. It is actually one of our objectives to make the building as environmentally friendly as possible. So we are looking at a number of options in terms of separations of garbage chutes dedicated to recycling, it is something that... we're now at that stage with the architects, we can pursue those ideas. So the answer is, we're trying to explore every possibility to... we're not expecting to be leed certified, but we do want to achieve as much of the qualities of green buildings we can.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Before you ask your second question, I'll ask the City of Montreal. Is there any strategy planned regarding recycling or ...

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

Right now, there is no requirement in the city bylaws in that respect. The City is working on that. But as we speak there are no requirements but many projects such as this one do tend in that direction.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Thank you. Do you have a second question ?

Mr. SCOTT HOLLAND:

And I guess my second question is, I mean, as far of the age group, the 25 to 45 year age, are you aware of the price range of the dwellings that will be for rent or for sale?

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Mr. Smale, can you answer the question ?

M. JAVIER PLANAS:

If I understand you, your question is whether we're going to sell or rent the units?

Mr. SCOTT HOLLAND :

I mean, yeah, like, I mean...In your presentation it was like garded towards the 25 to 45 years of age, of just you know the price range of the dwellings that will be available, has that been put into place yet as far as...

M. JAVIER PLANAS:

The demographic research when we conducted the market research led us to conclude that the most suitable urban downtown project, if we want to put it together, obviously a successful project had to be in that kind of demographics. First buyers, not baby boomers, but most people in the 25 to 45, of course, were are not trying to discriminate here any type of buyers but we're just trying to concentrate and focus on a very specific type of demographics in Montreal which we believe the disposable income is prepared to pay in the 250 to 300 \$ a foot. We don't believe that should we put a higher type of project in that particular corner of the city it would be a successful formula. That's why we're trying to concentrate in passing the message on to that type of demographics.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Mr. Planas, can you go back to your presentation, I think you we're referring to the price in terms of square foot, so maybe this could also be helpful for...

M. JEAN-PIERRE LÉTOURNEUX :

I guess, to answer the question, the units will be relatively small, so that will translate into price that will be around, we're looking about 170 000\$ to 250 000\$ would be the majority of the units that will be available, and we're not expecting to have very many very large units, it will be really restricted to the top, the very top floors.

Mr. SCOTT HOLLAND:

Thank you.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Thank you very much. We'll give the opportunity to other citizens who have questions. If you have additional questions you may be back. Est-ce qu'il y a quelqu'un d'autre qui voudrait poser des questions? Bonsoir, Monsieur.

Mr. MICHAEL WILK :

Hello, my name is Michael Wilk. I actually live in a condo just on the corner of Mayor and St-Alexandre, Loft St-James, and my company also manages that condominium, so I'm here in like a two fold position but, I'm just first of all curious about the time line of the project, if it were to

get the permit and go through, how quickly would you guys... phase 1, phase 2... you know, were excited, always, is it too early to ask that or...

M. JAVIER PLANAS :

Well, I think that sole the partners around this table are as enthusiastic, exited as possible and trying to go into all the approvals and if everything goes well, we expect to break ground by the... I don't want ...I can't really be very specific but we are shooting at spring 2007. And the time line, it will be... the project is on a phase basis, obviously the market will give us a better understanding of how fast we can «exponite» the construction and the delivery of the units.

Mr. MICHAEL WILK :

And which phase would be the first one? Is it the Maisonneuve or is it the Bleury phase that would come first?

M. JAVIER PLANAS :

The first phase we want to put is... we have some constraints because the... we want to break ground for the grouts and the parking, we cannot phase that compound of the project, we have to as well come up with the commercial *plateau* as well. And then we are talking about the Maisonneuve tower because of the fact that we have to accommodate also la *Société de Transport de Montréal*, so it's kind of a very complicated situation were we have to put together a) the parking, commercial and the big tower in order also to minimize the impact on the metro in Montreal and to put back the metro station operational as soon as possible.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Thank you. There was two questions so if you don't mind we will give the opportunity to other citizens to ask questions and you may be back after. I would ask you to address your questions to the chair and I will transfer the question. Good evening.

M. JEAN BERNARD RUGGIERI :

Bonjour.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Bonjour. Bonsoir.

M. JEAN BERNARD RUGGIERI :

Jean Bernard Ruggieri, je suis résident également des Lofts St-James. Ma question concerne l'impact de parking de 300 places. Est-ce que l'impact a été mesuré sur la rue Mayor puisque à priori, donc, cette rue va rester dans le même sens? Donc, comme vous le précisez, la rue est toute petite, est assez encombrée, surtout la journée. Je veux savoir si ç'a été mesuré en terme d'impact, en terme de bruit et en terme de circulation?

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Alors, je vais adresser la question à monsieur Sainte-Marie ou monsieur Collin ?

M. PIERRE SAINTE-MARIE:

Merci. L'hypothèse qu'on fait, c'est que le stationnement actuel de 170 places qui est loué à une succession d'occupants pendant la journée crée beaucoup plus d'impact qu'un stationnement résidentiel, même de 300 places, qui, comme on le disait, ne sera pas soumis sans doute aux pointes de circulation. C'est pourquoi il a été établi par nous qu'on ne demanderait pas d'études d'impact de circulation ; pour nous, c'est clair que l'impact du projet tel qu'il sera construit sera inférieur en terme de circulation à la situation actuelle.

M. PETER JACOBS:

Si vous me permettez, je m'excuse, en tant que académique, je dois vous demander sur quoi est-ce que votre hypothèse repose ?

M. PIERRE SAINTE-MARIE:

Le fait que le stationnement commercial est utilisé... chacune des places dans le stationnement commercial est utilisée sans doute plusieurs fois par jour. C'est-à-dire qu'on a vu comment les autos sont cordées - on peut peut-être voir la photo - les autos sont vraiment cordées dans le stationnement, ce qui d'ailleurs est illégal mais, bon, la situation, vous le savez, est souvent comme ça, c'est-à-dire qu'en fonction du règlement, il devrait y avoir des allées et chaque place devrait être accessible ; dans les faits, le stationnement est complètement rempli d'autos. Ces autos-là arrivent largement à l'heure de pointe, repartent largement à l'heure de pointe du soir, il y a donc... on ajoute à la congestion de la circulation mais, en plus pendant le jour, il y a du va-et-vient.

Alors qu'un stationnement résidentiel, comme on le disait plus tôt, sans doute ne générera ce genre de pointe puisque la plupart des résidents sans doute travailleront, iront travailler à pied ou en métro et se serviront de leur auto à l'occasion la fin de semaine ou en soirée, mais d'une manière beaucoup moins concentrée que les utilisateurs actuels du stationnement.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Oui, est-ce que vous avez une seconde question ?

M. JEAN BERNARD RUGGIERI :

Une seconde question. Je ne sais pas si c'est trop tôt pour le demander. Quels ont été les magasins, les commerces envisagés dans cet ensemble d'immeubles?

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Oui, je vais demander à monsieur Planas de répondre.

M. JAVIER PLANAS:

Nous n'avons pas présentement une définition et surtout une identité du locataire ou de l'occupant commercial. Donc, je ne peux pas répondre d'une manière précise à cette question.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Est-ce que vous avez une idée du type de commerces, dans le sens commerces légers, commerces un peu moins légers, de détail, ou plutôt institutionnel ou services médicaux ?

M. JAVIER PLANAS:

Comme je dis, pour l'instant, on n'a pas écarté toutes les possibilités. On essaie, bien entendu, d'optimiser l'espace. C'est sûr qu'on essayera d'optimiser. En ayant 16 000 pieds carrés, il est évident qu'on essayera de concentrer le plus possible dans un ou deux locataires ou trois locataires au lieu d'atomiser beaucoup dans des petits commerces.

Il est certain que notre préoccupation est aussi d'amener une valeur ajoutée à cet espace pour ramener et s'intégrer dans le style de vie qu'on essaie de vendre dans l'immeuble. Rentrer 300 unités à un ratio de 1.2, 1.3 habitants par logement, ça veut dire presque 500 habitants dans l'immeuble. Donc, tout ça pour vous dire que nous envisageons un mariage commercial propice pour les résidents du quartier.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Merci. Est-ce qu'il y a d'autres citoyens qui voudraient poser des questions ? Sinon, je vais permettre aux citoyens qui ont déjà posé des questions de reposer d'autres questions si vous avez d'autres questions à formuler. Oui ? Yes. I'll ask you to identify yourself once again.

M. SCOTT HOLLAND:

Yes, my name is Scott Holland. I'm not sure to whom to address my question to?

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

To me, and I will...

M. SCOTT HOLLAND:

Besides the president. I guess, in the fact that Montreal is building more condos and is becoming the market just for this age group, is it simply a cost factor, when again thinking about environmental factors and putting in place recycling and these type of future needs, is it simply a cost factor that is preventing us from putting into place while in the development phase or is it just simply something that has been forgotten or not thought about?

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

I'll ask M. Sainte-Marie first and then we'll see what the promoter, if they have an answer.

M. JEAN-PIERRE LÉTOURNEUX :

To my knowledge, most projects right now that are submitted to the City do include all sorts of facilities to facilitate recycling and as well as other environmental measures. As I said earlier, the City is planning to make this mandatory, but right now our... the situation is that in any building certainly of this size developers do think of including such amenities from the start.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

I may ask a question also. Have you assessed the impacts of the parking, the number of parking places? In terms of compatibility with the environmental study to the Plan?

M. JEAN-PIERRE LÉTOURNEUX :

As Bruno mentioned, the number of parking places, the ratio is one per apartment, which is relatively low, the bylaw authorizes or requires a minimum of .5 spots per apartment or per dwelling and a maximum of 1.5 . Very often, even downtown, developers ask for more parking spaces because they say well «we aim a clientele that owns more than one car per apartment. That's what

we need.» In this case, and again I think it reflects the sensitivity of the developer with respect to the environment and in the location of the project downtown as well, I think, as the clientele that is targeted that the ratio is only one per apartment, so, that does reflect an environmental...

M. BRUNO COLLIN:

Par ailleurs, au niveau des objectifs de circulation, de déplacement des personnes, aussi bien dans le Plan d'urbanisme qu'en général, ce qui est recherché au centre-ville, c'est de favoriser des déplacements pour le travail ou pour les études qui sont en transport en commun.

Donc, les stationnements qui sont commerciaux, les stationnements qui visent cette clientèle-là ne sont pas très bien vus en général, mais les stationnements pour résidents, c'est tout l'inverse. On veut qu'un projet comme celui-ci soit plus qu'autonome parce qu'on ne voudrait pas que les voitures se retrouvent dans les rues et par ailleurs, il est préférable que les gens aient un endroit pour mettre leur voiture pour prendre le transport en commun. Ce qui peut paraître un peu paradoxal mais de nos jours, les gens veulent avoir des voitures : ceux qui ont les moyens d'en avoir, en général en ont. Mais il ne faut pas... il faut tout faire en sorte pour qu'ils puissent avoir le moins d'occasions possibles de les utiliser, surtout pas pour les déplacements quotidiens.

Alors ça, au niveau résidentiel, il y a comme un objectif à deux volets au centre-ville. Il y a un stationnement qui est favorable, il faut en avoir un minimum dans l'habitation et, d'autre part, il faut combattre un autre type de stationnement qui est du stationnement... les gens qui font le va-et-vient. Alors, c'est pour ça que c'est... C'est ça. Il y a deux objectifs.

Dans ce cas-ci, on rencontre un des deux. Il y a des promoteurs dans des projets résidentiels des fois qui ne veulent pas fournir au contraire suffisamment d'espaces de stationnement parce que ça coûte très cher, et on se retrouve avec des problèmes dans les rues de gens qui stationnement et on connaît tous un peu ce qui se passe sur le Plateau Mont-Royal par exemple où les autos sortent par les fenêtres, il y en a sur les toits puis... en tout cas, ça ne fonctionne plus. Alors, il y a toujours cette problématique qui est en cause.

Ça répond un peu aussi à la question de l'impact sur la circulation sur la rue Mayor. On s'attend à ce que... on préfère avoir un stationnement qui a une capacité suffisante pour ne pas qu'il y ait de débordement sur les rues environnantes dont la rue Mayor, Saint-Alexandre, City Councillors où les gens chercheraient à se stationner s'il y avait insuffisamment de places dans l'édifice.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Parfait. Merci. You may ask another question if you wish.

M. SCOTT HOLLAND:

Well, I don't know if somebody else was able to actually respond to my question as far... I mean...

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Yes, I will ask the promoter.

M. SCOTT HOLLAND:

...as far as this cars were concerned, I realize that's kind of a hard thing to forsee, but just as far as I guess, putting in place as far as the development of recycling into future or to building like this whether it is cost and I mean what is the reason for a while that recycling abilities are not put in a place as far of each apartment, each condo, instead of... I mean chutes were mentioned before as far as being... but...as far as environmental impacts.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

I'll ask the promoter. Can any representative answer the question?

M. PETER SMALE :

I'll reply in a sense that I've just moved from Toronto back to Montreal, they have a much bigger garbage problem on their hands. They are composting and they are addressing this issue with... So, my perspective on this is that we are trying to be as innovative as we can, as a mean among others, differentiate ourselves in a very competitive condominium market, and so it is very much in our interest to pursue as many of these avenues as we can. We haven't been obliged or asked to by the City but we think that again our project may be almost a beta for how these kind of issues can be addressed in a high rise condominium in downtown situations. I do realize that it's, I mean, the laws are not in place, but I think not just for the residents of the building but.... And again, I mean, I am somebody that does care about his environment and I'm not trying to point a finger but I would think just for a project that is meant to last for many years and that the fact that new laws, new bylaws will be put into place in the future, thinking about these environmental impacts for everybody beforehand of just recycling and making this a healthier city in general, making this a building that the inhabitants would be very proud to live in and not just recycling with the lite bulbs and the energy efficiency and all that...

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

I'll have to interrupt you because...

M. PETER SMALE :

I'm sorry.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

- ...now you are making a comment and this has to be...

M. PETER SMALE :

O.K. I'm sorry. Thank you very much.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

I think M. Jacobs has a question ?

M. PETER JACOBS:

Dans le même volet environnemental, vous avez mentionné que vous aviez un toit vert, un jardin ; serait-il possible de préciser un peu de quoi il s'agit, le toit vert, le jardin, comment il est conçu ? Est-ce qu'ils vont être ouverts aux résidents ? Le toit vert en particulier. Je présume que le jardin sera ouvert, mais peut-être que vous pourriez élaborer un peu.

M. JAVIER PLANAS:

L'accès à la cour ainsi que l'accès au toit vert sera accessible que pour les résidents du complexe. C'est une caractéristique du projet au même titre qu'il y aura une piscine, nous avons décidé d'habiliter un espace vert en plein centre-ville et je pense que c'est quelque chose qui va être fortement appréciée.

En ce qui concerne la définition, la portée des travaux, etc., etc., de qu'est-ce qu'il va y avoir, etc., la réponse aujourd'hui, non, on ne la connaît pas, et ça va faire partie du processus, du *design development* qui va suivre dans les prochains mois, si on obtient les approbations nécessaires, bien entendu.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

J'aurais une question. Oui, Monsieur Collin, je vais vous demander de répondre éventuellement, mais j'ai une question à adresser à ce moment-là à monsieur Planas. Est-ce qu'au sein de votre organisation il y a une politique environnementale d'implantée ? Est-ce qu'il existe une politique environnementale au sein de votre organisation ?

M. JAVIER PLANAS:

Je pense que monsieur Smale a essayé d'expliquer tout à l'heure qu'effectivement, nous avons un souci important au niveau de l'environnement aussi pour une question très pratique et de marché. Le segment démographique qu'on vient de pointer tout à l'heure, c'est un segment qui est fortement concerné et préoccupé sur l'avenir et sur l'environnement.

Alors, déjà au départ, si on n'arrive pas à livrer certains éléments qui vont rejoindre ces préoccupations, je pense qu'on va rater l'occasion. Donc, de là, il faut dans la mesure du possible, parce qu'il ne faut pas oublier que c'est aussi un projet urbain moyen de gamme et effectivement, il y a des technologies qui sont accessibles ; il y en a d'autres qui sont aussi accessibles à des prix raisonnables et on est précisément dans une phase de conception de design où on va pouvoir déterminer quels sont les éléments qu'on va pouvoir livrer. Mais je répète ce que monsieur Smale a dit tout à l'heure, oui, effectivement, le souci est là et dans la mesure du possible, on va faire ce qu'on peut.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Merci. Monsieur Collin, vous voulez ajouter quelque chose ?

M. BRUNO COLLIN:

Je voulais juste préciser que dans les règlements, on a un critère pour l'encadrement du projet au niveau de la demande de permis qui vise justement à ce que les espaces ouverts soient végétaux, enfin, qu'il y ait un traitement végétal des espaces libres extérieurs dans le projet. Alors, c'est un des critères qu'on a mis dedans. C'est le genre de choses qui vont peut-être être incorporées de plus en plus dans la réglementation. Quand on parle de revoir ça, c'est dans le cadre de projets particuliers d'avoir des dispositions pour entre autres choses généraliser peut-être ce type de pratique, quand c'est possible évidemment, ce n'est pas toujours le cas.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Merci. Monsieur Jacobs ?

M. PETER JACOBS:

Est-ce que ce règlement ou cette exigence s'applique aux toits ?

M. BRUNO COLLIN:

Oui.

M. PETER JACOBS:

Pluriel ?

M. BRUNO COLLIN:

C'est-à-dire, non. De la manière que c'est libellé, je pourrais vous... Non, ce qu'on dit, c'est l'aménagement paysager des espaces libres et aires de détente extérieurs doit privilégier les éléments végétaux. En fait, ça visait initialement la cour, mais à partir du moment où le toit de l'aile De Bleury devient un espace occupé, ça va s'étendre, mais disons que cette partie-là effectivement n'est pas obligatoire complètement, mais s'il y a une intention de l'occuper, il y a une nécessité qu'il y ait un accent sur la végétation.

Donc, que ce ne soit pas des pots de fleurs, on comprend bien que l'idée, c'est d'avoir une végétation imbriquée, donc, d'avoir un toit qui absorbe l'eau et qui, etc., etc.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Est-ce que le règlement auquel vous venez de référer, c'est le projet de règlement qui est à l'étude ?

M. BRUNO COLLIN:

Oui, oui, c'est ça. Ce sont les critères qui vont encadrer la demande de permis selon le règlement, oui.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Est-ce qu'il existe quelque chose pour les toitures justement, les toits verts, que ce soit dans ce projet de règlement ou autrement ?

M. BRUNO COLLIN:

Il y a ce que je viens de dire, mais...

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Ce que vous venez de dire, c'est pour les espaces libres. Est-ce que vous incluez les toitures ? Non ?

M. BRUNO COLLIN:

Il n'y a pas d'espace libre dans ce projet : il est implanté à 100%. Bien, à part la marge en bordure de Maisonneuve. Alors, c'est clair qu'on parle de ces espaces-là.

M. PETER JACOBS:

Merci beaucoup.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Merci. Est-ce qu'il y a d'autres citoyens qui ont d'autres questions à poser ? Alors, je veux juste vérifier si on a d'autres... Est-ce qu'il y a une obligation dans soit le plan stratégique ou dans un autre règlement d'augmenter le pourcentage de parcs publics ou d'espaces publics ?

M. PIERRE SAINTE-MARIE:

Non, sinon dans le règlement sur le cadastre où il y a une opération cadastrale, mais on n'est pas du tout dans cette logique-là actuellement.

MME HÉLÈNE LAUZON, présidente:

Non. Oui. Alors, ce sera tout pour la première assemblée d'information qui se termine ce soir. Maintenant, à partir de maintenant, je vous demande si vous êtes intéressés à formuler des commentaires, à présenter des mémoires, de nous les faire parvenir. Je vais demander à l'analyste quelle est la date qui avait été mentionnée sur la documentation ?

Alors, vous avez jusqu'au 6 décembre pour nous faire parvenir vos mémoires, vos commentaires en 7 exemplaires et une version électronique PDF qui devra être remise à monsieur Alexis Musanganya. Alexis peut être rejoint à quel numéro ? - Alexis ? 872-1547 si vous avez besoin d'informations additionnelles.

Les commissaires prendront connaissance de vos mémoires de façon à ce qu'on puisse vous poser des questions le soir du 12 décembre. Je vous rappelle que la deuxième partie de cette assemblée se tiendra le 12 décembre ici même à 19 heures et on vous demandera de présenter votre mémoire de façon à ce qu'on puisse éventuellement vous poser des questions. Un délai de 10 minutes sera accordé à chaque participant. Si vous avez des questions d'ici là, vous pourrez les adresser à monsieur.

D'ici là, je vous remercie beaucoup de votre participation à tous et merci aux représentants de la Ville, merci aux représentants du promoteur. On se retrouve le 12 décembre. Merci, au revoir.

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe judiciaire, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la Loi.

ET J'AI SIGNÉ:

LOUISE PHILIBERT, s.o.