

## **Présentation et commentaires par les représentants du projet 1440 de La Montagne**

Le 13 avril 2004

Monsieur le Président,

Nous vous remercions de nous avoir donné l'opportunité de présenter nos commentaires en rapport avec notre demande de modification de zonage.

### **Rectification**

D'abord, j'aimerais apporter quelques correctifs à l'annonce publique qui est parue dans les journaux lors de la convocation de cette consultation. Notre projet n'est aucunement associé à l'Hôtel de la Montagne ni aux propriétaires de cet immeuble.

De plus, l'annonce fait mention d'une interconnexion entre notre immeuble et l'Hôtel de La Montagne. Quoique nous ayons exploré cette possibilité il y a plus de 2 ans déjà et que l'aménagement permettrait de le faire si les conditions futures changent, notre présentation modifiée en mars 2003 n'envisageait plus cet aménagement.

Nous profitons donc de cette occasion pour vous soumettre une copie de notre présentation, afin de compléter la présentation de l'arrondissement et mieux expliquer le cheminement et les raisonnements de notre demande. Nous avons effectué une analyse d'intégration visuelle dans le quartier, une étude d'ensoleillement et une étude de cônes visuels depuis le Canal Lachine vers la Montagne et depuis le belvédère de la Montagne vers le fleuve, études qui n'apparaissaient pas sur le site Web de l'Office. Dans notre document, nous parlons de la raison d'être de notre projet et de notre vision pour la rue de La Montagne, ce qui ne semble pas non plus avoir été mentionné sur le site Web.

Nous avons travaillé pendant plus de 3 ans avec le service d'urbanisme de la Ville de Montréal au développement de ce projet, et les modifications apportées sont le fruit de cette collaboration. Il ne restait qu'une étude volumétrique que nous avons menée mais qui, pour des raisons d'esthétique urbaine, nous n'avons pas incorporée au projet.

### **Processus**

Au cours du développement de notre projet, nous avons consulté les représentants des organismes locaux et avons obtenu un appui considérable de leur part. Nous avons également invité d'autres organismes et sommes toujours à leur disposition pour en discuter. L'enthousiasme qui nous a soutenus tout au long du projet n'est pas venu d'une question de hauteur ni de densité, il est venu d'une vision de contribuer au développement d'un nouveau quartier à la fois résidentiel et commercial qui reliera le centre des affaires à un quartier de Montréal qui a développé une renommée internationale pour sa variété d'activités, son charme et son reflet de la « joie de vivre » montréalaise. La démolition du tunnel à l'intersection du boulevard de Maisonneuve et de Stanley/Drummond a donné naissance au développement d'un quartier résidentiel urbain qui n'avait pas été prévu par le plan d'urbanisme. Le contexte économique actuel favorise un développement résidentiel versus un développement de tours à bureaux. Cette nouvelle vocation de haute densité résidentielle permet une rare opportunité à la

ville de Montréal, celle de rappeler au centre-ville une population résidentielle en voie de disparition.

### **Vision**

Nous croyons que le tronçon du boulevard de Maisonneuve entre Stanley et de La Montagne deviendra en soi un nouveau quartier que les citoyens seront fiers d'habiter. Après l'élargissement et le réaménagement des trottoirs, nous sommes convaincus que ce quartier sera très recherché et ajoutera à la mystique de Montréal et à sa réputation de ville de boulevardiers.

Dans le cas du 1440 de La Montagne, la composante résidentielle est complémentaire au développement d'une composante commerciale de prestige. Le propriétaire du 1440 est aussi propriétaire de la Maison Ogilvy. Ce magasin de prestige fait partie de la culture montréalaise et connaît un succès exceptionnel. Le 1440 de La Montagne comportera donc, 2 étages et une mezzanine de magasins de luxe semblables aux boutiques de Ogilvy. La qualité architecturale de cet immeuble sera développée avec grand soin et une qualité exceptionnelle. Notre objectif pour ce projet vise donc à développer le concept de la rue de La Montagne, entre les rues Sherbrooke et Ste-Catherine, pour la transformer en la future « 5<sup>ième</sup> Avenue » de Montréal.

Nous ne croyons pas que le développement de haute densité résidentielle sur le boulevard de Maisonneuve soit incompatible avec la zone adjacente Bishop-Crescent. Contrairement à un développement commercial de bureaux, le développement résidentiel amènera un public qui saura apprécier la valeur patrimoniale du secteur. Contrairement aux préoccupations de mes collègues, je crois que le changement de vocation d'édifices à bureaux en développements de haute densité résidentielle, constituera un appui à la protection du patrimoine du secteur de la part d'un public qui y habitera.

### **Densité**

Le calcul de densité est le calcul du nombre de personnes par superficie de plancher et il sert à contrôler le trafic et les équipements d'infrastructures. La modification de densité demandée pour le 1440 reflète ni plus ni moins la superficie de plancher requise pour créer un complexe condo/hôtel de prestige reflétant la qualité et la destination de haut niveau que représente ce tronçon de la rue de La Montagne. Il est à noter que la densité préconisée par le plan d'urbanisme prévoyait l'aménagement d'édifices à bureaux plutôt que d'immeubles à caractère majoritairement résidentiel. Selon le Code National du Bâtiment, la densité pour un usage de bureaux est 4 fois plus grande qu'une densité résidentielle pour la même superficie de plancher. Par conséquent, notre demande de densité 12 pour un immeuble majoritairement résidentiel serait l'équivalent de 3 pour un immeuble à bureaux ayant la même superficie.

### **Trafic**

Afin de satisfaire aux préoccupations de circulation et de trafic, nous avons fait préparer un rapport préliminaire de trafic par Trafix Inc., une firme régulièrement engagée par la Ville de Montréal et ayant obtenu une excellente réputation dans le domaine. Les conclusions de Trafix confirment que, suite à la construction de notre projet, l'augmentation du trafic dans le secteur serait négligeable. Le rapport confirme également que le projet est compatible avec les politiques d'aménagement et de

transport de la Ville de Montréal. Une copie de ce rapport est incluse au document, pour votre information.

### **Hauteur du bâtiment**

La hauteur demandée, soit 63 mètres, inclut les étages mécaniques. En effet, la hauteur du dernier étage occupé sera plutôt de 57 mètres, soit seulement 13 mètres de plus que les 44 mètres maximum permis par la réglementation actuelle, soit 3 à 4 étages de plus seulement. Cette hauteur a été recherchée afin de couvrir le mur aveugle de l'Hôtel de La Montagne autant au niveau de la rue que du belvédère de la Montagne. De plus, la hauteur est en fonction d'une esthétique de silhouette avec les bâtiments avoisinants sur la rue de La Montagne.

La modification de la hauteur minimum de 23 mètres à 18 mètres vise à aligner le basilaire de l'immeuble avec celui de l'Hôtel et à rappeler la hauteur des bâtiments situés au nord de la rue de La Montagne.

### **Étude volumétrique**

La forme de l'immeuble a été développée suite à plusieurs études volumétriques. L'immeuble est composé d'un basilaire de 3 étages dont 2 étages et une mezzanine commerciaux, un étage de services administratifs et 15 étages résidentiels en retrait par rapport à la rue de la Montagne et à la ruelle arrière. De plus, la façade nord de l'immeuble est placée en retrait, de plusieurs mètres, par rapport à la ligne de propriété, du côté De Maisonneuve. La partie supérieure de l'immeuble se compose d'étages mécaniques en retraits successifs, afin de donner à l'immeuble une silhouette effilée.

Cette forme fut développée afin de ne pas obstruer la vue de la Montagne ni à partir du canal ni des rues avoisinantes. Également, elle n'obstrue aucune vue du fleuve depuis le belvédère de la Montagne. Par contre, elle couvre le mur aveugle de l'Hôtel de La Montagne depuis ce même point de vue.

L'architecture de l'immeuble est animée sur les trois côtés et ne présente aucun mur aveugle. Le service d'urbanisme nous avait demandé de considérer monter le basilaire à 23 mètres du côté de la propriété située au nord. Nous avons rejeté cette solution car elle aurait impliqué l'aménagement d'un autre mur aveugle presque directement sur le boulevard de Maisonneuve. Le fait de monter 44 mètres, selon les règlements d'urbanisme actuels, aurait impliqué un autre mur aveugle encore plus grand, une situation que nous évitons avec notre proposition.

La stratégie de retraits successifs dans cet immeuble résulte donc en une élégance qui rappelle les édifices new-yorkais d'autrefois.

### **Architecture**

L'architecture de l'immeuble n'a pas encore été achevée et le design présenté, n'est qu'un exemple de l'intention établissant une base de qualité qui dépassera les attentes. Elle prendra en considération les éléments architectoniques du quartier dans un contexte contemporain qui sera à la hauteur du prestige de la rue de La Montagne.

## Conclusion

Les préoccupations concernant le projet 1440 ont été bien documentées et nous les avons considérées. Des ajustements ont été apportés et nous croyons que le projet tel que présenté s'insère bien dans son milieu et apportera au quartier une valeur ajoutée inestimable. Nous vous rappelons qu'en termes de hauteur, notre demande cherche à ajouter 3 à 4 étages habitables supplémentaires seulement, et que l'ajout de densité devra être considéré en termes d'usage résidentiel et non d'édifice à bureaux.

Nous sommes confiants que les inquiétudes énoncées seront dissipées lorsqu'on s'informerait davantage sur notre projet. Il y a beaucoup d'aspects de notre projet qui sont positifs pour le quartier, et pour Montréal, dans son ensemble. Ce sont en effet de très bonnes choses :

- Le fait de développer un terrain qui est resté vacant depuis plus d'un quart de siècle, est une très bonne chose;
- Le fait que ce projet n'entraîne la démolition d'aucun autre bâtiment, est une très bonne chose;
- Le fait de réparer cette cicatrice, de terrains vacants en plein centre-ville et de la transformer en nouveau quartier dynamique et plein de vie urbaine, est une très bonne chose;
- Le fait d'aménager un stationnement public qui désert les commerces locaux en sous-sol, est une très bonne chose;
- Le fait de transformer la rue de La Montagne entre les rues Sherbrooke et Ste-Catherine en rue de prestige qui sera reconnue mondialement, est une très bonne chose;
- Le fait de couvrir un mur aveugle de 19 étages qui est même visible depuis le belvédère de la Montagne, est une très bonne chose;
- Le fait de contribuer à la création d'un nouveau quartier résidentiel qui redonne le centre-ville de Montréal aux Montréalais, est une très bonne chose;
- Le fait que ce nouveau quartier amènera une forte densité de résidents au cœur du centre-ville donnant ainsi un nouveau souffle aux commerces, y compris les commerces du quartier du musée, est une très bonne chose;
- Le fait que ce nouveau quartier, habité par des résidents soucieux de leur environnement et leur héritage, assurera que le quartier du Musée conserve son caractère patrimonial, est une très bonne chose;
- Le fait que le projet amènera une population au centre-ville qui risque de travailler majoritairement au centre-ville et donc d'utiliser le transport en commun, une stratégie compatible avec les stratégies de développement durable, est une très bonne chose;
- Le fait de transformer ce tronçon du boulevard de Maisonneuve en boulevard doté de larges trottoirs arborés, est une très bonne chose;
- Et finalement, Monsieur le Président, le fait de parler de vision pour notre ville avec passion et détermination, est une très bonne chose.

Merci beaucoup.

Miguel Escobar, architecte et urbaniste