

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

MÉMOIRE

PPU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

PAR: M. ELEAZER GELBER
TRIADA CORPORATION
1839 rue Ste Catherine Ouest, bureau 111
Montréal, Québec H3H 1M2

Dear commissioners,

Apr. 25/11
9:05 P.M.

Good evening, my name is Eleaizer Gelber, I have come before the OCPM to voice my opinion on the proposed PPU and the two wrongs which I feel are associated with the said PPU. Namely; -

The injustice of due process – and

The injustice to citizens of a community and the city of Montreal.

And it is for these reasons that I have come before the commission and ask the commissioners to relate my concerns.

But, before doing so, let me better introduce myself. I am the president and principal shareholder of Triada Corporation, a property management company with holdings in Montreal and the city of Quebec. I have worked in what is now known as the “Quartier des grands jardins” for over 57 years. I have deep and personal interests in the betterment of this neighbourhood.

In 1947, my late father invested in this area when he purchased and refurbished the south east corner of Guy and St. Catherine. He was a great believer in the neighborhood and he believed in its future. Thirteen years later, in 1960, he purchased the McConnell building on the North East corner of St. Marc and St. Catherine. This corner included some Victorian style homes, which had been sub-divided into small apartments by the previous owners.

Over the course of my career, first under my father, and then alone, we were fortunate in acquiring properties next to the McConnell building on the corner of St. Marc and St. Catherine and over a period of some 50 years, with great patience and many hardships, we were able to acquire additional properties on St. Catherine, the whole of St. Marc from St. Catherine to De Maisonneuve Boulevard and then east along de Maisonneuve Boulevard. I am sure an interesting book could be written with a story on each of the 12 acquisitions it took to form the vision that we are now proposing.

While my father's hopes for the neighbourhood were never realized, I remained optimistic that it would eventually take a turn for the better.

In fact, quite the opposite took place. This area, sometimes known as Lincoln-Tupper, Peter-McGill, Shaughnessy Village, or Downtown West took a turn for the worse. As noted in the PPU, this area has suffered greatly in the last two decades. We lost the Montreal Forum, and the spirit of its presence. The Seville Theatre was abandoned, left to rot and decay. The property became the home to squatters; stores along St. Catherine were also abandoned and left vacant to this day, leaving an area filled with vacancies. And if that wasn't enough, in the immediate vicinity, the former Victoria School, was deserted, boarded up and left to crumble. As a result, I witnessed a neighbourhood's descent into difficult times. Many property owners and residents lost hope and moved on.

But, in the last few years a cautious optimism has taken root in this community. It started with the entry of new and foreign faces, many of them international students of the expanded Concordia campus. It followed by the pioneering efforts of a new generation of immigrants, and their introduction of an incredible array of restaurants and shops. The foresight of new associates of the Seville Theatre has led to the current development of an entire city block of Ste Catherine. And the Victoria school, after ten years of abandonment and neglect, is being reborn as the École des métiers du tourisme, an environmentally forward-thinking development which adds the richness of heritage to an area surrounded by concrete towers.

I may tell you the history of this area with some confidence because I have always been a part of it. From my late father to my youngest son Andrew, this family has been a part of this neighbourhood for sixty-five years. We have always remained optimists, and have been an unwavering presence in the face of many setbacks.

A few years ago, this optimism stimulated dialogue with our oldest and largest neighbour, the Royal Montreal Curling Club. This dialogue resulted in a vision for the integrated development of 70,000 sq. ft. of contiguous properties, and plans for the exceptional revitalization of the area.

But let me get back to my main points. Firstly, our concern regarding the lack of due process in the draft version of the PPU which has to do with the creation of a park on a piece of land facing de Maisonneuve between the Victoria School and the Royal Montreal Curling Club. With the adoption of the draft PPU, a *reserve fonciere* was imposed on the above piece of land, sometimes referred to as 'the park' or 'parking lot'.

I cannot honestly say that this is the venue in which such matters are normally discussed, but I can only introduce these ideas through the commissioners because on September 24th, 2009, before the members of the Table de Concertation de L'Ouest de Centre-Ville, an undertaking was made by a senior member of the city's urban planning department, and I quote:

“No unilateral action or expropriation would be taken by the city prior to a dialogue with the owners of the parking lot.”

And to this day we have never been contacted by the city. And yet, at the OCPM information session on March 28th 2011, when I mentioned this undertaking the same member of the urban planning department responded in the following manner:

“I'm sorry; we are not allowed to receive any project at this time because there's a reserve which was adopted by the city council”.

So we seem to be in a most unusual and paradoxical situation. We are the owners of the parking lot and would like to have dialogue with the city, but the city can't have dialogue with us because there is a reserve on the parking lot – a reserve that should never have been imposed because of the September 24th 2009 undertaking.

And by way of example, I have attached as Annex "A", a letter which was transmitted to the honourable Mayor Gerald Tremblay following adoption of the draft PPU, wherein I requested an appointment to discuss our intended project. The commissioners should take note that as a result of this legal conundrum our request for dialogue was not responded to but instead was transmitted to the legal department of the city of Montreal.

Another concern of the lack of due process is in the misleading information as noted in the draft PPU. As mentioned time and time again in the information sessions, the existing realities contradict the plans submitted by the urban planners to the borough council and to the general public in support of the intended expropriation. I have attached as Annex "B" a plan that more completely sets out the scope of our vision, and more fully details the realities of the park reserve. In contrast, the plan included in Annex "B" is correct and true to the realities on the ground.

Secondly, our concern regarding the injustice to citizens of a community and the city of Montreal, as presented in the draft PPU, it indicates an expansion of the Victoria School's green spaces by way of a reserve on the parking lot. Let it be noted, that as indicated in the draft PPU, the green space around the Victoria School amounts to 18,000 sq. ft., let me make it clear, this does not include the building itself, so in addition to this 18,000 sq. feet of green space around the school the city would like to enlarge the green space by the addition of the land of the parking lot reserve. The additional green space to the Victoria School may seem interesting had the parking lot been an isolated piece of vacant land, but this is not the case, the parking lot is an integral piece of land forming a 70,000 sq. ft. land assembly and vital to the overall development of our plans. In contrast, the loss of the parking lot will have a chilling effect on a project of enormous significance:

- A project of mixed-use and integrated development which includes a hotel, condominiums, rental apartments, social housing, stores, offices and underground parking, plus the inclusion of North America's oldest sporting organization – The Royal Montreal Curling Club;
- A project that achieves many of the objectives highlighted in the PPU;
- A project of durable, environmentally sound orientations, which will support objectives of densification;
- A project which shows a respect for existing patrimony,
- A project which focuses on new and better housing for owners and renters and a better quality of life in the western downtown core.

- A project that will include a green space substantial in size compared to that which the city intends to create upon the land under reserve. And, because this green space will be part of the overall project, the city will be spared the costs for the expropriation of the reserve, plus the construction of the green space at a savings of between 6 to 8 million dollars. And in addition to these savings, the city will be spared the added costs of maintaining, monitoring, and policing this park – expenditures this city can ill-afford.
- A project that will give the city annual billable taxes of approximately just under 2 million dollars plus many collateral benefits.
- A project that gives unparalleled opportunity to the neighborhood, and which will create the synergy needed to promote the development of Ste Catherine Ouest;
- And finally, a project which serves to give further importance and beautification to the first gateway into the downtown core from the Ville Marie Expressway;

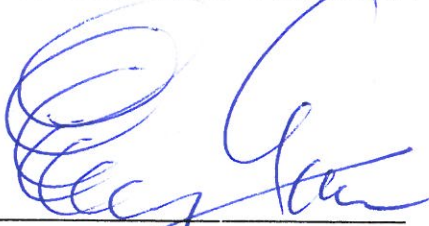
This reserve should not possibly be given priority over the magnitude of this unprecedented development. Clearly, our proposal encompasses significantly greater needs of the community than that of the unnecessary enlargement of an existing large green space. After so many years of stagnation and abandonment, this neighbourhood and its residents deserve much more.

The purpose of this memoire is to set out our profound opposition to this decree of reserve, we urge the commissioners to use their good office to recommend its removal without delay so that the imposition of silence which now exists between the city and ourselves can be removed and replaced with constructive dialogue.

Transparency and collaboration will result in exceptional benefits for this neighbourhood. The stage is finally set for the realization of plans set in motion over 50 years ago. Let us not lose this opportunity by encouraging opposition, when in fact we are all partners in a common vision, being the exceptional revitalization of the western downtown core and thus, the city of Montreal itself.

With my greatest respect,

TRIADA CORPORATION



Eleaizer Gelber
President



Cabinet du maire

888, boulevard De Maisonneuve Est, 5^e étage
Montréal (Québec) H2L 4S8

ANNEX "A"

Le 22 mars 2011

Monsieur Eleaizer Gelber
Président
1839, rue Ste-Catherine Ouest
Bureau 111
Montréal, Québec
H3H 1M2
Télécopieur : 514-935-4662

Bonjour monsieur Gelber,

Par la présente, j'accuse réception de la correspondance que vous adressiez à monsieur Gérard Tremblay, le 14 mars 2011 concernant le programme particulier d'urbanisme Quartier des grands jardins (version préliminaire) et vous en remercie.

Soyez assuré qu'elle sera portée à l'attention des autorités compétentes dans les meilleurs délais.

N'hésitez pas à communiquer avec moi, s'il lieu.

Je vous prie de recevoir nos cordiales salutations.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "André Lavallée".

André Lavallée
Directeur de cabinet du maire de l'arrondissement
De Ville-Marie et conseiller spécial au transport
Téléphone : 514-858-5531
Télécopieur : 514-872-8347
andre.lavallee@ville.montreal.qc.ca

Monsieur Gérald Tremblay
Maire de Montréal
Hôtel de ville
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

14 mars 2011

Objet : Programme particulier d'urbanisme, Quartier des grands jardins, version préliminaire

Monsieur le Maire,

Nous avons récemment été informés que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a adopté la version préliminaire du Programme particulier d'urbanisme, Quartier des grands jardins (ci-après le « PPU »). La version préliminaire du PPU fait état d'une planification visant à convertir en parc le terrain situé au 1840, boulevard de Maisonneuve Ouest, entre le Royal Montreal Curling Club et l'ancienne école Victoria.

À titre de propriétaires dudit terrain, d'entreprises associées et de nombreuses autres propriétés contiguës longeant la rue Sainte-Catherine ainsi que tout le long de la rue Saint-Marc et allant jusqu'à plus loin vers l'Est sur le boulevard de Maisonneuve¹, nous vous faisons part par les présentes de notre ferme opposition à la création du parc tel que décrit dans le PPU. Nous prévoyons nous prévaloir de tous les recours possibles afin de prévenir un acte d'expropriation unilatérale par la Ville, ou toute autre acte qui empêcherait le développement intégré et cohérent de ce lot en fonction des besoins réels et rationnels du secteur.

Nous sommes fermement d'avis que le plan prévu dans le PPU survient de manière prématurée et inéquitable, qu'il est contraire aux intérêts immédiats de la communauté locale et de la ville, notamment quant aux aspects de santé et de sécurité publiques, qu'il est susceptible de faire dérailler ce qui pourrait s'avérer être le plus gros projet de développement dans l'Ouest du centre-ville et qu'un dialogue sérieux doit être enclenché à son sujet.

Notre opposition ne remet nullement en cause le bien-fondé de verdier Montréal, mais plutôt l'impact du PPU sur la sécurité publique, valeur centrale du PPU. D'emblée, les espaces verts proposés se trouveront enfermés par des édifices sur trois flancs, et ce, à quelques pas de la sortie arrière du Bar Diana, établissement licencié le plus notoire du quartier. La ruelle derrière ce bar bordant l'ancienne école Victoria est fréquemment utilisée à des fins de consommation de drogue, de vente de drogue, de prostitution et d'activité sexuelle illicites, le tout menant à des regroupements d'ivrognes et au fleurissement de comportements antisociaux.

Nous sommes certains que la création d'un tel enclos ne fera qu'aggraver cette situation déjà intolérable, et aura des effets néfastes sur la qualité de vie des familles qui emménageront dans le quartier, dans une perspective de redéveloppement et de valorisation du secteur. Nous sommes également certains que ces enjeux sécuritaires prioritaires n'ont pas bien été évalués, puisque selon nos informations, le service de police n'aurait pas été consulté de la démarche contenue dans le PPU au préalable. Ce n'est pas la présence d'un parc, enclavé par deux ruelles commerciales et trois immeubles commerciaux, qui solutionnera comme par magie les problématiques urbaines en cause. Ces problématiques peuvent être réglées par contre par le biais d'un redéveloppement intégré.

¹ 1811-13 rue Sainte-Catherine Ouest, 1837-41 rue Sainte-Catherine Ouest, 1861-71 rue Sainte-Catherine Ouest, 1407-15 rue Saint-Marc, 1419 rue Saint-Marc, 1423 rue Saint-Marc, 1427 rue Saint-Marc, 1431 rue Saint-Marc, 1435 rue Saint-Marc, 1439 rue Saint-Marc, 1441 rue Saint-Marc, 1445 rue Saint-Marc, 1864 boul. de Maisonneuve Ouest, 1858-62 boul. de Maisonneuve Ouest, 1840 boul. de Maisonneuve Ouest.

Votre cabinet, monsieur le Maire, aurait dû être saisi du fait que le lot en question fait partie intégrante et essentielle d'un portefeuille immobilier comprenant un surface dépassant 5,500 m², lequel a été assemblé pièce par pièce et administré au cours des cinquante dernières années dans l'objectif ultime de créer un très grand développement mixte dans le noyau Lincoln-Tupper. Ce développement englobera plusieurs éléments, notamment des espaces commerciaux et à bureaux, des secteurs résidentiels pour vente et location, un espace hôtelier, un club de curling, des espaces verts et des espaces de stationnement souterrain. Un tel développement faciliterait :

- l'augmentation de la densité ;
- l'augmentation des revenus de taxes foncières;
- la résolution des problématiques continues de gestion des déchets et de l'esthétique ;
- l'installation d'infrastructures de meilleure qualité que celles présentement en place ;
- le développement d'infrastructures significatives et complémentaires qui agrémenteront celles du Centre canadien d'architecture, longeant le premier corridor d'accès au centre-ville par la voie de l'autoroute Ville-Marie ;
- la réduction de l'impact écologique par l'introduction de technologies efficaces.

Notre démarche est appuyée par le Royal Montreal Curling Club, ses administrateurs désirent collaborer avec nous et la Ville de Montréal dans le développement d'un projet qui servirait les intérêts communs et de chacun.

Nous sommes au fait de l'intervention de la Table de concertation du centre-ville Ouest dans le développement du PPU, et profitons de l'occasion pour souligner que l'imposition d'un tel parc est contraire à l'esprit de dialogue et de transparence qui anime les relations entre la Ville et le milieu, et que ce plan n'a jamais reçu un appui majoritaire au sein de la Table.

Nous croyons le tout magistralement malheureux car les plans contenus dans le PPU feront mourir au feuillet des occasions d'une grande envergure pour la Ville de Montréal sans même consulter les propriétaires et personnes concernées par les enjeux en question. Très respectueusement, nous vous demandons d'utiliser votre pouvoir de maire de l'arrondissement et de maire de la Ville afin de faire abroger les modifications au terrain proposées par le PPU. L'idée même d'imposer des plans et exproprier les terrains est hautement discriminatoire pour ceux qui, comme nous, s'affairent à développer des plans et mettre de l'avant des projets structurants pour ce secteur du centre-ville depuis maintenant longtemps, sans compter l'immense préjudice financier relié à l'incapacité de réaliser les projets présentement en cours d'analyse et qui fera éventuellement l'objet d'une réclamation très onéreuse de notre part. Ceci est doublement malheureux dans la mesure où nous sommes très ouverts d'esprit à l'inclusion d'espaces verts dans tout projet de développement, dont le nôtre. Mais pour ce faire, il est fondamental d'établir un dialogue et de choisir avec minutie l'emplacement de l'espace vert et d'agir avec cohérence et logique.

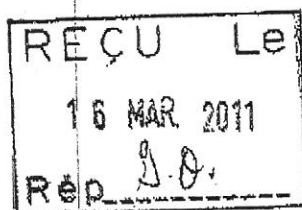
Nous aimerions pouvoir vous rencontrer dans les meilleurs délais afin de mieux vous exprimer nos préoccupations au sujet de ce projet, une lettre ne pouvant qu'exprimer une fraction de nos idées sur le sujet qui affectera grandement plus de cinquante ans d'efforts et d'engagement auprès d'un quartier.

Vous remerciant à l'avance de l'attention que vous porterez à cette lettre, je vous prie d'accepter, monsieur le Maire, l'expression de nos très sincères salutations.

**2423-0914 QUÉBEC INC.
143046 CANADA INC.
CORPORATION TRIADA
115248 CANADA INC.
ELEAIZER GELBER**

Eleaizer Gelber
Président

cc : M^{me} Nancy Shoiry, directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Monsieur Sammy P'orcillo, conseiller de la Ville, district de Peter-McGill et président du comité consultatif d'urbanisme
Monsieur André Lavallée, directeur de cabinet du maire de l'arrondissement Ville-Marie et conseiller spécial au transport



SOUS RÉSERVE

Monsieur Gérald Tremblay
Maire de Montréal
Hôtel de ville
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

14 mars 2011

Objet : Programme particulier d'urbanisme, Quartier des grands jardins, version préliminaire

Monsieur le Maire,

Nous avons récemment été informés que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a adopté la version préliminaire du Programme particulier d'urbanisme, Quartier des grands jardins (ci-après le « PPU »). La version préliminaire du PPU fait état d'une planification visant à convertir en parc le terrain situé au 1840, boulevard de Maisonneuve Ouest, entre le Royal Montreal Curling Club et l'ancienne école Victoria.

À titre de propriétaires dudit terrain, d'entreprises associées et de nombreuses autres propriétés contiguës longeant la rue Sainte-Catherine ainsi que tout le long de la rue Saint-Marc et allant jusqu'à plus loin vers l'Est sur le boulevard de Maisonneuve¹, nous vous faisons part par les présentes de notre ferme opposition à la création du parc tel que décrit dans le PPU. Nous prévoyons nous prévaloir de tous les recours possibles afin de prévenir un acte d'expropriation unilatérale par la Ville, ou toute autre acte qui empêcherait le développement intégré et cohérent de ce lot en fonction des besoins réels et rationnels du secteur.

Nous sommes fermement d'avis que le plan prévu dans le PPU survient de manière prématurée et inquiétante, qu'il est contraire aux intérêts immédiats de la communauté locale et de la ville, notamment quant aux aspects de santé et de sécurité publiques, qu'il est susceptible de faire dérailler ce qui pourrait s'avérer être le plus gros projet de développement dans l'Ouest du centre-ville et qu'un dialogue sérieux doit être enclenché à son sujet.

Notre opposition ne réside nullement en cause le bien-fondé de verdir Montréal, mais plutôt l'impact du PPU sur la sécurité publique, valeur centrale du PPU. D'emblée, les espaces verts proposés se trouveront enfermés par des édifices sur trois flancs, et ce, à quelques pas de la sortie arrière du Bar Diana, établissement licencié le plus notoire du quartier. La ruelle derrière ce bar bordant l'ancienne école Victoria est fréquemment utilisée à des fins de consommation de drogue, de vente de drogue, de prostitution et d'activité sexuelle illicites, le tout menant à des regroupements d'ivrognes et au fleurissement de comportements antisociaux.

Nous sommes certains que la création d'un tel enclos ne fera qu'aggraver cette situation déjà intolérable, et aura des effets néfastes sur la qualité de vie des familles qui emménageront dans le quartier, dans une perspective de redéveloppement et de valorisation du secteur. Nous sommes également certains que ces enjeux sécuritaires prioritaires n'ont pas bien été évalués, puisque selon nos informations, le service de police n'aurait pas été consulté de la démarche contenue dans le PPU au préalable. Ce n'est pas la présence d'un parc, enclavé par deux ruelles commerciales et trois immeubles commerciaux, qui solutionnera comme par magie les problématiques urbaines en cause. Ces problématiques peuvent être réglées par contre par le biais d'un redéveloppement intégré.

¹ 1811-13 rue Sainte-Catherine Ouest, 1837-41 rue Sainte-Catherine Ouest, 1861-71 rue Sainte-Catherine Ouest, 1407-15 rue Saint-Marc, 1419 rue Saint-Marc, 1423 rue Saint-Marc, 1427 rue Saint-Marc, 1431 rue Saint-Marc, 1435 rue Saint-Marc, 1439 rue Saint-Marc, 1441 rue Saint-Marc, 1445 rue Saint-Marc, 1864 boul. de Maisonneuve Ouest, 1858-62 boul. de Maisonneuve Ouest, 1840 boul. de Maisonneuve Ouest

Votre cabinet, monsieur le Maire, aurait dû être saisi du fait que le lot en question fait partie intégrante et essentielle d'un portefeuille immobilier comprenant un surface dépassant 5,500 m², lequel a été assemblé pièce par pièce et administré au cours des cinquante dernières années dans l'objectif ultime de créer un très grand développement mixte dans le noyau Lincoln-Tupper. Ce développement englobera plusieurs éléments, notamment des espaces commerciaux et à bureaux, des secteurs résidentiels pour vente et location, un espace hôtelier, un club de curling, des espaces verts et des espaces de stationnement souterrain. Un tel développement faciliterait :

- l'augmentation de la densité ;
- l'augmentation des revenus de taxes foncières;
- la résolution des problématiques continues de gestion des déchets et de l'esthétique ;
- l'installation d'infrastructures de meilleure qualité que celles présentement en place ;
- le développement d'infrastructures significatives et complémentaires qui agrémenteront celles du Centre canadien d'architecture, longeant le premier corridor d'accès au centre-ville par la voie de l'autoroute Ville-Marie ;
- la réduction de l'impact écologique par l'introduction de technologies efficaces.

Notre démarche est appuyée par le Royal Montreal Curling Club, ses administrateurs désirent collaborer avec nous et la Ville de Montréal dans le développement d'un projet qui servirait les intérêts communs et de chacun.

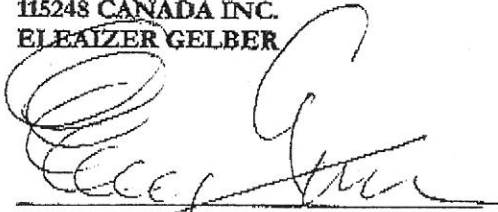
Nous sommes au fait de l'intervention de la Table de concertation du centre-ville Ouest dans le développement du PPU, et profitons de l'occasion pour souligner que l'imposition d'un tel parc est contraire à l'esprit de dialogue et de transparence qui anime les relations entre la Ville et le milieu, et que ce plan n'a jamais reçu un appui majoritaire au sein de la Table.

Nous croyons le tout magistralement malheureux car les plans contenus dans le PPU feront mourir au feuillet des occasions d'une grande envergure pour la Ville de Montréal sans même consulter les propriétaires et personnes concernées par les enjeux en question. Très respectueusement, nous vous demandons d'utiliser votre pouvoir de maire de l'arrondissement et de maire de la Ville afin de faire abroger les modifications au terrain proposées par le PPU. L'idée même d'imposer des plans et exproprier les terrains est hautement discriminatoire pour ceux qui, comme nous, s'affairent à développer des plans et mettre de l'avant des projets structurants pour ce secteur du centre-ville depuis maintenant longtemps, sans compter l'immense préjudice financier relié à l'incapacité de réaliser les projets présentement en cours d'analyse et qui fera éventuellement l'objet d'une réclamation très onéreuse de notre part. Ceci est doublement malheureux dans la mesure où nous sommes très ouverts d'esprit à l'inclusion d'espaces verts dans tout projet de développement, dont le nôtre. Mais pour ce faire, il est fondamental d'établir un dialogue et de choisir avec minutie l'emplacement de l'espace vert et d'agir avec cohérence et logique.

Nous aimerions pouvoir vous rencontrer dans les meilleurs délais afin de mieux vous exprimer nos préoccupations au sujet de ce projet, une lettre ne pouvant qu'exprimer une fraction de nos idées sur le sujet qui affectera grandement plus de cinquante ans d'efforts et d'engagement auprès d'un quartier.

Vous remerciant à l'avance de l'attention que vous porterez à cette lettre, je vous prie d'accepter, monsieur le Maire, l'expression de nos très sincères salutations.

2423-0914 QUÉBEC INC.
143046 CANADA INC.
CORPORATION TRIADA
115248 CANADA INC.
ELI AIZER GELBER



Eli Aizer Gelber
Président

cc : Mme Nancy Shoiry, directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
 Monsieur Sammy Forcillo, conseiller de la Ville, district de Peter-McGill et président du comité consultatif d'urbanisme
 Monsieur André Lavallée, directeur de cabinet du maire de l'arrondissement Ville-Marie et conseiller spécial au transport

ANNEX « B »

