

PROJET IMMOBILIER - LE PROJET **LE BOURBON**

Mémoire présenté par **Rayside Labossière**



Credit photo : Marc-André Carignan

TABLE DES MATIÈRES

1	SOMMAIRE	5
2	RAYSIDE LABOSSIÈRE	6
	Une entreprise à vocation sociale engagée dans son milieu	6
	L'implication sociale comme créneau	6
	Développement urbain social	6
3	MISE EN CONTEXTE	7
4	LE QUARTIER DU VILLAGE	8
5	COMMENTAIRES SUR LE PROJET LE BOURBON	10
	Les hauteurs	10
	La rue Sainte-Catherine	12
	La rue Gareau et l'interface sur le parc	13
	La gestion des livraisons et des déchets	14
	Les bénéfices pour le quartier	15
	Les bureaux communautaires	15
	La Stratégie d'inclusion de logements abordables	15
6	COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE RÉGLEMENT	16
7	RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS	19

1 SOMMAIRE

L'implication de Rayside Labossière sur les questions d'aménagement dans le quartier Centre-Sud remonte à plus de 30 ans. Cette implication, qui prend différentes formes, vise à améliorer la qualité de vie des résidents. C'est entre autres pourquoi nous nous prononçons sur le projet Le Bourbon, soumis à la consultation publique.

Le projet Le Bourbon propose le remplacement du bâtiment vacant du complexe Bourbon par un bâtiment mixte de haute densité. Si le projet offre quelques attraits pour contrebalancer cette densité (commerces de proximité, bureaux pour des groupes communautaires), les avantages avancés ne justifient pas, selon nous, une telle hauteur dans le contexte d'insertion.

Au demeurant, l'arrivée de ce projet dans le secteur doit être un bénéfice pour les riverains, les piétons et le quartier. L'architecture du bâti doit être de qualité et permettre de rehausser l'attrait de la rue Sainte-Catherine. Son arrivée dans le quartier offre également la possibilité à l'arrondissement de Ville-Marie de repenser le design et le rôle de la rue Gareau et du Parc Charles-S.-Campbell tout en s'assurant de l'interface avec le projet.

2 RAYSIDE LABOSSIÈRE

UNE ENTREPRISE À VOCATION SOCIALE ENGAGÉE DANS SON MILIEU

L'implication sociale comme créneau

Poursuivant la vocation sociale déjà affirmée par son fondateur, Rayside Labossière participe à l'élaboration de projets architecturaux et urbains qui visent à améliorer le cadre de vie des Montréalais, peu importe leur profil socio-économique. Depuis sa fondation, la firme se consacre à la production de bâtiments établissant une nouvelle harmonie entre l'édifice, le quartier et l'occupant et participe à la réalisation de dossiers sur la transformation des milieux qui tiennent compte des besoins de population. L'équipe joue un rôle qui dépasse bien souvent celui de l'architecte et accompagne les individus et les groupes dans toutes les sphères du développement de projets porteurs pour la communauté. D'ailleurs, la plupart des projets du bureau sont directement liés au milieu social et communautaire : centres de la petite enfance, locaux pour des organismes communautaires, logements sociaux, réfections d'écoles, etc. L'équipe croit profondément que les questions d'aménagement, de développement social et d'action communautaire sont non seulement fondamentales, mais complémentaires.

Développement urbain social

Par sa participation à plusieurs comités de développement local et lieux de concertation, l'équipe de Rayside Labossière est fortement liée aux réseaux de planification et de revitalisation urbaine à Montréal et particulièrement dans les quartiers centraux. Concrètement, la firme est active dans plus d'une trentaine d'organismes — tables de quartier, conseils d'administration, regroupements sectoriels, comités de travail, etc. — œuvrant de près ou de loin dans le domaine de l'urbanisme social. L'implication bénévole de l'équipe auprès des groupes communautaires et des lieux de concertation est dictée par la détermination de l'équipe à améliorer la qualité des milieux de vie, dont ceux où la défavorisation est importante. La firme a par ailleurs joué un rôle fondamental en amenant des institutions publiques de premier plan à s'impliquer dans plusieurs dossiers-phares du développement du centre-ville. La pratique pro bono de Rayside Labossière s'étend toutefois bien au-delà des limites du centre-ville et participe

au développement urbain social de territoires tels que Pointe-aux-Trembles, Côte-des-Neiges, Ahuntsic, Anjou, Centre-Sud, le Plateau-Mont-Royal, etc. Depuis l'an 2000, la firme a contribué à hauteur de près de trois millions de dollars au développement social de Montréal, soit plus ou moins l'équivalent de la totalité de ses bénéfices.

L'équipe travaille avec différents outils urbanistiques, comme la cartographie, pour amener les acteurs de développement issus du milieu social et communautaire à s'approprier les enjeux de transformation des quartiers centraux et à jouer un rôle de premier plan dans les projets qui changent le visage de leur milieu. La pratique de Rayside Labossière s'appuie en ce sens sur la reconnaissance du rôle déterminant que joue l'organisation physique de la ville dans la résolution des différents enjeux urbains (sociaux, économiques, culturels, environnementaux, démocratiques, etc.).

3 MISE EN CONTEXTE

Élément emblématique du Village gai de Montréal dans les années 90, le complexe Bourbon a accueilli plusieurs des bars et restaurants les plus en vue de Montréal : le Club Sandwich, l’Orient-Express, l’Hôtel Bourbon, etc. À la suite du décès de son propriétaire de l’époque, Normand Chamberland, le Bourbon est progressivement tombé en déclin et laissé à l’abandon.

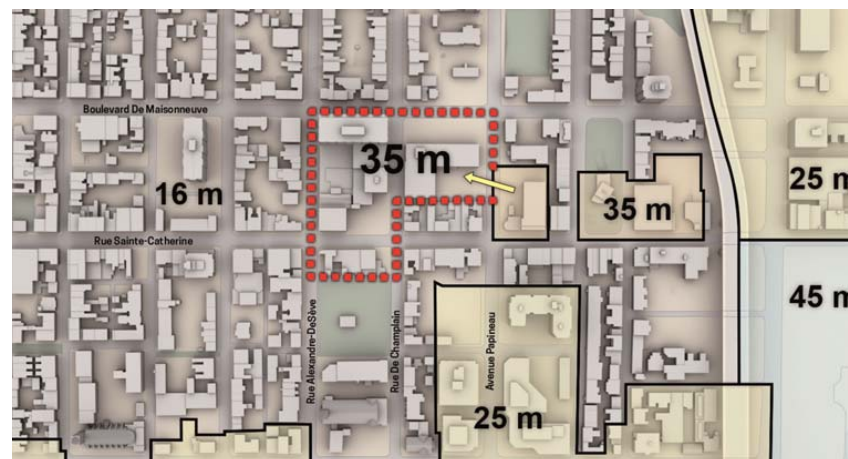
Le propriétaire actuel du complexe, MSC Investissements Canada Inc., souhaite y construire un projet immobilier de 9 étages, délimité par les rues Sainte-Catherine Est, De Champlain, Gareau et Alexandre-de-Sève, qui impliquerait la démolition du complexe Bourbon. Le nouveau complexe Le Bourbon propose :

- > 9 étages, avec des retraits d’alignement significatifs à partir du 6e étage;
- > un rez-de-chaussée commercial;
- > possibilité d’un étage de bureau dédié à un groupe communautaire du milieu;
- > 82 logements;
- > 74 places de stationnement souterrain.

La consultation actuelle de l’Office de consultation publique de Montréal (OCPM) porte sur la modification du Plan d’urbanisme et du document complémentaire par un règlement portant sur la hauteur et la densité aux abords de la rue Sainte-Catherine, pour atteindre une hauteur maximale de 35 mètres et une coefficient d’occupation du sol d’au plus 6. La modification règlementaire permettrait la construction du projet immobilier Le Bourbon ainsi que, selon la Ville de Montréal, de régulariser la hauteur et la densité du complexe TVA qui sont actuellement en dérogation, bien qu’en droits acquis.



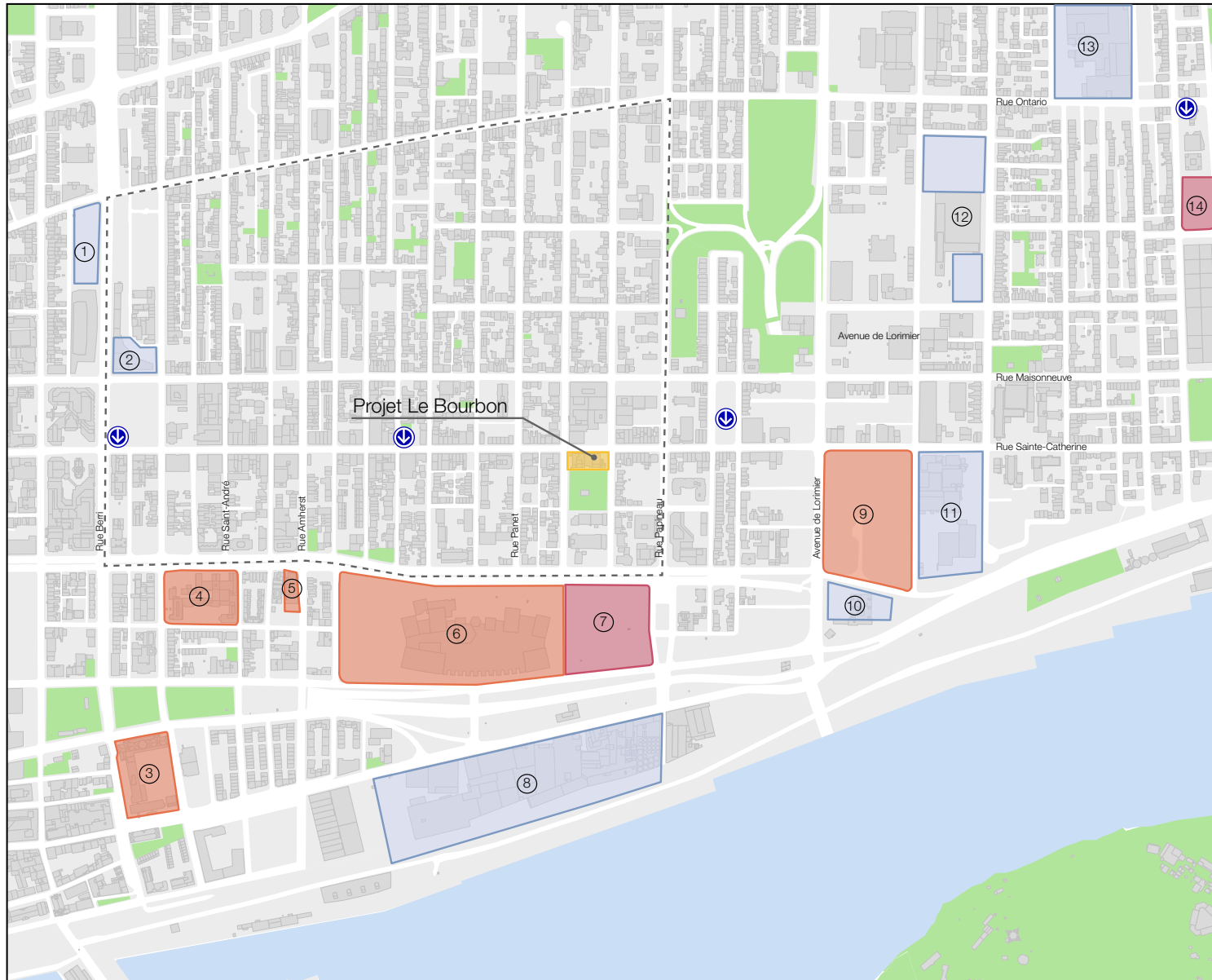
Le projet Le Bourbon
Source: Atelier Christian Thiffault



Projet de règlement
Source: Ville de Montréal

4 LE QUARTIER DU VILLAGE

Le projet Le Bourbon est situé dans l'est du quartier du Village, sur la rue Sainte-Catherine. Ce secteur sera appelé, dans les prochaines années, à d'importantes transformations. Le site de Radio-Canada, à lui seul, entraînera la reconfiguration de la dynamique du sud du quartier. Des investissements massifs privés (Quais de Lorimier) pourraient également venir modifier le paysage urbain. De plus, de nombreux sites (SAQ, Molson, réaménagement des berges, etc.) ont un avenir encore incertain. Ces différents projets pourraient entraîner une augmentation de l'affluence au métro Papineau et altérer la dynamique commerciale dans le secteur à proximité.



GRANDS PROJETS PAR TYPE

- Projet Le Bourbon
- Projet résidentiel et mixte
- Projet institutionnel
- Projet non-défini

Limite du Village

- Parc de Montréal
- Station de métro

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| 1. Îlot de la Grande Bibliothèque | 8. Molson |
| 2. Îlot Voyageur | 9. Quais de Lorimier |
| 3. Gare-hôtel Viger | 10. SAQ - Pied-du-courant |
| 4. CHSLD J. Viger | 11. Télé-Québec |
| 5. Le Glo sur René-Levesque | 12. S.Q. Édifice Wilfrid-Derôme |
| 6. Radio-Canada | 13. JTI-McDonald |
| 7. Maison Radio-Canada | 14. STM Frontenac |

Source : Ville de Montréal, STM

Fond de plan : Ville de Montréal



5 COMMENTAIRES SUR LE PROJET LE BOURBON

Dans l'ensemble, l'implantation d'un nouveau bâtiment sur le site du Bourbon est une bonne nouvelle; l'élimination d'un ensemble de bâtiments vacants et entraînant des nuisances, d'autant que le bâtiment proposé dynamise la rue Sainte-Catherine ainsi que le Parc Charles-S.-Campbell. Néanmoins, certains éléments de la proposition méritent d'être soulevés et réfléchis davantage pour s'assurer d'une intégration harmonieuse dans le paysage de la rue Sainte-Catherine et du Village.

LES HAUTEURS

Le présent projet présenté devant l'OCPM propose un bâtiment de 9 étages avec une hauteur de 29,2 mètres. Il faut mentionner en premier lieu que le

plan d'urbanisme prévoit actuellement une hauteur maximum de 16 mètres. Le règlement d'urbanisme est encore plus strict avec un maximum de 3 étages pour une hauteur maximum de 14 mètres.

Après une étude sommaire des hauteurs des bâtiments sur la rue Sainte-Catherine, il apparaît que la hauteur du projet Le Bourbon se révélera être une situation atypique sur le parcours de la rue. En effet, dans le secteur allant de la rue Dorion à la rue Saint-Hubert, seulement cinq bâtiments ont plus de 5 étages, et parmi ceux-ci seule la Place Dupuis située à l'autre extrémité du Village dépasse les 23 mètres de hauteur. La vaste majorité des bâtiments ont une hauteur variant entre 2 à 4 étages. Cet encadrement crée une forme de proximité et une échelle à taille humaine pour cette section de la rue Sainte-Catherine. Un bâtiment ayant une hauteur significativement plus élevée pourrait

HAUTEURS DES BÂTIMENTS DE LA RUE SAINTE-CATHERINE



Projet Le Bourbon

2 étages et moins

3 étages

4 étages

5 étages et plus

Parc de Montréal

Station de métro

50 0 50 100 150 200 m



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

avoir un impact important sur l'ambiance générale de la rue et créé un précédent atypique.

L'architecte danois Jan Gehl, après avoir étudié le comportement humain dans différents types d'environnement, a conclu que la taille d'un bâtiment – hauteur et longueur – est l'élément le plus déterminant dans la perception de l'échelle des piétons. Selon ses observations, la hauteur la plus agréable pour le piéton est entre 12,5 et 25 mètres, soit environ 3 à 6 étages. En effet, il remarque qu'à partir du cinquième étage, on ne participe plus à la vie urbaine ; le piéton ne peut plus communiquer ou reconnaître les personnes s'y retrouvant.

Cette relation sera d'autant plus importante pour les utilisateurs du Parc Charles-S.-Campbell. Si le projet Le Bourbon propose un recul des étages supérieurs

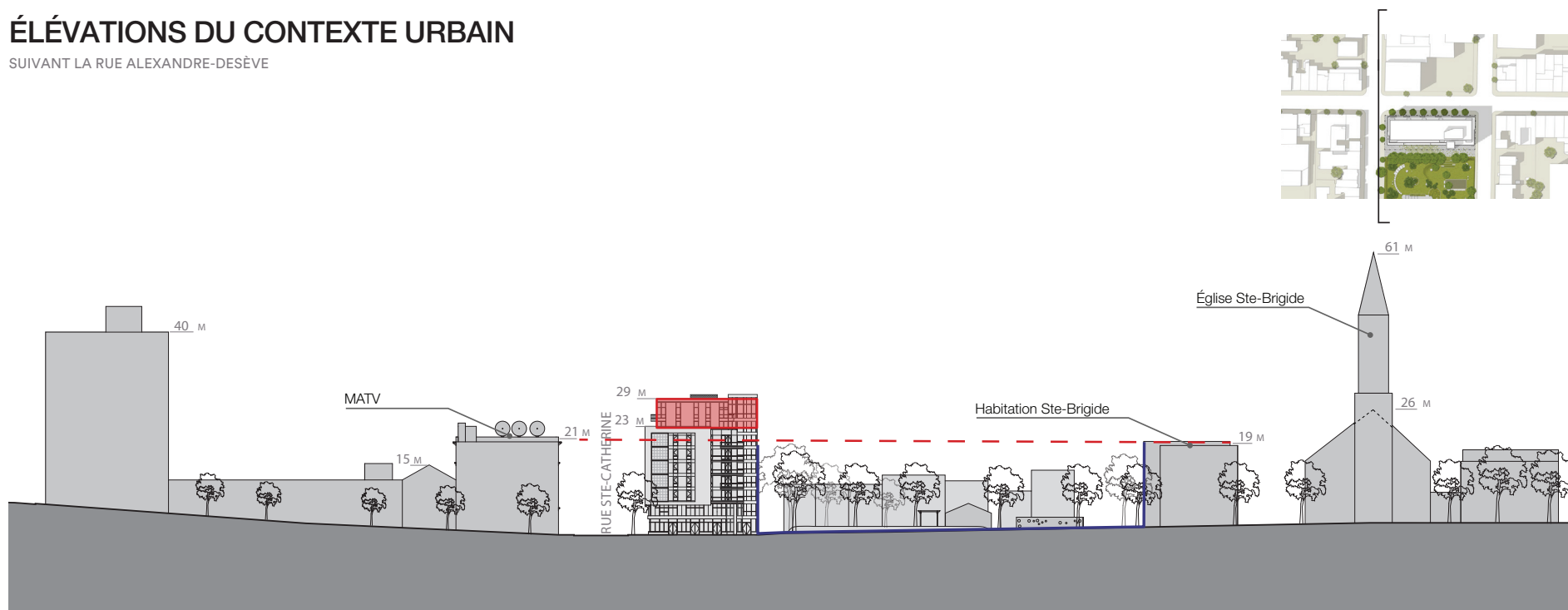
pour « minimiser l'impact volumétrique du bâtiment » sur la rue Sainte-Catherine, réduisant la façade sur rue à 7 étages, la façade sur la rue Gareau est maintenue à 9 étages. Cette situation crée également un déséquilibre avec les habitations Ste-Brigide qui sont d'une hauteur de 19 mètres.

Nous proposons que la hauteur du projet Le Bourbon vienne s'intégrer avec celles de MATV et des habitations Ste-Brigide (déjà identifiées par le promoteur comme étant de plus grande hauteur) et que le projet soustraie deux étages au volume proposé.

RECOMMANDATION 1 : Que la hauteur du bâtiment soit revue et propose un volume de 7 étages qui soit d'une hauteur d'au maximum 23 mètres pour s'harmoniser avec la rue Ste-Catherine, le parc Charles-S.-Campbell et les habitations Ste-Brigide.

ÉLÉVATIONS DU CONTEXTE URBAIN

SUIVANT LA RUE ALEXANDRE-DESÈVE



Source: Atelier Christian Thiffault

Modification: Rayside Labossière

LA RUE SAINTE-CATHERINE

Pour participer positivement à l'animation et à l'attrait de la rue Sainte-Catherine, le projet Le Bourbon doit s'intégrer harmonieusement à la définition de la rue, tant en ce qui a trait à l'interface entre les espaces privés et la rue que par la qualité architecturale du bâtiment.

La qualité architecturale du bâtiment assurera l'intérêt du piéton en créant une complexité visuelle. Cet intérêt visuel doit également être stimulé par une transparence entre l'espace public et le domaine semi-privé. Le rythme de la façade ainsi que la texture et les détails riches participent également à la qualité de l'architecture.

Si le bâtiment n'a pas à être représentatif de la même période architecturale que le reste de la rue, il doit cependant démontrer une certaine complémentarité assurant une identité propre à la voie. Plusieurs éléments peuvent d'ailleurs contribuer à cette complémentarité : matérialité, couleur, ligne de corniche, taille des bâtiments, fenestration, entrée, ligne d'ombre.

Échelle et rythme

L'échelle de 5 km/h est compacte et déborde d'attrait; les façades sont étroites et les portes ne manquent pas. L'échelle de 60 km/h convient aux conducteurs en déplacement, mais pas aux piétons.



Échelle de 5 km/h



Échelle de 60 km/h

Transparence

La marche en ville est plus agréable si l'on voit des vitrines bien garnies et ce qui se passe à l'intérieur des immeubles. Cela vaut dans les deux sens.



Façade ouverte



Façade fermée

Appel aux sens

Tous les sens sont sollicités lorsqu'on s'approche d'un immeuble offrant des impressions et des possibilités intéressantes. En revanche, ces huit affiches ne sont pas du tout inspirantes.



Façade interactive



Façade passive

Textures et détails

Les immeubles d'une ville peuvent attirer les piétons qui marchent lentement. Des rez-de-chaussée attrayants, faits de matériaux de qualité, proposent leurs textures et leurs riches détails.



Façade intéressante



Façade ennuyeuse

Mixité des fonctions

Des unités étroites et un grand nombre de portes ayant diverses fonctions offrent plusieurs points de contact entre l'intérieur et l'extérieur ainsi qu'une diversité d'expériences.



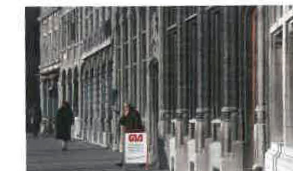
Façade variée



Façade uniforme

Façades à axes verticaux

Les rez-de-chaussée dont les éléments de façade sont disposés selon un axe vertical rendent le trajet des piétons intéressant. En comparaison aux façades structurées à l'horizontale, les distances de marche semblent aussi plus courtes.



Façade ouverte et façade fermée
Source: Gehl, 2010.

LA RUE GAREAU ET L'INTERFACE SUR LE PARC

Le réaménagement de l'îlot délimité par les rues Sainte-Catherine Est, De Champlain, Gareau et Alexandre-de-Sève permet également une réflexion sur le réaménagement de la rue Gareau et du Parc Charles-S.-Campbell.

La transformation de la rue Gareau en rue partagée, réduisant significativement la présence de l'automobile, est une option à privilégier. La rue doit devenir un lieu vivant et attractif, animé et sympathique et ne plus être utilisée à titre de ruelle. La présence de locaux commerciaux peut aider cette dynamique.

L'animation du Parc Charles-S.-Campbell sera également modifiée par le projet Le Bourbon. Il faut reconnaître que l'interface proposée par le projet Le Bourbon améliore l'ouverture du parc vers la rue Gareau. Il faut cependant s'assurer que les riverains et les utilisateurs du parc sortent gagnants de ce projet. Aussi, selon nous, un tel réaménagement doit être effectué en concertation avec les riverains et les utilisateurs du parc et être encadré par un exercice d'information et de consultation.



État actuel - Rue Gareau
Source: Atelier Christian Thiffault



État actuel - Parc Charles-S.-Campbell
Source: Atelier Christian Thiffault

LA GESTION DES LIVRAISONS ET DES DÉCHETS

Une des particularités architecturales du projet Le Bourbon est la transversalité de ses commerces au rez-de-chaussée. Cette proposition permet de créer une situation assez unique à Montréal, ouvrant le bâtiment à un dialogue à la fois avec la rue Sainte-Catherine et avec le Parc Charles-S.-Campbell. Néanmoins, cette situation favorable à première vue peut également entraîner certaines nuisances. Il faut en effet souligner que la présence de commerces entraîne normalement des livraisons fréquentes et une gestion des déchets à l'arrière des commerces.

La gestion des livraisons sur une rue aussi achalandée que Sainte-Catherine est toujours complexe. La configuration actuelle du site entraînera des livraisons autant sur la rue Sainte-Catherine que sur la rue Gareau. Une stratégie doit être élaborée pour s'assurer que les livraisons ne posent pas de problèmes aux citoyens et aux utilisateurs du Parc Charles-S.-Campbell. À ce titre, la rue Gareau ne doit pas être considérée par les commerçants comme une simple ruelle de déchargement, mais comme un lieu de vie privilégié. Plusieurs initiatives peuvent être mises de l'avant pour amenuiser les impacts de la livraison : livraison commerciale autorisée à certains moments du jour, communications avec les riverains, etc.

Pour ce qui est de la gestion des déchets, nous espérons que le projet Le Bourbon se conforme au règlement de 53 et 54 du règlement de zonage de l'arrondissement de Ville-Marie prévoyant un local d'entreposage destiné aux déchets ainsi qu'un local d'entreposage provisoire destiné aux objets recyclables. Néanmoins, l'endroit d'entreposage temporaire à l'extérieur du stationnement ainsi que le lieu de ramassage n'a pas clairement été identifié par le promoteur. Il serait pertinent de s'assurer que cette opération se déroule dans un endroit sécuritaire, adéquat, n'empiétant pas sur la voie publique. Cette opération doit être réfléchie pour avoir le moins d'impacts négatifs sur les riverains.

RECOMMANDATION 2 : Qu'une stratégie soit développée pour atténuer au maximum les effets des livraisons et de la gestion des déchets et assurer une interface de qualité entre le projet Le Bourbon et le Parc Charles-S.-Campbell.

LES BÉNÉFICES POUR LE QUARTIER

À l'instar du Comité Jacques-Viger, il apparaît essentiel qu'un projet entraînant « la modification du Plan d'urbanisme, particulièrement dans le cadre du rehaussement de la hauteur et de la densité pour la réalisation d'un projet particulier » s'accompagne de véritables gains pour la communauté. La présence de bureaux communautaires et de la contribution au Fonds d'inclusion devraient être des conditions non négociables au développement d'un tel projet.

Les bureaux communautaires

La localisation au 2^e étage de l'immeuble de groupes communautaires est une initiative intéressante et qui mérite d'être poursuivie dans la suite du projet. Il faut néanmoins s'assurer que les organismes locataires soient outillés pour s'y installer et y rester à long terme. L'augmentation du coût du pied carré commercial a un impact direct sur la pérennité des organismes communautaires et le promoteur devrait considérer cette donnée dans son montage financier pour s'assurer la viabilité de la présence prolongée d'un tel locataire.

La Stratégie d'inclusion de logements abordables

La participation à la Stratégie d'inclusion de logements abordables est une condition *sine qua non* pour un projet de cette importance. Malgré notre recommandation 1, proposant une diminution de hauteur (et entraînant ainsi une modification du nombre de logement et de la superficie entraînant l'application de la Stratégie d'inclusion), il est pertinent que le promoteur persiste dans sa volonté de contribuer au Fonds d'inclusion. En effet, une modification aussi importante à la réglementation, tant en ce qui a trait à la hauteur qu'à la densité, devrait justifier sa participation. Ce type de projet est une occasion de réfléchir autrement sur la Stratégie d'inclusion.

Pour assurer la viabilité du développement de logements sociaux, et ce, particulièrement dans la réalité du marché du centre-ville, la ville devrait signer des accords de développement avec les promoteurs de tout projet de plus de 20 unités domiciliaires, et ce, afin d'assurer, d'une part, l'inclusion de logements sociaux et communautaires à l'intérieur de tous les projets de plus de 100 unités de logement ainsi qu'afin d'obtenir, d'autre part, une contribution financière à un

fonds de développement du logement social et communautaire de la part de tous les promoteurs de projets de 20 à 99 unités de logement.

Il reste à espérer que les nouveaux pouvoirs proposés dans le cadre du projet de loi 121 - Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec permettront de légiférer en ce sens. Le projet Le Bourbon demeure une opportunité pour démontrer dès maintenant l'importance que la Ville accorde au développement du logement social, particulièrement au centre-ville.

RECOMMANDATION 3: Que le promoteur prenne toutes les mesures possibles pour assurer la viabilité à long terme d'espaces de bureaux communautaires.

RECOMMANDATION 4: Que le promoteur contribue au Fonds d'inclusion à hauteur de 20 % des unités du projet résidentiel, et ce, même si la hauteur et la densité du projet Le Bourbon sont diminuées.

6 COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE RÉGLEMENT

Le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » concernant la hauteur et la densité aux abords de la rue Sainte-Catherine, entre l'avenue Papineau et la rue Alexandre-DeSève - Projet Le Bourbon, vise à autoriser la construction du projet Le Bourbon ainsi que de reconnaître le complexe TVA, actuellement en droit acquis. Il modifiera donc ce secteur pour permettre une hauteur maximum de 35 mètres avec une densité maximale de 6.

La demande de règlement comporte ainsi un secteur plus grand que le projet Le Bourbon et qui n'est pas un projet concret étudié par l'OCPM. Comme le souligne le Comité Jacques-Viger, dans cette situation le projet Le Bourbon « représente en effet moins de 20 % de l'espace visé par la modification ».

Or, après une analyse sommaire de la situation du complexe TVA, il apparaît que le règlement ne régularisera en rien la situation du complexe TVA. En effet, la tour TVA a une hauteur de 39 mètres et sera toujours en dérogation avec le Plan d'urbanisme si le projet de règlement est adopté. De plus, il faut souligner que la tour TVA étant en droit acquis, la régularisation de cette situation n'est aucunement urgente.

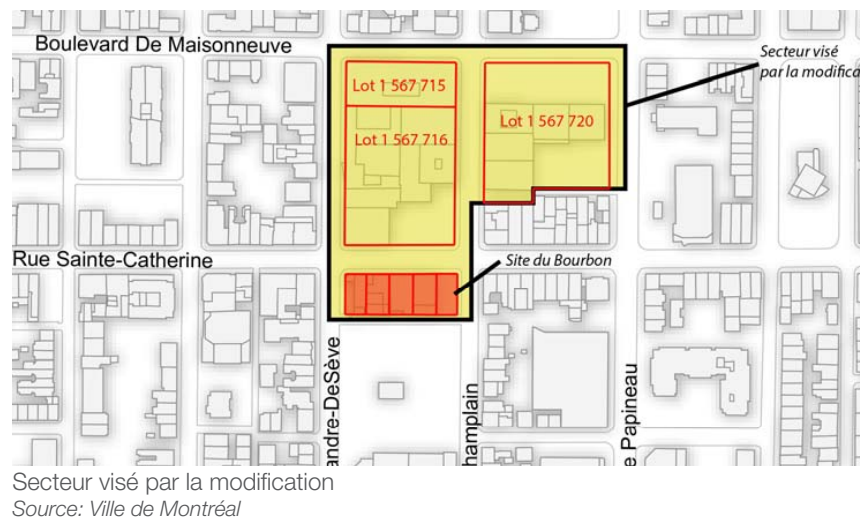
De plus, l'inclusion du lot 1 567 720 dans la limite du règlement est d'autant plus étonnante que le lot est occupé par un bâtiment d'une hauteur de 12,5 mètres et une densité inférieure à 3. En ce sens, il respecte la réglementation en vigueur.

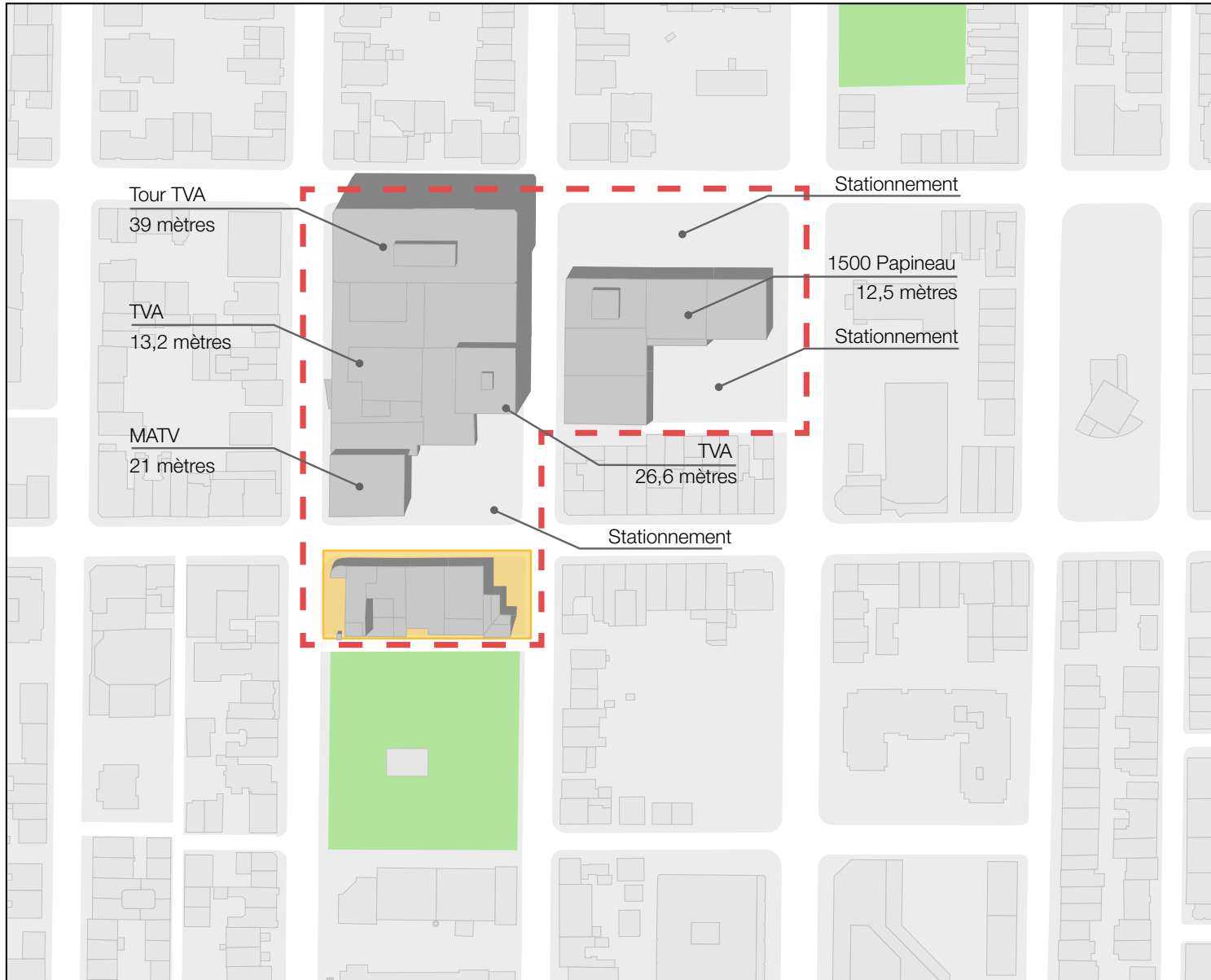
Aussi, il apparaît que le secteur du règlement devrait être modifié pour prendre uniquement en compte la rue Sainte-Catherine, soit le projet Le Bourbon ainsi que pour permettre un encadrement similaire sur le côté nord de la rue Sainte-Catherine (voir Carte de proposition de nouveau règlement). La hauteur maximale permise devrait alors être de 25 mètres avec un cos de 6.

Une réflexion plus poussée devrait être développée par la Ville de Montréal pour réfléchir à la planification et à la vision du secteur du complexe de TVA dans son ensemble.




RECOMMANDATION 5 : Que le secteur visé par le règlement soit modifié pour inclure uniquement le projet Le Bourbon et le côté nord de la rue Sainte-Catherine.

RECOMMANDATION 6: Que le projet de règlement soit modifié pour permettre une hauteur maximale de 25 mètres.





SITUATION ACTUELLE DU SECTEUR VISÉ PAR LE RÉGLEMENT

-  Projet Le Bourbon
-  Secteur visé par le règlement
-  Parc de Montréal

Règlement proposé par la Ville

Hauteur maximum: 35 m
Densité maximum: 6



Source : Ville de Montréal

Fond de plan : Ville de Montréal





PROPOSITION DE NOUVEAU RÉGLEMENT

-  Projet Le Bourbon
-  Secteur visé par le règlement

 Parc de Montréal

Règlement proposé par
Rayside Labossière

Hauteur maximum: **25 m**
Densité maximum: 6

Source : Ville de Montréal

Fond de plan : Ville de Montréal



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

7 RÉSUMÉ DES RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATION 1 : Que la hauteur du bâtiment soit revue et propose un volume de 7 étages qui soit d'une hauteur d'au maximum 23 mètres pour s'harmoniser avec la rue Ste-Catherine, le parc Charles-S.-Campbell et les habitations Ste-Brigide.

RECOMMANDATION 2 : Qu'une stratégie soit développée pour atténuer au maximum les effets des livraisons et de la gestion des déchets et assurer interface de qualité entre le projet Le Bourbon et le Parc Charles-S.-Campbell.

RECOMMANDATION 3: Que le promoteur prenne toutes les mesures possibles pour assurer la viabilité à long terme d'espaces de bureau communautaires.

RECOMMANDATION 4: Que le promoteur contribue au FondsW à hauteur de 20 % des unités du projet résidentiel, et ce, même si la hauteur et la densité du projet Le Bourbon sont diminuées.

RECOMMANDATION 5 : Que le secteur visé par le règlement soit modifié pour inclure uniquement le projet Le Bourbon et le côté nord de la rue Sainte-Catherine.

RECOMMANDATION 6: Que le projet de règlement soit modifié pour permettre une hauteur maximale de 25 mètres.