



un monde  
**UN VILLAGE**

PROJET COMPLEXE BOURBON

**UNE OPPORTUNITÉ  
PLUS GRANDE  
POUR LE VILLAGE**

MÉMOIRE DÉPOSÉ À

**L'OFFICE DE CONSULTATION  
PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

7 MARS 2017



**PROJET LE COMPLEXE BOURBON  
UNE OPPORTUNITÉ PLUS GRANDE POUR LE VILLAGE**

MÉMOIRE DE LA  
**SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL  
DU VILLAGE**



DÉPOSÉ À  
**L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

7 MARS 2017

## **TABLE DES MATIÈRES**

- 1. ENTRE PASSÉ ET RENOUVEAU : UNE TRANSITION À RÉALISER AVEC DÉLICATESSE - 4 -**
- 2. UN PROJET EST NÉCESSAIRE À COURT-TERME SUR CE TERRAIN - 5 -**
- 3. UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE À ÉLABORER POUR LE VILLAGE - 6 -**
- 4. LES BÉNÉFICES ET LES DÉFIS ASSOCIÉS À UN IMMEUBLE MULTIFONCTIONNEL DANS LE VILLAGE - 10 -**
- 5. CONTRIBUER SIGNIFICATIVEMENT À LA QUALITÉ DE L'EXPÉRIENCE DU DOMAINE PUBLIC POUR LES MONTRÉALAIS ET LES VISITEURS - 12 -**
- 6. UNE RÉVISION ARCHITECTURALE S'IMPOSE POUR PASSER D'UN BÂTIMENT-SPECTACLE DE FAIBLE QUALITÉ À UN IMMEUBLE DE QUALITÉ ENCORE PLUS SPECTACULAIRE- 15 -**
- 7. LE STATIONNEMENT ET LES CIRCULATIONS - 20 -**
- 8. RASSEMBLER VÉRITABLEMENT LES FORCES DU MILIEU- 21 -**
- 9. POUR UNE GESTION DU CHANTIER EXEMPLAIRE - 22 -**
- 10. LA RESPONSABILITÉ DU PROMOTEUR ENVERS LES OCCUPANTS POUR LE MAINTIEN DE LA MIXITÉ ET UNE Saine COHABITATION DANS LE VILLAGE - 24 -**
- 11. À PROPOS DE LA SDC DU VILLAGE - 25 -**

## **1. ENTRE PASSÉ ET RENOUVEAU : UNE TRANSITION À RÉALISER AVEC DÉLICATESSE**

Longtemps associé à une période de croissance et d'effervescence du Village depuis sa création au début des années 1990, le Complexe Bourbon est aujourd'hui vétuste et constitue un frein important au développement du quartier gai de Montréal. Le Complexe Bourbon est à l'abandon depuis 2014, suite à l'avis d'éviction reçu par les commerçants occupants. Depuis, cette inoccupation crée une rupture dans la continuité de la trame commerciale de la rue Sainte-Catherine Est, tout en affectant négativement l'attractivité de la portion Est du Village.

Ce site n'a pourtant rien de banal. Bien au contraire! Ce lieu était reconnu comme un symbole distinctif pour la communauté LGBTQ montréalaise et ses visiteurs. Le Complexe Bourbon avait, en quelque sorte, une valeur historique si l'on considère à la fois son architecture-spectacle associée au caractère festif du Village et aussi toutes les fonctions (hôtel, bars, restaurants, cafés) que le bâtiment a pu accueillir et qui ont permis à la communauté LGBTQ de se rencontrer et de s'épanouir.

Si le temps de l'urbanisme et de l'architecture est parfois long et traverse les décennies, celui de l'enracinement progressif d'une communauté dans son milieu l'est aussi. La notion de « patrimoine immatériel » a une forte résonance dans un quartier comme le Village. Une attention singulière doit donc être apportée à la qualité de l'environnement bâti qui accueille la communauté afin de lui permettre d'affirmer son expression singulière.

**« Aujourd'hui, le site du Complexe Bourbon est un lieu empreint de mémoire et même de nostalgie. Son redéveloppement appelle donc à une grande sensibilité par rapport au contexte social, culturel et communautaire immédiat. »**

Le Village va malgré tout relativement bien et on assiste à une nouvelle vague d'investissements depuis quelques années. Des efforts considérables d'aménagement et d'embellissement du domaine public ont été consentis, notamment avec la piétonisation du Village depuis 2008. En plus de conserver ses valeurs sûres et ses points de repères, l'offre commerciale se renouvelle grâce aux nouvelles entreprises qui font chaque année le choix de s'installer dans le quartier.

Cette revitalisation étant bien amorcée et le milieu étant attractif, le Village intéresse de plus en plus un nouveau type d'investisseurs pour son potentiel immobilier.

Bien davantage qu'un simple projet immobilier, le projet du Complexe Bourbon est une donc excellente opportunité de réflexion pour l'ensemble des acteurs du milieu, car le Village est appelé à se restaurer, se rénover, de redévelopper et se densifier.

La SDC souhaite ainsi partager ses recommandations afin d'esquisser quelques propositions structurantes pour la Ville et le promoteur, même si certaines d'entre elles pourraient déborder de l'objet de la présente consultation.

En effet, c'est toute la portion Est et la portion Sud du Village qui est présentement concernée par les récentes modifications au plan d'urbanisme entreprises par la Ville depuis 2011.

## **2. UN PROJET EST NÉCESSAIRE À COURT-TERME SUR CE TERRAIN**

Sous toute réserve, la SDC accueille d'un œil favorable l'intérêt et la volonté exprimée de MSC Investissements Canada Inc. de développer à court-terme le site de l'ancien Complexe Bourbon. Il s'agit du premier promoteur qui exprime avec autant de conviction sa volonté de construire rapidement un projet dans le Village.

L'intérêt que porte le promoteur au quartier et à la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Est mérite d'être salué. Un projet de redéveloppement du Complexe Bourbon était en effet réclamé par plusieurs acteurs de la communauté.

L'arrivée de ce promoteur indique bien que le Village gai de Montréal est un quartier très attrayant et qu'il y a des occasions d'affaires intéressantes permettant de réaliser de plus grands projets. Toutefois, le souhait de la SDC est bien entendu de souhaiter la réalisation d'un projet de qualité qui prendra en considération l'environnement dans lequel il est situé.

### **3. UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE DE PLANIFICATION DÉTAILLÉE À ÉLABORER POUR LE VILLAGE**

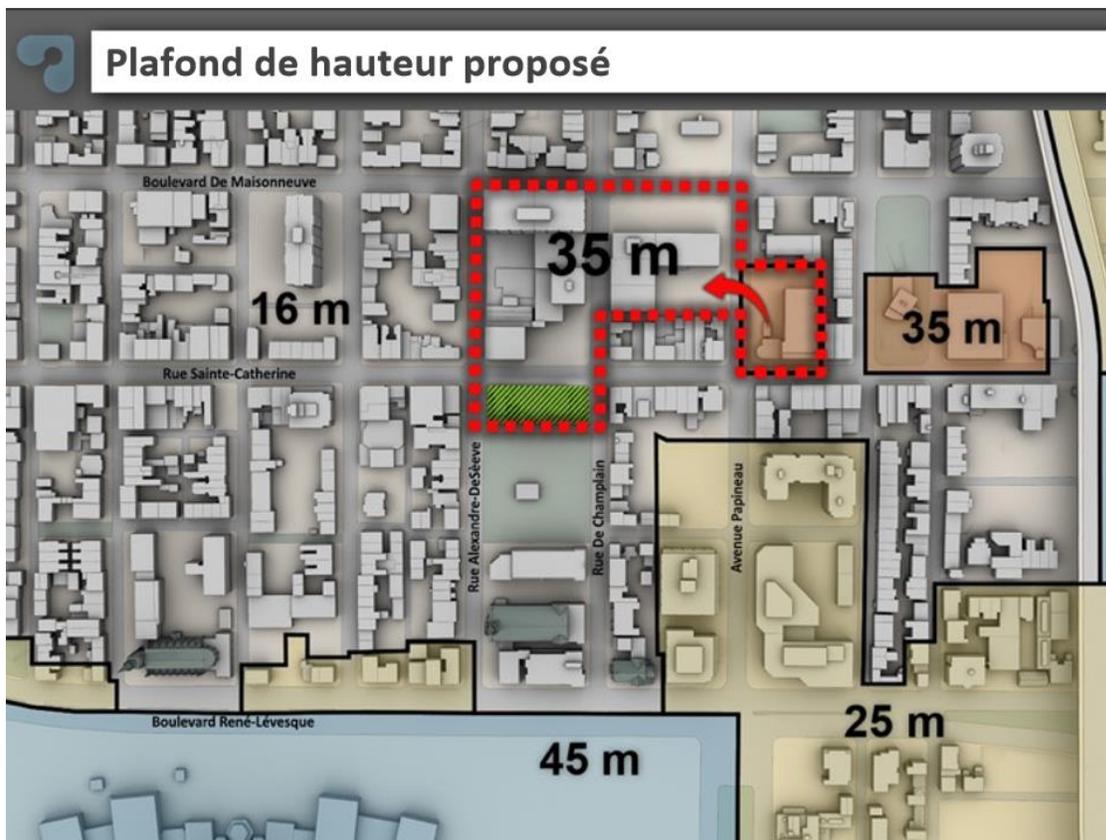
#### **La justification du projet repose trop sur les épaules du promoteur**

Tout comme le « Comité Jacques-Viger » l'indique dans l'avis C16-VM-02, la SDC tient à souligner la qualité de l'analyse du territoire qu'a soumis le consultant en design urbain du promoteur. L'étude du consultant du promoteur est bien documentée et démontre qu'un potentiel de développement significatif existe effectivement dans la portion Est de la rue Sainte-Catherine dans le Village, à proximité du pôle de la station de métro Papineau. Toutefois, la SDC aurait préféré qu'une étude indépendante soit réalisée par la Ville de Montréal.

#### **La planification détaillée du pôle Papineau par la Ville est actuellement éparpillée dans plusieurs documents et décisions**

La SDC tient à souligner certaines lacunes en matière de planification dans le territoire qu'elle représente.

Avec 5 têtes d'îlots sur 12 visés par des modifications au plan d'urbanisme et au règlement de zonage ces dernières années sur la rue Sainte-Catherine Est aux abords de la station de métro Papineau (entre les rues Alexandre-de-Sève et le pont Jacques-Cartier), c'est 25 % du territoire de la SDC du Village qui est appelé à être redéveloppé.



Présentation de l'Arrondissement de Ville-Marie à l'OCPM le 9 février. Depuis l'adoption du PPU Sainte-Marie en 2011, l'Arrondissement de Ville-Marie rehausse les hauteurs permises aux abords de la station de métro Papineau, sans pour autant affirmer clairement sa volonté de créer un « pôle » pour la portion Est du Village.

Dans le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier Sainte-Marie (2011), la Ville a modifié les hauteurs permises de certains immeubles sur Sainte-Catherine Est à proximité de la station de métro Papineau. La hauteur permise est aujourd'hui de 35 mètres sur certains lots compris entre les rues Papineau et le pont Jacques-Cartier.

Toutefois, la SDC prend note que dans ce PPU, le secteur de planification détaillée 3.4.5 n'a pas fait l'objet d'une réflexion très aboutie. En effet, une seule balise d'aménagement (#8) énonce la volonté de la Ville de densifier les abords du métro Papineau pour ce tronçon de la rue Sainte-Catherine Est.

L'Arrondissement de Ville-Marie a procédé à des modifications au plan d'urbanisme en 2011, sans qu'aucun projet immobilier n'ait vu le jour par la suite.

De plus, le territoire du PPU Sainte-Marie s'étend à l'ouest jusqu'à la rue Champlain. Ainsi, le PPU semble avoir été rédigé en fonction des opportunités immobilières qui se présentaient à l'époque, sans pour autant étudier

davantage le potentiel de redéveloppement complet de la rue Sainte-Catherine Est (portion Village).

C'est sans doute la raison pour laquelle le promoteur du Complexe Bourbon a soumis des études complémentaires afin de présenter le potentiel de développement élargi pour le secteur.

La SDC tient à souligner son incompréhension face à la demande de changement des hauteurs concernant les lots situés au Nord de la rue Sainte-Catherine entre les rues Alexandre-de-Sève et Champlain dans le cadre de la consultation sur un PPCMOI pour un projet situé sur la tête d'îlot au Sud de la rue Sainte-Catherine. Ces lots ne font pas l'objet d'une demande de permis de la part du nouveau propriétaire du Complexe Bourbon et ne devraient pas être inclus dans la présente résolution.

### **Le Village, territoire oublié par les urbanistes ?**

Le projet de redéveloppement du site de Radio-Canada, le PPU du Quartier Latin, le PPU du Quartier Sainte-Marie encadrent l'aménagement et le développement aux abords du Village. Mais la SDC note malheureusement une absence de planification détaillée sur le territoire du Village. En autorisant le projet particulier pour le Complexe Bourbon, l'arrondissement risque de créer un précédent et d'ouvrir la voie à d'autres types de projets particuliers dans le secteur. Une planification plus aboutie, en tenant compte les PPU environnants, serait des plus souhaitables.

### **Pour une planification participative**

Sans nécessairement opter pour un programme particulier d'urbanisme pour le Village, l'Arrondissement pourrait effectuer un autre type d'exercice.

En matière de planification participative, l'Arrondissement de Ville-Marie a fait ses preuves durant les 10 dernières années et acquis une excellente expertise. Le PPU des Grands Jardins est un bon exemple d'exercice de planification mené en concertation avec le milieu. De plus, l'Arrondissement de Ville-Marie a également élaboré et mis en œuvre une démarche participative pour le boulevard Saint-Laurent et ses abords dans le Quartier des spectacles, alors que plusieurs demandes de PPCMOI étaient déposées à l'Arrondissement. La Ville a aussi développé d'excellentes pratiques de consultation dans le cadre de l'élaboration du PPU du Quartier Latin. La tenue de tels exercices réalisés en amont, dans des quartiers avec de fortes connotations patrimoniales (matérielles et immatérielles) et culturelles a permis non seulement de consulter l'ensemble des citoyens sur la vision d'aménagement et de développement à préconiser. Mais aussi de faciliter le traitement subséquent

des demandes de projets particuliers en communiquant clairement les attentes de la Ville aux promoteurs.

En somme, il nous apparaît des plus évidents que la Ville souhaite redévelopper le pôle Papineau dans le Village depuis quelques années. Mais il nous apparaît important de tenir un exercice de consultation et de planification en amont plus abouti afin de lancer un signal clair à tous les acteurs du milieu, aux propriétaires de certains lots et aux investisseurs éventuels.

- **La SDC ne s'oppose pas à l'actuelle demande de modification de hauteur au plan d'urbanisme pour le lot situé au sud de la rue Sainte-Catherine Est entre les rues Champlain et Alexandre de Sève.**
- La SDC demande, temporairement, à l'Arrondissement de Ville-Marie de retirer de la résolution les lots situés au Nord de la rue Sainte-Catherine entre les rues Alexandre-de-Sève et Champlain (ces lots sont présentement occupés par TVA).
- La SDC demande à l'Arrondissement de Ville-Marie d'élaborer au cours du prochain trimestre une démarche de planification participative plus aboutie pour le « pôle Papineau » dans le Village.
- La SDC demande à la Ville de Montréal de créer un comité-aviseur formé de représentants des commerçants, des résidents, des organismes LGBTQ, des organismes du milieu, et des acteurs de l'industrie touristique dans le cadre de l'exercice de planification participative.
- La SDC demande à la Ville de Montréal de compléter dans les meilleurs délais sa planification détaillée d'urbanisme afin de relancer le pôle Papineau en 2018 grâce à des projets particuliers (PPCMOI).



Vue du Village vers l'Est (2016). Un territoire stratégique à planifier pour éviter les projets évalués au cas par cas.

#### **4. LES BÉNÉFICES ET LES DÉFIS ASSOCIÉS À UN IMMEUBLE MULTIFONCTIONNEL DANS LE VILLAGE**

La SDC du Village accueillerait favorablement la possibilité d'utiliser une partie du Complexe Bourbon afin de développer la fonction hôtelière et/ou celle de bureaux sur la rue Sainte-Catherine Est. En effet, nos études démontrent qu'il y a encore un potentiel pour développer ces deux fonctions.

En effet, l'Est du centre-ville pourrait ainsi bénéficier d'espaces de bureaux de qualité jouissant d'une localisation avantageuse, afin d'attirer des entreprises qui sont rattaché à l'écosystème de la « Cité des Ondes » dans le Centre-Sud.

- La SDC accueillerait favorablement une occupation favorisant un immeuble multifonctionnel (commercial, résidentiel, bureaux, hôtelier).
- La SDC encourage ainsi la Ville de Montréal à prévoir une plus grande flexibilité dans les usages autorisés pour les étages supérieurs de l'immeuble

## Garantir l'utilisation exclusive du rez-de-chaussée à des fins commerciales

Le projet de résolution prévoit de conserver l'usage commercial au rez-de-chaussée. La SDC appuie complètement cet objectif.

- La SDC souhaite réaffirmer l'exigence de maintenir l'occupation commerciale exclusive des rez-de-chaussée de l'immeuble afin de contribuer à la vitalité et l'attractivité de la rue Sainte-Catherine Est



## Sainte-Catherine n'est pas une rue dortoir!

Malgré la volonté de conserver un usage commercial au rez-de-chaussée, la SDC s'inquiète de l'inclusion de critères qui pourraient sembler discriminatoires à l'égard de certains usages.

L'ADN de la rue Sainte-Catherine Est dans le Village est composé d'établissements exploitant l'érotisme, des salles de danse et de spectacle, des bars, des cafés et des restaurants. Il est impératif de préserver ces caractéristiques dominantes de la rue Sainte-Catherine Est, qui, rappelons-le, est une « artère d'ambiance ».

- La SDC ne s'objecte pas à la fonction résidentielle si l'aménagement des unités (principalement l'emplacement des chambres à coucher) est réfléchi de façon à diminuer le risque de plaintes de bruit des résidents à venir face à l'activité commerciale nocturne du Village (notamment

- pour les unités donnant sur la rue Alexandre-de-Sève et Sainte-Catherine Est)
- La SDC s'oppose à la diminution des permis d'alcool sur son territoire. La présence de bars et de restaurants constitue l'ADN de la rue Sainte-Catherine Est et de son « nightlife »

## **5. CONTRIBUER SIGNIFICATIVEMENT À LA QUALITÉ DE L'EXPÉRIENCE DU DOMAINE PUBLIC POUR LES MONTRÉLAIS ET LES VISITEURS**

### **Le Village : plus que jamais une destination touristique LGBTQ mondiale majeure**

La transformation du mythique Complexe Bourbon en un projet immobilier qui miserait uniquement sur la fonction résidentielle risquerait d'envoyer un signal que le Village gai de Montréal et de son nightlife se meurt. Or, les données recueillies par la SDC démontrent que le Village est plutôt en essor.

Une étude commandée par la SDC du Village en 2016 auprès de 1817 répondants (États-Unis, Canada, Europe)<sup>1</sup> a permis d'évaluer le positionnement du Village gai de Montréal comparativement à 11 autres destinations LGBT à travers le monde. Montréal se classe au 2<sup>e</sup> rang derrière San Francisco (Castro) comme destination touristique préférée selon les touristes LGBT ayant visité les principaux villages gais à travers le monde. Dans cette étude, Toronto se classe au 9<sup>e</sup> rang. Le taux de satisfaction des touristes LGBT ayant visité le Village dans les 5 dernières années est de 77% (très positif et positif).

---

<sup>1</sup> SDC du Village et Community Marketing & Insight, Étude de positionnement du Village gai de Montréal, mars 2016.

## Une destination estivale d'envergure

Une autre étude de provenance touristique de la clientèle réalisée de juin à septembre 2016 par la SDC auprès de 2112 répondants<sup>2</sup> confirme que les mois de mai à septembre sont les mois les plus populaires parmi les touristes LGBT pour visiter Montréal.

L'étude révèle que le village a accueilli 16 630 002 de visiteurs de juin à septembre 2016, dont 1 324 087 « visiteurs uniques » durant ces 4 mois.

L'achalandage (visiteurs uniques) est constitué de 74 % de participation locale, à 10 % d'excursionnistes et à 16 % de touristes.

Le nombre de nuits moyennes générées dans la région par les touristes fréquentant le Village est de 4,6 nuits et une forte proportion de touristes s'est hébergé dans un établissement commercial (48 %).



## L'importance de la qualité du domaine public

Lorsque l'on observe les raisons de la fréquentation du Village données par les répondants de l'étude, la piétonisation de la rue Ste-Catherine, les terrasses et les restaurants sont les raisons mentionnées le plus souvent par les répondants quand on leur demande pourquoi il fréquente le Village.

---

<sup>2</sup> SDC du Village et Segma recherche, Étude de provenance touristique, 2016.

## Étude de la SDC du Village et Segma recherche, 2016

Raisons de fréquentation	Locaux	Excursionnistes	Touristes
Piétonnisation de la rue Ste-Catherine	67,2 %	80,8 %	79,8 %
Les terrasses	57,0 %	52,6 %	54,6 %
Les restaurants	51,0 %	53,1 %	49,0 %
Les « Boules roses »	35,2 %	41,8 %	60,9 %
Le « nightlife »	32,1 %	31,5 %	29,1 %
Œuvres d'art publiques excluant les « Boules roses »	25,6 %	26,3 %	30,5 %
Habite dans le quartier	32,5 %	2,8 %	9,6 %
Autres	20,7 %	32,9 %	32,1 %
Le magasinage	17,0 %	17,4 %	16,2 %
Le travail	16,3 %	13,2 %	4,0 %



### Une « destination soleil » au centre-ville

Les études d'ensoleillement démontrent que l'impact du projet sur l'ensoleillement de la rue Sainte-Catherine Est sera presque nul, comparativement à la situation actuelle.

De plus, l'étude démontre que la façade de l'immeuble donnant sur la rue Alexandre-de-Sève sera la plus ensoleillée durant la période estivale.

- La SDC demande à la Ville de Montréal d'autoriser le retrait d'alignement prévu au projet afin de faciliter l'installation de terrasses en partie sur le domaine privé sur Sainte-Catherine Est
- La SDC se positionne en faveur de l'aménagement d'une terrasse le long de la rue Alexandre-de-Sève

### **Restructurer l'îlot grâce au traitement de qualité des interfaces entre le Complexe Bourbon et le parc Charles-S-Campbell**

La SDC appuie la volonté du promoteur et de la Ville de réaménager la rue Gareau en la consacrant comme une allée piétonne au même titre que la rue Sainte-Rose. La SDC appuie également la volonté de rendre accessible le parc Charles-S.-Campbell à partir de la rue Gareau.

- La SDC demande à la Ville de Montréal d'évaluer la possibilité de réaménager la partie Nord du parc Charles-S.-Campbell en complément au projet de redéveloppement proposé en tête d'îlot
- La SDC recommande à l'Arrondissement de Ville-Marie de supprimer le talus végétalisé existant longeant la rue Gareau, afin d'optimiser la relation visuelle et sécuriser les lieux pour les résidents actuels et futurs

## **6. UNE RÉVISION ARCHITECTURALE SERAIT SOUHAITABLE POUR PASSER DE L'ACTUEL « BÂTIMENT-SPECTACLE DE FAIBLE QUALITÉ » À UN IMMEUBLE DE QUALITÉ ENCORE PLUS SPECTACULAIRE**

La SDC s'inquiète du fait que dans son projet de résolution, la Ville demande au promoteur que la composition architecturale de l'édifice doit être substantiellement conforme aux plans soumis à la présente consultation.

La proposition est somme toute extrêmement conservatrice pour un immeuble qui est situé au sein d'une destination touristique de calibre mondial.

## **Pour un immeuble tout sauf banal**

La SDC invite les concepteurs à aller bien au-delà du principe d'architecture selon lequel « la forme suit la fonction ». En effet, bien que la facture résidentielle de l'actuel projet soit facilement reconnaissable, le traitement architectural de l'enveloppe est somme toute un peu banal, considérant son environnement et l'histoire de l'édifice qui sera remplacé.

## **Le pouvoir de l'architecture au sein des destinations touristiques**

Montréal, Ville UNESCO de design, recèle de nombreux designers qui réinventent la manière d'habiter en ville. Les exemples d'architecture résidentielle audacieuse pullulent au centre-ville de Montréal, notamment au sein du Quartier International et tout particulièrement actuellement au sein du Quartier des spectacles, où la Ville de Montréal a rehaussé ses exigences envers les architectes.

Investir en architecture rehausse la qualité de l'expérience des visiteurs. Les architectes du Complexe Bourbon avaient misé sur le spectacle, ce qui avait eu pour effet de susciter un intérêt du grand public pour l'immeuble. Si le contexte actuel ne se prête plus du tout à une « Disneyfication » de l'architecture, la SDC est d'avis que le promoteur aurait tout avantage à se démarquer de la compétition environnante en concevant un bâtiment susceptible de capter l'intérêt autant des passants que de ses futurs occupants.

Dans sa forme actuelle, cet immeuble est condamné à rester dans l'anonymat le plus complet, ce qui entraînera une perte plutôt qu'une opportunité pour consolider l'offre touristique du Village.

- La SDC demande au promoteur et à la Ville de privilégier une architecture audacieuse qui puisse contribuer au caractère de destination touristique d'envergure du Village

## **Pousser encore plus loin l'idée d'une façade signalétique**

Dans le projet de résolution, la Ville indique que « sur la rue Sainte-Catherine, les balcons ne doivent pas faire saillie de plus de 0,5 m par rapport au plan principal de façade ». Toutefois, la SDC est d'avis que tout en respectant cette disposition réglementaire, l'architecte devrait créer un rythme additionnel en jouant davantage avec les éléments en saillie du projet plutôt qu'uniquement avec les matériaux.



Atelier Big City. Projet résidentiel U, rue De la Gauchetière, Montréal (2009). Une façade qui participe à la qualité de l'expérience urbaine.

### **Vivre, dormir et divertir : la contribution culturelle d'un bâtiment résidentiel**

La SDC invite également le promoteur à considérer sa participation à l'effort d'animation de la rue Sainte-Catherine par sa participation à sa programmation culturelle. Plusieurs bâtiments résidentiels et hôteliers du centre-ville ont servi d'«écrans urbains » ces dernières années.



SDC du Village. Intervention artistique de Dominique Pétrin sur la façade d'un immeuble résidentiel extrêmement banal du Village (2014).



Quartier des spectacles (2016). La technologie du « vidéo mapping » permet d’animer les façades sans nuire au confort des résidents

- La SDC du Village appuie l’intention du promoteur de créer une façade signalétique sur le côté Ouest de l’immeuble.
- La SDC recommande également d’oser davantage avec les éléments en saillie afin de créer une façade beaucoup plus rythmée sur Sainte-Catherine Est.
- La SDC recommande au promoteur d’inclure dans sa réflexion une participation éventuelle du bâtiment à l’animation culturelle de la rue Sainte-Catherine Est

### **Rappeler les éléments caractéristiques de l’architecture vernaculaire du quartier Centre-Sud**

L’architecture du Centre-Sud est riche d’éléments caractéristiques qui lui confèrent un caractère d’ancien quartier ouvrier. Sans tomber dans le mimétisme, la SDC est d’avis que le promoteur pourrait considérer effectuer certains rappels dans son actuelle proposition.

Les premières esquisses du projet prévoyaient un grand lobby d’entrée traversant l’immeuble du Nord au Sud et permettant de créer un lien visuel avec le parc Charles-S.-Campbell. Ce scénario a été abandonné car il créait une grosse ponction sur les espaces commerciaux au rez-de-chaussée.

- La SDC demande à la Ville et au promoteur d’accorder une attention particulière au traitement architectural du lobby d’entrée de l’immeuble afin de réaliser une percée visuelle avec le parc Charles-S.-

Campbell, par exemple en réinterprétant la thématique des portes-cochères propres au quartier Centre-Sud.

## Conserver quelques fragments de l'ancien Complexe Bourbon

Tous les éléments extérieurs étant malheureusement irrécupérables, il pourrait être intéressant de conserver et de récupérer certains éléments de décor intérieur de l'ancien Complexe Bourbon afin de les intégrer dans les espaces communs du projet.

- La SDC recommande au promoteur de recycler certains éléments de décor intérieur de l'ancien Complexe Bourbon par l'inclusion de certains éléments de l'architecture-spectacle d'origine, par exemple dans les halls d'entrée des immeubles.

## L' « architecture de la rue » d'un village

Il serait fort dommage de constater une homogénéisation de la façade et de l'affichage au rez-de-chaussée de l'immeuble sur l'ensemble de la tête d'îlot. Le Village est reconnu pour son caractère éclectique et son hétérogénéité. La rue Sainte-Catherine Est est un lieu d'expérimentation, de découverte et de surprise.

Le traitement de l'échelle du piéton est fondamental afin de conserver cet « esprit de Village » tant recherché par les visiteurs.

Afin de ne pas tomber dans l'harmonisation et le mimétisme patrimonial à outrance ou dans l'aseptisation totale liée aux grands projets immobiliers, la SDC invite la Ville à pousser plus loin l'idée d'innovation et de veiller à renforcer l'unicité et l'attractivité de chaque espace commercial à partir de la rue.



Vue de la façade de la Place Dupuis sur Sainte-Catherine Est. Exemple d'un bâtiment occupant une tête d'îlot complète et participant très faiblement à « l'architecture de la rue » à l'échelle du piéton.



Élévation du Projet Complexe Bourbon, rue Sainte-Catherine Est. L'arrondissement doit prévoir une flexibilité en matière d'affichage au rez-de-chaussée afin d'éviter une uniformisation à outrance de la façade, ce qui viendrait appauvrir le caractère de « village » de la rue Sainte-Catherine Est.

La SDC tient à rappeler que la Ville de Montréal s'est engagée à stimuler l'innovation et la qualité du design, notamment avec son concours « Commerce Design ».

- La SDC recommande une application un peu moins rigide du PIIA en matière d'affichage afin de favoriser la créativité des commerçants et renforcer le caractère éclectique et contemporain du village.

## 7. LE STATIONNEMENT ET LES CIRCULATIONS

Un grand sous-sol est déjà existant dans l'actuel Complexe Bourbon et la SDC salue l'engagement de construire des espaces de stationnement intérieur.

L'augmentation de l'offre de stationnement est importante sur les artères commerciales comme le Village afin qu'elles restent compétitives avec d'autres destinations à l'échelle métropolitaine.

La SDC appuie également l'intention d'aménager l'accès au stationnement sur la rue Champlain, ce qui prend en considération la piétonisation estivale de la rue Sainte-Catherine.

- La SDC se prononce en faveur de l'aménagement de stationnement en souterrain dans l'immeuble, afin de diminuer la pression exercée par l'arrivée de nouveaux résidents sur les espaces de stationnement extérieurs de la rue Sainte-Catherine Est et des rues avoisinantes, sachant que l'offre en stationnement diminue durant les cinq mois de piétonisation durant la période estivale
- La SDC demande au promoteur d'évaluer dans quelle mesure les espaces de stationnement pourraient être offerts à la clientèle des commerces

## **8. RASSEMBLER VÉRITABLEMENT LES FORCES DU MILIEU**

Le Village sera toujours le lieu de rassemblement privilégié pour les organismes de la communauté LGBTQ.

La SDC accueille d'un bon œil l'intérêt de certains organismes de vouloir établir un Complexe communautaire sur la rue Sainte-Catherine Est.

La SDC appuie la volonté du promoteur d'aménager des espaces de bureau et des salles de réunions au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble, qui pourrait notamment être louées à des organismes du milieu à des prix respectant leur capacité de payer.

Toutefois, la démonstration de la faisabilité d'accueillir des organismes communautaires n'a malheureusement pas été faite. Le promoteur n'a pas rendu publique l'information indiquant à quel prix et à quelles conditions il prévoyait louer ses locaux pour ces organismes LGBTQ.

Concernant l'appui général de la Ville de Montréal aux organismes communautaires, la SDC tient à souligner que le Programme d'aide financière aux OBNL locataires est actuellement mal adapté à la réalité foncière et immobilière du centre-ville et des artères commerciales, réputés pour le prix élevé de ses loyers commerciaux<sup>3</sup>.

Pour illustrer cet enjeu, plusieurs groupes communautaires LGBTQ se sont délocalisés à l'extérieur du centre-ville afin de profiter de loyers plus bas (par exemple Gris Montréal et Gai Écoute). Cependant, pour les groupes qui offrent des services de première ligne à la communauté, la présence dans le Village doit être maintenue à tout prix.

---

<sup>3</sup> L'aide financière pour l'exercice financier 2015 est de 7 % du loyer annuel net de l'emplacement occupé par l'organisme, avant TPS et TVQ. Par loyer annuel net, on entend le loyer sans services (sans TPS et TVQ), soit le coût du loyer excluant, notamment, les coûts de chauffage, d'électricité, de climatisation, de ventilation, d'entretien et de réparation de l'immeuble et d'entretien ménager. L'aide financière maximale est de 5 000 \$ par emplacement pour chaque OBNL.



Vigile en hommage aux victimes d'Orlando (2016) Les élus de tous les paliers de gouvernement sont sensibles à l'importance d'appuyer la communauté LGBTQ. Le Village reste le point de rassemblement incontesté pour les groupes communautaires

- La SDC s'exprime en faveur de l'établissement d'un complexe communautaire sur la rue Sainte-Catherine Est à l'étage supérieur de l'immeuble du Complexe Bourbon ou à un autre endroit sur la rue Sainte-Catherine Est
- La SDC recommande à la Direction des Sports, des Loisirs et de la Culture de l'Arrondissement de Ville-Marie et à la Direction du développement social de la Ville de Montréal d'amorcer des pourparlers avec les organismes du milieu afin de définir un programme fonctionnel et technique et effectuer le montage financier plus abouti concernant le projet de Complexe communautaire LGBTQ.
- Plus généralement, la SDC recommande à la Ville de Montréal d'envisager de bonifier son programme d'Aide financière aux OBNL locataires afin de faciliter l'établissement d'organismes communautaires au centre-ville et dans le Village

## 9. POUR UNE GESTION DU CHANTIER EXEMPLAIRE

La SDC demande à la Ville de Montréal et au promoteur de veiller à limiter les désagréments causés par le chantier sur l'expérience de la rue et sur le projet de piétonisation estival qui va du début mai jusqu'à la fin de septembre.

### **La gestion des nuisances sonores et une liaison en continu avec les commerçants**

Le chantier risque de se dérouler principalement pendant la belle saison et coïncidera avec les cinq mois durant lesquels la piétonisation a lieu. Il s'agit de la période de l'année la plus importante pour les chiffres d'affaires des

entreprises établies sur la rue Sainte-Catherine et la SDC s'inquiète de l'effet négatif que pourrait avoir le chantier sur l'achalandage des commerces limitrophes (bruit, poussière, circulation de camions lourds).

- La SDC demande au promoteur et à la Ville de Montréal de veiller à atténuer les impacts négatifs du chantier sur l'achalandage commercial des terrasses et commerces situées à proximité
- La SDC demande à la Ville de Montréal d'interdire l'accès au chantier par la rue Sainte-Catherine entre les rues Champlain et Alexandre-de-Sève durant la période de piétonisation du Village.



Terrasses bondées à l'angle des rues Sainte-Catherine et Alexandre-de-Sève entre mai et septembre. Une période cruciale pour le chiffre d'affaires des commerces.

### **Intégration créative du chantier**

Sous le leadership du Bureau du design, la Ville de Montréal met en œuvre plusieurs projets d'intégration des meilleures pratiques en design pour les chantiers urbains. Si la plupart des prototypes développés jusqu'à présent sont implantés dans le cadre des chantiers d'infrastructures publics, le Village offre un terrain privilégié afin de développer un prototype qui pourrait convenir à un chantier effectué par un acteur privé.



Exemples de clôture de chantier qui participent à la vitalité culturelle du quartier

- La SDC demande au promoteur et à la Ville de Montréal de faire participer le chantier à l'expérience du domaine public lors des prochaines éditions estivales d'Aires Libres en planifiant l'intégration de certaines interventions créatives

## **10. LA RESPONSABILITÉ DU PROMOTEUR ENVERS LES OCCUPANTS POUR LE MAINTIEN DE LA MIXITÉ ET UNE SAINTE COHABITATION DANS LE VILLAGE**

Dans sa Stratégie centre-ville, la Ville de Montréal précise que « Les enjeux de cohabitation entre les personnes itinérantes, les riverains et les commerçants sont récurrents dans plusieurs secteurs du centre-ville. Si le sentiment de sécurité est globalement positif sur l'ensemble du territoire, plusieurs espaces publics connaissent des situations conflictuelles entre les itinérants ou la population marginalisée et les autres usagers, notamment le square Viger, la place Émilie-Gamelin, le Village ou le Faubourg Saint-Laurent. »

Une observation attentive des plans d'étages soumis par le promoteur dans le cadre de la présente consultation révèle que certaines unités résidentielles situées aux étages 3, 4, 5, 6 et 7 du bâtiment prévoient une chambre à coucher dont la fenêtre donnera sur la rue Alexandre-de-Sève ou la rue Sainte-Catherine Est.

S'il est vrai que l'occupation de l'immeuble situé à l'angle sud-ouest des rues Alexandre-de-Sève et Sainte-Catherine (Complexe Sky) pourrait être appelée à changer à long-terme, à court-terme les activités pourraient causer des désagréments pour les nouveaux résidents. Le promoteur doit donc réviser certains plans d'étage afin de garantir des conditions de vie optimales pour les nouveaux résidents et ainsi atténuer tout risque de plaintes.

Lors de la période estivale, les terrasses extérieures sur le toit et au niveau du sol du Complexe Sky sont occupées tous les soirs. Si la SDC ne s'objecte pas à la fonction résidentielle dans l'immeuble du Complexe Bourbon, elle souhaite souligner l'importance d'accorder une attention particulière aux vertus acoustiques des revêtements extérieurs et demande au promoteur de privilégier des fenêtres à triple vitrage.

Si ces conditions ne pouvaient être remplies par le promoteur, la SDC suggère fortement de rassembler les fonctions communautaires du côté Ouest de l'immeuble, comme il est déjà prévu avec l'aménagement d'un espace de

gymnase pour les résidents au 9<sup>e</sup> étage et d'une salle de réception pour le « centre communautaire » au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble.

- La SDC recommande au promoteur de communiquer clairement aux acheteurs des unités résidentielles qu'ils feront le choix d'habiter un lieu dynamique et très animé du centre-ville
- La SDC demande au promoteur de réviser ses plans pour certains étages afin de disposer autrement les chambres à coucher
- La SDC demande au promoteur de privilégier des fenêtres à triple vitrage

## **11. À PROPOS DE LA SDC DU VILLAGE**

Le Village gai de Montréal foisonne de vie et d'animation avec près de 60 restaurants et terrasses sur une rue piétonne l'été, plus de 20 bars pour tous les types de « sorteux » et une panoplie de commerces locaux originaux. Sans oublier sa galerie d'art à ciel ouvert sous les fameuses BOULES ROSES, ses concerts en plein air et ses événements des plus festifs. Le Village gai s'inscrit au centre-ville de la métropole et relie les stations de métro Berri-UQÀM, Beaudry et Papineau. Plus spécifiquement, il s'étend sur la rue Sainte-Catherine Est, de Berri à Cartier, ainsi que sur la rue Amherst, de René-Lévesque à Robin.

### **Le Village**

D'abord un ancien quartier ouvrier, faisant partie du quartier Centre-Sud de la ville, cette zone a été progressivement occupée par la communauté gaie et lesbienne à partir du début des années 1980. Cette occupation fait suite au départ des commerces gais des zones plus proches du boulevard Saint-Laurent et du centre-ville.

Actuellement, les trois paliers de gouvernement font la promotion du Village gai de Montréal, du climat tolérant du Québec et de la vie gaie dans Montréal comme attraction touristique.

### **La piétonisation**

La SDC, en collaboration avec l'arrondissement de Ville-Marie, a proposé suite au succès de la fermeture de la rue durant les Outgames en 2006, la piétonisation de la rue Sainte-Catherine Est à partir de l'été 2008, et ça se continue depuis à chaque été, entre les rues St-Hubert et Papineau sous ses

célèbres « Boules Roses », devenue une signature marquante pour la rue Sainte-Catherine Est, portion Village.

## **Mission**

La SDC du Village fut créée en 2005.

La Société de Développement Commercial (SDC) du Village a pour mission le développement commercial et économique du secteur connu sous l'appellation de « Village » et plus spécifiquement les rues Sainte-Catherine Est (entre Berri et Cartier, incluant la Place Dupuis) et Amherst (entre René-Lévesque et Robin).

Pour remplir sa mission, La SDC du Village peut notamment encourager et supporter les initiatives locales, servir et représenter ses membres, organiser ou favoriser la tenue d'événements promotionnels, encourager l'investissement, ou prendre tout autre moyen qu'elle jugera à propos.

La SDC du Village recherche le consensus avec son milieu et établit des liens avec les forces vives du territoire.

## **Conseil d'administration**

### **Président**

Denis Brossard  
Cabaret Mado

### **Vice-Président**

Philip Demers  
Restaurant Saloon

### **Secrétaire-Trésorière**

Valérie Boisvert  
Busac

### **Administratrice**

Marylin Bénarrous  
Restaurant 1000 Grammes

### **Administrateur**

Pierre Lacroix  
Physotech

### **Administrateur**

Mario Goudreau  
Bar le Stud

**Administrateur**

Martin Nadeau  
Rotisserie St-Hubert

**Administrateur**

Anthony Plagnes Payá  
Arc-en-ciel d'Afrique

**Administrateur**

Jean-François Morin  
Arrondissement de Ville-Marie