

OCPM – COMPLEXE BOURBON

Mémoire – suggestions et commentaires

Joël Bellerose

Montréal, le 2 mars 2017

Pour l'Office de Consultation Publique de Montréal concernant le projet de redéveloppement du site de l'actuel Complexe Bourbon, situé dans le secteur Ville-Marie.

Ce document vise à simplement relater les quelques éléments sur lesquels j'ai certaines réserves, quant à savoir si les changements réglementaires proposés sont justifiés ou simplement modifiés à la hâte sans avoir réellement établi une vision de développement/redéveloppement du secteur dans lequel ce projet de modification réglementaire vient s'insérer, ainsi que face au projet de redéveloppement proposé par le promoteur et l'architecte.

1. Conserver la hauteur et la densité actuelle sur une partie de la zone

Les changements proposés afin d'étendre la zone où l'on autorise actuellement une hauteur maximale de 35m et une densité de 6 pour englober les sites de l'entreprise TVA et le site du Complexe Bourbon font du sens, par contre :

Est-il justifié d'englober le site de TVA (studios et stationnements extérieur) situé entre l'avenue Papineau et la rue Champlain?

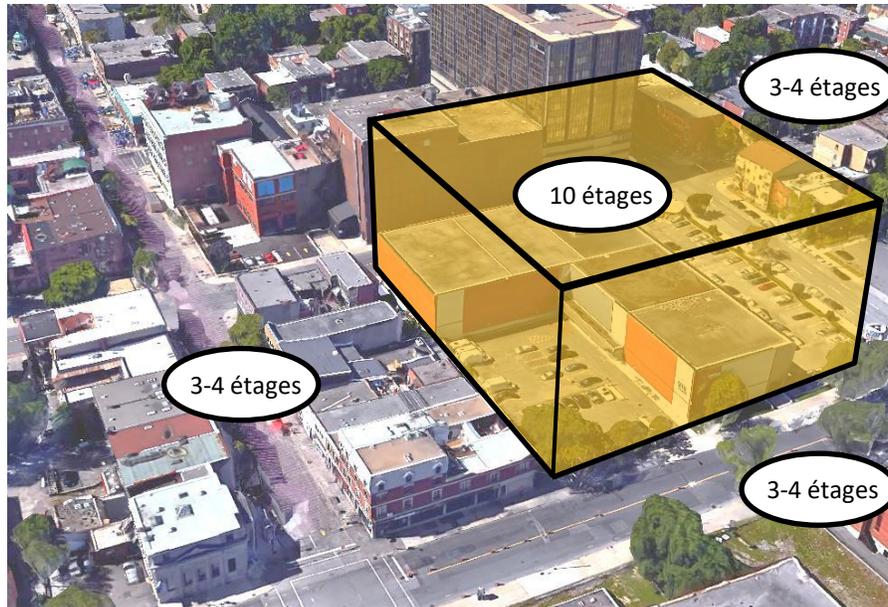


Figure 1 : Extrait de la modification au plan des hauteurs par l'arrondissement

Le terrain de TVA identifié en orange ne fait présentement pas l'objet d'un projet de redéveloppement, et dans le contexte où il est situé, le niveau moyen du sol de ce terrain est plus élevé que les terrains situés sur la rue Sainte-Catherine, le fait de pouvoir venir y

développer un bâtiment d'une hauteur de 35m pourrait avoir pour effet d'écraser les bâtiments situés juste au sud, sur la partie nord de la rue Sainte-Catherine.

Modification à éviter afin de se retrouver avec un volume imposant, par exemple :



La hauteur de 16m et la densité de 4 **devraient être conservées sur ce terrain** afin de préserver une hauteur de bâtiments à l'échelle de ceux qui l'entourent :



Une modification de la hauteur sur ce terrain devrait être réalisée uniquement en fonction d'une révision cohérente de tout le secteur, incluant les intersections Maisonneuve/Papineau/Sainte-Catherine et les abords de la station de métro Papineau.

2. Commentaires sur le Projet du Complexe Bourbon

Le projet présenté par le promoteur et l'architecte est une belle occasion de redynamiser le secteur de l'actuel Complexe Bourbon, laissé à l'abandon depuis quelques années déjà. Le projet offre une belle densité sur une rue commerciale achalandée, et offre une typologie différente de ce qui est disponible dans le secteur. Le changement de hauteur et de densité pour ce terrain est acceptable en lien avec le sérieux du projet et la présence du complexe existant de TVA situé sur l'îlot d'en face, qui présente une volumétrie assez similaire au niveau de Sainte-Catherine.

Les principaux éléments qu'il faudra que le promoteur puisse voir à prendre en considération pour le projet sont :

- a) **Le bruit** : Prendre en considération la proximité avec la rue Sainte-Catherine avec ses nombreuses terrasses et bars, afin de concevoir un bâtiment qui favorisera une cohabitation harmonieuse entre les futurs résidents et les diverses activités pouvant générer des nuisances. Ce bâtiment résidentiel de plusieurs étages sera construit directement en face d'un établissement de bars/discothèque/salle de danse, il faudra donc que la façade latérale ouest et la façade avant proposent des matériaux et des ouvertures (portes et fenêtres) conçus de manière à éviter que les bruits extérieurs soient perceptibles par les occupants. Les activités peuvent s'étaler jusqu'à tard dans la nuit (terrasse de bars au 4^e étage ou encore les citoyens dans la rue lorsque piétonnisée durant l'été), et il ne faut pas prendre pour acquis que les futurs résidents devraient en tenir compte lorsqu'ils achèteront, mais bien que **le bâtiment soit insonorisé davantage dès sa conception**.
- b) **La qualité architecturale du bâtiment** : Sans tomber dans le pastiche ou la copie ludique de l'architecture, il est important de proposer des matériaux et un bâtiment de qualité. Le bâtiment proposé dans sa forme est intéressant, par contre, l'image actuelle du Complexe Bourbon est inscrite dans l'imaginaire de tous comme un édifice assez distinctif du secteur, par ses formes, ses matériaux, ses couleurs, ses lumières, ses balcons et ses enseignes. Il serait bien que le bâtiment proposé reprenne des éléments ludiques et distinctifs, le tout, sans nécessairement reprendre des éléments existants du Bourbon, mais bien dans l'optique d'avoir une signature distinctive du côté de la rue Sainte-Catherine plutôt qu'une façade lisse et longiligne.

L'idée de la façade ouest composée de verre est intéressante, par contre, il faut que le promoteur et l'architecte s'assurent que la façade ouest soit insonorisée davantage.

- c) **Les espaces verts** : Bien que le projet soit situé à proximité d'un parc d'une bonne dimension, le projet en soi ne comporte pas d'espace végétalisé. Il faudrait créer des espaces verts entre la rue et le bâtiment sur les rue Champlain, Alexandre-de-Sève ainsi qu'à certains endroits du côté de la rue Gareau (face au parc).

- d) **Gestion des matières résiduelles** : Bien que la gestion des matières résiduelles soit encadrée, il faut s'assurer d'avoir un local situé à l'intérieur du bâtiment, et le dissimuler autant que possible afin qu'il soit le moins visible possible depuis le parc tout en limitant les nuisances aux résidents du bâtiment (visibilité de la rue et du parc, odeurs, bruit pour le ramassage des déchets ou la levée des conteneurs).
- e) **L'entrée principale du bâtiment pour les résidents** : Il serait bien de proposer une entrée principale pour les résidents en façade sur Sainte-Catherine, sur Champlain ou sur Alexandre-de-Sève. L'unique entrée pour les résidents installée à l'arrière (rue Gareau) semble un peu étrange, d'autant plus que cette rue est un peu considérée comme une ruelle. Probablement que de prolonger le corridor jusqu'à la rue Sainte-Catherine serait l'option la plus simple.

Il faut aussi rappeler qu'un porte-à-faux est proposé du côté de la rue Sainte-Catherine, ce qui donne l'impression d'une petite marquise qui protège les piétons près du bâtiment, par contre, ceux-ci devront contourner le bâtiment afin de pouvoir y entrer. Il faudrait éviter que les commerces transversaux servent de passage afin de traverser le bâtiment pour atteindre l'entrée résidentielle.

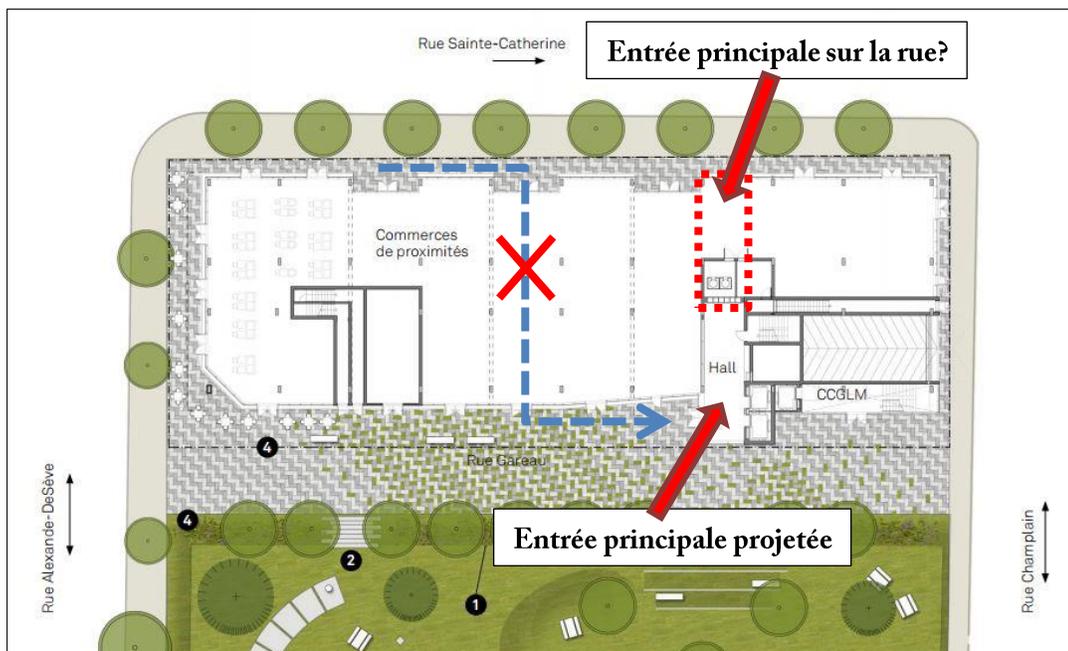


Figure 2 : Implantation projetée du bâtiment par le promoteur.

Merci pour votre temps que vous accorderez à ces commentaires.

Au plaisir,