

PROJETS DE RÈGLEMENTS P-09-028 ET P-04-047-82

QUADRILATÈRE SAINT-LAURENT

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 27 juillet 2009

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Tél. : (514) 872-3568
Télec. : (514) 872-2556
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2007
Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2007
ISBN 978-2-923638-47-8 (imprimé)
ISBN 978-2-923638-48-5 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



PROJETS DE RÈGLEMENTS P-09-028 ET P-04-047-82

QUADRILATÈRE SAINT-LAURENT

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 27 juillet 2009



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 27 juillet 2009

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Claude Dauphin, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet du Quadrilatère Saint-Laurent (Projets de règlement P-04-047-82; P-09-028). Le promoteur, la Société de développement Angus (SDA) se propose de construire un immeuble commercial de douze étages sur un emplacement situé à proximité du Monument-National et bordé par le boulevard Saint-Laurent et les rues Sainte-Catherine et Clark. L'édifice à bureau abriterait Hydro-Québec comme principal locataire et comprendrait une tête de pont du commerce dit responsable au centre-ville. Le projet se veut une contribution à la revitalisation du secteur du bas du boulevard Saint-Laurent en lien avec la vision du Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles (PPU). Rappelons que le projet présenté en consultation publique est différent de celui qui a été accepté en première lecture par le conseil municipal et qu'il s'agit d'une nouvelle expression du concept initial.

La commission a enregistré quelques trois cents inscriptions de citoyens et de représentants de différentes organisations des milieux du développement communautaire et économique, de l'aménagement urbain et de la protection du patrimoine, de la culture et des arts, aux six séances thématiques qu'elle a tenues. Trente-deux mémoires ont été déposés ainsi qu'une pétition lancée à l'initiative d'une coalition d'artistes oeuvrant principalement au Café Cléopâtre.

Ce projet soulève une gamme de réactions variées allant de l'accueil favorable inconditionnel au rejet pur et simple. Ce sont toutefois les appuis nuancés ou conditionnels qui prédominent. Les principaux enjeux soulevés peuvent être regroupés autour de quatre grandes thématiques : la recevabilité du projet de réhabilitation du secteur, les usages proposés et la mixité des activités sur le site, la protection du patrimoine et le concept architectural.

Un projet pour revitaliser le secteur. La nécessité de revitaliser le bas du boulevard Saint-Laurent et de réhabiliter le site est largement reconnue par les participants à la consultation publique et l'idée de le faire par une initiative immobilière majeure a été finalement bien reçue malgré quelques rejets très marqués. Les appuis ont été cependant accompagnés de fortes réserves et d'attentes précises concernant l'intégration urbaine du projet.

Quant à elle, la commission constate que la spéculation foncière a contribué à la dégradation de l'îlot Saint-Laurent. Elle souscrit à la proposition de réhabiliter l'îlot par une initiative immobilière majeure. Le projet du Quadrilatère Saint-Laurent permettrait l'arrivée de près de 1 500 employés d'Hydro-Québec avec l'activité que cela suppose, le maintien éventuel d'une partie des activités existantes puisque le promoteur s'y est engagé, et l'introduction de nouvelles activités à caractère commercial et culturel.

Un projet qui respecte le génie du lieu. On l'a dit et répété, cette section du boulevard Saint-Laurent revêt un caractère mythique dans l'histoire de Montréal parce qu'elle constitue une destination de détente et de plaisir, à cause aussi de l'intensité du lieu, des événements qui s'y sont produits, des gloires et des misères du secteur. La perte potentielle de cette ambiance du bas du boulevard Saint-Laurent, à cause de l'arrivée d'un édifice à bureau, a été au cœur d'un bon nombre des interventions faites en cours d'audience. La commission considère que l'animation continue des lieux le jour et le soir ainsi que l'intégration des activités culturelles et socio-communautaires, lui apparaissent comme des conditions critiques et sine qua non pour conserver l'ambiance qui a marqué le site et son histoire et assurer la convivialité des lieux intégrés au Quartier des spectacles.

Dans le projet initial du promoteur, les activités commerciales s'étendaient aux deux premiers étages du basilaire de trois étages, tandis que dans le projet révisé ces activités sont ramenées au rez-de-chaussé. De l'avis de la commission, au moins deux étages complets du projet devraient être alloués aux activités commerciales, sociales, culturelles et documentaires dans le but à la fois de créer une ambiance animée au-delà des heures de bureaux et de desservir le quartier. Vu l'intérêt suscité, les commissaires recommandent qu'en cas de besoin, des activités culturelles

existantes et viables soient relogées à proximité du site et ce indépendamment de leur nature, de façon à leur permettre de continuer à affirmer leur vitalité.

La protection du patrimoine bâti. Le site est identifié au Plan d'urbanisme comme un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle. Il est situé dans l'aire de protection du Monument-National, un édifice classé en vertu de la Loi sur les biens culturels du Québec. La proposition de conserver les façades d'un ensemble de propriétés situées sur le site du projet a entraîné un grand nombre de critiques et de suggestions qui vont de la démolition complète jusqu'à la restauration des immeubles. Il apparaît évident que plusieurs de ces propriétés sont dans un état avancé de délabrement. Il n'existe actuellement aucune évaluation technique de la stabilité relative des structures, ni des possibilités de les remettre en état. La commission énonce quatre options possibles pour préserver le patrimoine et le mettre en valeur, tout en soulignant qu'il pourrait y en avoir plusieurs autres. La commission suggère au promoteur de compléter les études patrimoniales pour valider la stratégie à retenir.

Le concept architectural. La commission considère que la décision prise par le promoteur de réviser le projet dans des délais très courts n'a pas permis au projet de mûrir suffisamment. À son avis, il gagnerait à être travaillé davantage et notamment au chapitre de son intégration à un secteur patrimonial complexe et mythique. La fonction et le design de la rue Clark dans sa partie adjacente au projet du Quadrilatère, devraient aussi d'être imaginées comme une partie intégrante des aménagements publics et privés prévus et également comme une référence en terme de design dans un Quartier des spectacles en développement.

Le projet du Quadrilatère Saint-Laurent en est au stade du concept et de l'expression de ses composantes. Dans le cadre normal de son développement, il sera révisé, reformulé. Il est donc possible de revoir l'utilisation de l'enveloppe spatiale disponible et de bonifier l'expression architecturale dans le but de protéger le patrimoine du bas du boulevard Saint-Laurent et de le mettre en valeur tout en conservant l'animation et l'intensité du lieu qui ont marqué son histoire et celle de Montréal. C'est ce que la commission recommande de faire avec toute l'attention que mérite à la fois le site et le projet puisqu'il aurait des effets structurants sur l'un des secteurs les plus significatifs de la vie montréalaise où la Ville est à mettre en place le Quartier des spectacles. Elle ne croit pas en cela mettre le projet en cause, dans la mesure où elle est convaincue que les partenaires peuvent faire preuve d'un peu de souplesse.

Le 27 juillet 2009
Monsieur Gérald Tremblay
Monsieur Claude Dauphin

4

L'Office rendra ce rapport public le 10 août 2009, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

A handwritten signature in blue ink, reading "Louise Roy", is centered on a light yellow rectangular background.

Louise Roy

c.c. M. André Lavallée, vice-président du comité exécutif
Responsable de l'Office de consultation publique de Montréal

Table des matières

Introduction.....	1
1. Le projet.....	3
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des citoyens	13
2.1 L'accueil fait au projet.....	13
2.2 Les avis sur la prise en compte du patrimoine.....	16
2.3 Les avis sur le projet et ses différentes facettes	19
2.4 Les avis sur l'application des principes du développement durable.....	23
2.5 Les avis sur les processus suivis	24
2.6 Les avis sur l'expropriation	25
3. L'analyse de la commission.....	27
3.1 Le déroulement de la consultation	27
3.2 La recevabilité du projet	28
3.2.1 La recevabilité de la proposition de réhabiliter le site	28
3.2.2 La recevabilité de la proposition d'un édifice principalement à bureau.....	30
3.3 Le contenu du programme du projet.....	31
3.3.1 La capacité portante du site	31
3.3.2 La mixité des activités prévues.....	32
3.3.3 L'esprit du lieu ou son « <i>genius loci</i> ».....	33
3.3.4 Orientations et recommandations	34
3.4 Le traitement de l'enjeu patrimonial.....	36
3.4.1 Un choix contesté	36
3.4.2 Des options possibles	39
3.4.3 Orientations et recommandations	40

3.5	Le concept architectural.....	41
3.5.1	La recevabilité du concept architectural	42
3.5.2	Les accès.....	43
3.5.3	Le passage	44
3.5.4	Orientation et recommandation	45
3.5.5	La densité et la volumétrie du projet	45
3.5.6	Les systèmes et la technologie du bâtiment.....	46
3.6	La gestion du projet	47
3.6.1	Le programme d’acquisition des immeubles.....	47
3.6.2	L’Accord de développement	48
3.6.3	La gestion du chantier de construction	49
	Conclusion	51
	Annexe 1	
	Annexe 2	
	Annexe 3	
	Annexe 4	
	Annexe 5	

Introduction

La Société de développement Angus (SDA) se propose de construire un immeuble commercial sur un emplacement situé entre le Monument-National et la rue Sainte-Catherine et bordé par le boulevard Saint-Laurent ainsi que par les rues Sainte-Catherine et Clark. Il s'agira d'un édifice de quelque douze étages.

Le projet se veut une initiative du milieu de l'économie sociale et son financement est assuré par des organismes provenant ou proches de ce milieu. Il se veut également une contribution à la revitalisation du secteur du bas du boulevard Saint-Laurent en lien avec la vision et le PPU du Quartier des spectacles. Le projet comprendra une tête de pont du commerce dit responsable au centre-ville, mais sa vocation majeure demeurera celle d'un édifice à bureau dont le principal locataire sera Hydro-Québec.

Le site est dans l'aire de protection du Monument-National qui est un édifice classé par le gouvernement du Québec. De plus, les bâtiments qui occupent le site ont été construits à peu près à la même époque que le Monument-National. Au-delà de la valeur patrimoniale individuelle de ces immeubles, l'ensemble constitué par ces derniers revêt par contre un caractère qui est considéré par plusieurs comme assez unique autant à Montréal qu'ailleurs au Québec ou au Canada. Un nombre important de ces bâtiments est cependant en mauvais état et les autres ont subi des transformations au fil des ans. De surcroît, le site est au centre d'un secteur chargé d'histoire et au cœur de ce qui a été un haut lieu du « *Red Light* » de Montréal. Le projet soulève donc des enjeux du point de vue du patrimoine matériel et immatériel.

En plus de soulever des enjeux patrimoniaux, la réalisation du projet implique des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie et des modifications au Plan d'urbanisme de Montréal. Elle entraîne également l'introduction d'un programme d'acquisition d'immeubles dans le PPU du Quartier des spectacles afin d'assurer le remembrement des propriétés nécessaires à la poursuite du projet. Actuellement, la SDA n'est propriétaire que de six des dix lots visés par son projet.

Conformément à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, l'Office de consultation publique de Montréal s'est vu confier le mandat de tenir une audience publique sur les projets de règlements relatifs au projet.

Un avis public annonçant la tenue de la consultation a été publié le 11 mai. Des annonces ont suivi dans différentes publications locales et des dépliants ont été aussi distribués dans le secteur. Des séances d'information se sont tenues les 20, 21 et 26 mai, et ont été suivies par des séances d'audition des opinions les 9 et 11 juin 2009.

Le présent rapport comprend trois parties. La première décrit la nature du projet soumis par le promoteur et des règlements qui établissent le cadre de sa réalisation. La seconde résume les préoccupations, les attentes et les opinions des citoyens qui ont pris part à la consultation. La troisième partie fait état de l'analyse et des recommandations de la commission.

1. Le projet

Cette partie du rapport résume les informations présentées dans le cadre de la consultation publique sur deux projets de règlements autorisant la Société de développement Angus (SDA)¹ à procéder avec le projet immobilier dit du *Quadrilatère Saint-Laurent*. Ces informations, qui ont évolué au cours du processus de la consultation publique, concernent le concept révisé du projet, le cheminement du projet, les études d'impact ainsi que le cadre réglementaire et contractuel.

Figure 1 : Localisation du Quadrilatère Saint-Laurent



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|---------------------------------|
| 1 | Les lofts des arts | 5 | Blumenthal |
| 2 | Louis Bohème | 6 | Esplanade Clark |
| 3 | OSM | 7 | Maison du développement durable |
| 4 | Place du Quartier des spectacles | | |

Source : doc 3.10.2, p.3

¹ La SDA est un organisme à but non lucratif (OBNL) dont la mission est de réaménager l'ancien site des *Shops Angus* sur des principes de développement économique communautaire. En mai 2006, la Ville de Montréal a mandaté la SDA pour mettre sur pied une stratégie de revitalisation du tronçon du boulevard Saint-Laurent compris entre le boulevard René-Lévesque et le boulevard De Maisonneuve.

Le projet et son contexte urbain

Le site du *Quadrilatère Saint-Laurent* est situé dans le Faubourg Saint-Laurent, à l'est du centre des affaires de Montréal. Il fait partie du secteur couvert par le programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles. Rappelons que ce dernier prévoit, entre autres, le réaménagement de l'édifice Blumenthal, la construction de la Place du Quartier des spectacles, la nouvelle salle de l'OSM, la Maison du développement durable, et le 2-22 rue Sainte-Catherine Est² ainsi que les projets immobiliers Louis Bohème et Les lofts des arts. La figure 1 situe le projet dans ce contexte.

Le site est circonscrit à l'ouest par la rue Clark, au nord par la rue Sainte-Catherine, à l'est par le boulevard Saint-Laurent et au sud par le Monument-National. Il se trouve dans l'aire de protection du Monument-National et fait partie de l'axe fondateur qu'est le boulevard Saint-Laurent. La figure 2 illustre les limites de l'aire de protection.

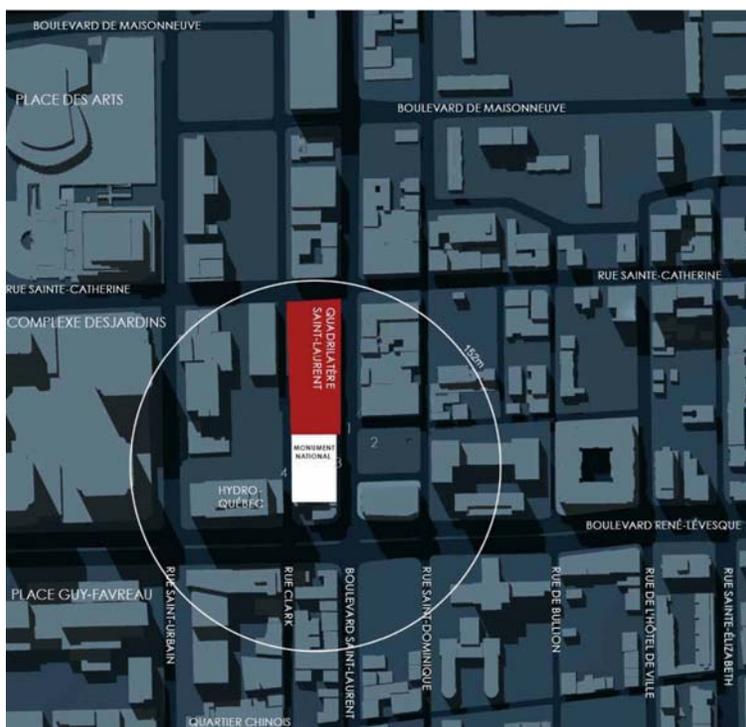
Riche en histoire, le boulevard Saint-Laurent qui sépare l'est et l'ouest de la Ville de Montréal fut désigné lieu historique fédéral en 1996. Au tournant du XX^e siècle, ce dernier démarquait les quartiers anglophones et francophones. Pendant longtemps ce fut aussi le lieu d'insertion des communautés immigrantes dans la métropole, témoignant de la pluriethnicité urbaine. Le site du projet fait partie d'un tronçon du boulevard connu sous le nom de la « Lower Main » où pendant des décennies se sont succédés, les commerces de quartier aussi bien que les musées, les cafés-concerts, les cinémas, les théâtres, les salles de burlesque ainsi que les boîtes de nuit.

Huit bâtiments occupent l'emplacement du projet. À l'exception de la tête d'îlot d'un style Art déco construite en 1950, la majorité des édifices sont de pierre grise, de style néo-romain et datent d'une période de temps allant de 1890 à 1930. Les étages supérieurs sont pour la plupart vacants et les rez-de-chaussée sont occupés par des restaurants, deux cabarets et une boutique d'électronique. L'édifice au nord et adjacent au Monument-National a été démoli en grande

² Les informations sur la consultation publique du 2-22 rue Sainte-Catherine sont disponibles sur le site Internet de l'OCPM (<http://www.ocpm.qc.ca>), ainsi qu'aux bureaux de l'OCPM, au 1550, rue Metcalfe.

partie, mais sa façade a toutefois été étayée et préservée. Cet édifice continue d'accueillir un commerce, l'épicerie *Importations Main*.

Figure 2 : Aire de protection du Monument-National



Source : doc.3.1.1, p.23

Le projet et son cheminement

Le projet *Quadrilatère Saint-Laurent* propose un édifice avec des espaces de bureau et de commerce. Il se veut une contribution à la réanimation du bas du boulevard Saint-Laurent et de la rue Clark. Le coût de sa réalisation s'élèverait à près de 150 millions de dollars. Un montant additionnel d'environ 17 millions de dollars serait requis pour l'aménagement des espaces intérieurs des futurs occupants. Le projet serait financé par un consortium issu de la Finance solidaire. Un premier 30 millions de dollars proviendrait du Fonds Immobilier Angus et un second 30 millions de dollars d'un investisseur. Un prêt hypothécaire de quelque 90 millions de dollars serait accordé par la Caisse d'économie solidaire Desjardins, la Caisse centrale Desjardins, la Banca Etica d'Italie et le Crédit Coopératif Français.

La SDA prévoit l’amorce des travaux de construction en janvier 2010 et une mise en service en décembre 2012, date butoir pour le relogement de certaines divisions d’Hydro-Québec³.

Dans le cadre du cheminement du projet et conformément aux exigences de la Ville, la SDA a fait mener une série d’études sur les répercussions éventuelles du projet sur les usagers du site et sur le milieu environnant. La liste détaillée de ces études est annexée au présent rapport.

Parallèlement, la SDA a aussi organisé de son propre chef des rencontres avec des organismes du milieu pour jauger leurs besoins et mieux comprendre les dynamiques locales. La Société a également tenu une séance d’information du grand public le 14 avril 2009, pour présenter ses projets dans le Quartier des spectacles⁴.

Par ailleurs, en vertu de la réglementation en vigueur, une première version du projet a été soumise au Conseil du patrimoine (CPM), au Comité consultatif d’urbanisme (CCU) et au Comité ad hoc d’architecture et d’urbanisme (CAU). Ces instances consultatives ont émis de fortes réserves sur la hauteur et la densité du projet imposé par les contraintes de l’entente avec Hydro-Québec. Elles ont aussi formulé des réserves quant à l’insertion d’un passage entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Clark, à cause des impacts éoliens et le risque possible de déviation de l’animation de la rue Saint-Laurent. En outre, les trois instances recommandent une approche de conservation rigoureuse, soit aucun démantèlement ou déplacement des édifices patrimoniaux, et la restauration des façades patrimoniales existantes. Le CPM en particulier souhaite l’intégration d’un spécialiste en conservation architecturale à l’équipe du promoteur et la réalisation d’études plus poussées du patrimoine et du potentiel archéologique.

Dans la foulée de ces avis, le promoteur a procédé à des modifications majeures au projet. Il en a découlé une nouvelle version du projet. C’est cette dernière qui a fait l’objet de présentations dans le cadre de la consultation publique menée par l’Office. Ce concept modifié réduit la superficie commerciale, diminue la hauteur, transfère le volume en surhauteur vers la

³ Doc. 7.1 p.6 & <http://www.boulevardsaintlaurent.ca>

⁴ À cette occasion, la Société de développement Angus a aussi présenté deux autres projets, le 2-22 rue Sainte-Catherine Est et l’édifice projeté sur le terrain de l’édicule du métro Saint-Laurent.

rue Sainte-Catherine et intègre le passage dans le centre de l'édifice. Comme indiqué dans les divers avis, le projet modifié sera revu et évalué par les instances consultatives et par la Ville⁵.

La description du projet

Le concept préliminaire du *Quadrilatère Saint-Laurent*, proposé par la SDA, repose sur la réalisation d'un complexe immobilier d'approximativement 49 237 mètres carrés de superficie de plancher sur un site d'environ 4087 mètres carrés. Celui-ci compterait 27 870 mètres carrés d'espace de bureaux destinés à Hydro-Québec, ainsi que 5 295 mètres carrés d'espaces commerciaux (2 509 m² sur le boulevard Saint-Laurent, 743 m² sur la rue Sainte-Catherine et 2 045 m² sur la rue Clark) dédiés au commerce responsable. Un stationnement intérieur pour vélos (240 places) et automobiles (200 places) se grefferait au tout.

L'édifice occuperait la totalité du site et atteindrait 12 étages, c'est-à-dire 48 mètres. Le basilaire se composerait de six étages, dont la hauteur correspondrait à celle du Monument-National, avec une partie supérieure en biseau pour donner, du côté du boulevard Saint-Laurent, un retrait qui reprendrait le gabarit des bâtiments existants de trois étages. La figure 3 illustre la disposition des étages et leurs formes.

Dans une option, l'entrée de l'édifice sur le boulevard Saint-Laurent ne serait pas réservée exclusivement aux employés du bâtiment. Elle deviendrait un passage assurant un lien avec les aménagements projetés du parc Hydro-Québec et de la Maison du développement durable d'Équiterre, sur la rue Clark. De petites échoppes s'installeraient de chaque bord du passage.

Les six façades préservées guideraient la configuration intérieure des espaces commerciaux du rez-de-chaussée. Les commerces auraient porte sur rue et dans certains cas, accès au deuxième niveau. Les services d'approvisionnement et de gestion des déchets seraient regroupés entièrement au sous-sol, avec un accès sur la rue Clark.

⁵ Monsieur Sylvain Villeneuve, doc. 7.1, p. 42-43. & doc. 2.3.1.1, doc. 2.3.1.2, doc. 2.3.1.3

Figure 3 : Représentation axonométrique de l'édifice



Source : doc.3.10.2, p.22

Les étages supérieurs de l'édifice seraient dédiés à des espaces de bureau aménagés selon les exigences d'Hydro-Québec. Le quatrième niveau offrirait environ 3 120 mètres carrés de toiture végétalisée du côté du boulevard Saint-Laurent. Le sixième niveau, adjacent au Monument-National, comprendrait également un toit végétalisé.

Enfin, tout le projet serait élaboré selon des normes en développement durable de l'industrie du bâtiment, avec comme objectif une certification *Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) OR* du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCa).

Le cadre réglementaire et contractuel

Les modifications au plan d'urbanisme

Le site du projet Quadrilatère est identifié au Plan d'urbanisme comme un secteur établi et de valeur patrimoniale exceptionnelle. Il est compris dans le secteur de planification détaillée du Quartier des spectacles et le sous-secteur de la Place des Arts.

Les paramètres de développement établis par le Plan d'urbanisme sont une affectation du sol « mixte », un coefficient d'occupation du sol maximal de six et une hauteur maximale de bâtiment de 25 m. Le Plan d'urbanisme doit toutefois être modifié pour ajouter une nouvelle hauteur maximale de 60 m et un coefficient d'occupation du sol maximal de neuf. Le projet de règlement P-04-047-82 adopté en première lecture par le conseil municipal prévoit les ajustements requis⁶.

Par ailleurs, le PPU doit être modifié pour ajouter un programme d'acquisition d'immeubles visant quatre lots du cadastre du Québec sur l'îlot au nord du boulevard René-Lévesque, au sud de la rue Sainte-Catherine, à l'est de la rue Clark et à l'ouest du boulevard Saint-Laurent. Les pouvoirs d'appropriations de ce programme sont encadrés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1) et ne peuvent s'exécuter que dans le cadre d'un PPU, afin de permettre la réalisation d'un projet comportant des avantages pour la collectivité⁷. Le conseil d'arrondissement a demandé au conseil municipal d'adopter les ajustements requis au PPU⁸.

Le règlement autorisant la réalisation du projet

Le projet de règlement définit de nouveaux paramètres pour l'ensemble du site (cf. tableau 1). Il a été adopté en première lecture par le conseil municipal et comprend des exigences sur la conservation des façades victoriennes, les espaces de stationnement à vélo, des critères d'aménagement, d'architecture et de design qui guideront la prise de décision pour l'émission des permis. Il prévoit également l'obligation d'une garantie bancaire irrévocable jusqu'à ce que les travaux de conservation soient exécutés⁹.

⁶ Doc. 1.3 & doc. 2.6.3

⁷ Ministère des Affaires municipales, Régions et Occupation du territoire. La Prise de décision en urbanisme. http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_fina_rfon.asp consulté le 28 mai 2009.

⁸ Doc. 1.2 & doc. 2.6.1

⁹ Doc. 1.1

Tableau 1 Résumé des dérogations au règlement d’urbanisme pour le projet du Quadrilatère Saint-Laurent

Paramètres	Règlement d’urbanisme 01-282 Paramètres prescrits	Projet de Règlement P-09-028 Dérogations
Densité (COS)	6 (art. 43)	7,7
Hauteur maximale	16 mètres/ 5 étages (art. 9)	48 mètres/ 12 étages
Maçonnerie	façade doit être revêtue de maçonnerie dans une proportion d’au moins 80% de la surface (art. 91)	façade peut-être revêtue dans une proportion moindre que 80% de la surface
Ouvertures	superficie des ouvertures d’une façade ne doit pas excéder 40% de la superficie de cette façade (art. 97)	superficie des ouvertures peut excéder 40% de la superficie de cette façade
Stationnement	une unité de stationnement doit mesurer 2,75 m de largeur (art. 617)	une unité de stationnement peut mesurer 2,5 m de largeur
Quai de chargement	3 unités, dont 2 de grande dimension, pour une superficie de plancher supérieure à 40 000 m ² , mais n’excédant pas 60 000 m ² (art. 583)	quai de chargement de petite dimension alors qu’il devrait être de grande dimension
Accès à une aire de chargement	(...) un véhicule doit pouvoir accéder à ces unités et rejoindre la voie publique en marche avant, sans qu’il soit nécessaire de déplacer un autre véhicule. (Art. 597)	absence d’aire de manœuvre pour permettre à un véhicule d’accéder au quai de chargement et de rejoindre la voie publique en marche avant

Accord de développement

L'Accord de développement est un document contractuel entériné par la Ville et par le promoteur d'un projet. Il est généralement adopté par le conseil municipal en même temps que les règlements requis pour permettre la réalisation du projet. L'Accord de développement entre la SDA et la Ville reste à conclure, mais l'essentiel de son contenu a été présenté en cours de séance¹⁰. Dans le cas du présent projet, si les ententes de vente de gré à gré entre les propriétaires des immeubles et le promoteur devenaient irréalisables, la Ville pourrait procéder à des expropriations. En contrepartie, la Ville exigerait du promoteur une lettre de garantie bancaire.

L'Accord de développement comprend aussi plusieurs dispositions relatives aux diverses politiques municipales. On peut ainsi y spécifier :

- les délais de construction;
- le partage des coûts d'infrastructure;
- les initiatives de développement durable comme les certifications LEED, la performance énergétique des bâtiments, l'aménagement de toits verts et la gestion des eaux pluviales;
- les initiatives de concertation continue pendant et après la réalisation du projet;
- des dispositions reliées au patrimoine archéologique et bâti.

Autorisation du ministère de la Culture, des Communications, et de la Condition féminine (MCCCF)

Le site du projet étant situé dans l'aire de protection du Monument-National, un édifice classé, les démolitions et le projet de construction doivent également obtenir l'autorisation de la ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF), en vertu de l'article 48 de la *Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4)*. Pour éclairer la ministre sur la décision à prendre à l'égard des projets qui lui sont soumis, celle-ci dispose de deux ressources : son ministère d'abord, mais aussi la Commission des biens culturels qui doit lui donner avis sur

¹⁰ M. Christian Lalonde, doc. 7.1, p.19-20

chacun des projets présentés. De tels avis ne sont pas publics. L'autorisation est donnée en fin de processus, pour faire suite à l'approbation par le conseil municipal des deux projets de règlements soumis à l'étude.

2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des citoyens

La commission a pu constater le grand intérêt soulevé par le projet du Quadrilatère Saint-Laurent. Elle recense quelque trois cents inscriptions de citoyens et de représentants de différentes organisations aux six séances de consultation publique qu'elle a organisées. Deux de ces séances ont été tenues en commun avec le projet du 2-22.

Le nombre total de mémoires reçus s'élève à 29 dont 17 ont fait l'objet d'une présentation à la commission. À cela s'ajoutent trois présentations orales sans dépôt de mémoires.

Un grand nombre de mémoires et d'interventions proviennent d'organismes agissant dans des domaines aussi divers que le développement communautaire et le développement économique, l'aménagement urbain et la protection du patrimoine, la culture et les arts. Un nombre plus restreint de mémoires est le fait de citoyens dont quelques-uns appartiennent au milieu académique et quelques autres aux lieux de spectacles situés sur le site. Un de ces derniers a également porté à l'attention de la commission une pétition lancée à l'initiative d'une coalition des artistes oeuvrant principalement dans le Café Cléopâtre et qui serait signée par plus d'un millier de personnes. Cette pétition soutient essentiellement la continuation de leurs activités sur les lieux.

Cette section propose une synthèse des interventions entendues ou lues par la commission. Elle précise d'abord l'accueil général réservé au projet et aborde ensuite les principaux thèmes traités dans ces interventions.

2.1 L'accueil fait au projet

Si l'idée de la revitalisation du site et de la nécessité d'un projet dans ce sens est généralement bien reçue, le projet dans sa forme actuelle a suscité des réactions variées allant de l'accueil favorable inconditionnel au rejet pur et simple, en passant par des appuis nuancés, ou par des réserves formulées le plus souvent sous forme d'attentes ou de conditions précises. Ces appuis nuancés ou conditionnels prédominent.

Les appuis au projet sont principalement motivés par l'impact positif qu'aurait le projet sur la qualité de son environnement immédiat, qui apparaît particulièrement dégradé à quelques-uns, et accessoirement sur l'ensemble du Quartier des spectacles. Les interventions portent principalement sur l'apport du projet à l'égard de la revitalisation du bas du boulevard Saint-Laurent, surtout par le renforcement de sa trame commerciale, et à l'égard du développement du potentiel de fréquentation et d'animation offert par la rue Clark, confinée jusqu'ici à un rôle de ruelle de service. Le choix de dédier en majorité l'édifice à des bureaux qui entraîneront un accroissement de l'affluence dans le secteur avec l'arrivée de 1 500 employés d'Hydro-Québec, la décision d'y créer une tête de pont du commerce dit responsable au centre-ville et la possibilité d'y inclure un ingrédient culturel, sont perçus comme autant d'atouts additionnels.

Les réserves exprimées tournent principalement autour de :

- la crainte d'une absence d'animation des rues le soir du fait de la vocation principale de l'édifice projeté;
- la crainte d'une stérilisation culturelle des lieux par la liquidation totale des foyers existants de culture plus populaire et de contre-culture;
- la crainte des impacts sur la convivialité du voisinage des effets éoliens négatifs et du manque d'ensoleillement générés par la volumétrie du projet dans sa forme actuelle;
- la crainte d'une affirmation insuffisante de la dimension patrimoniale, notamment de la prédominance du Monument-National dans la nouvelle configuration des lieux.

Deux des réserves s'adressent plus directement à la Ville :

- la crainte d'une insuffisante prise en compte par la Ville du besoin d'une planification d'ensemble plus large que celle du PPU du Quartier des spectacles;
- la crainte de l'impact cumulatif du projet, et d'autres à venir, sur la dynamique foncière du quartier : la hausse des taxes et des loyers risquant de nuire autant aux lieux de spectacles existants qu'aux artistes créateurs en mal de logement.

Les attentes touchent autant le projet proprement dit que l'aménagement du quartier. En ce qui concerne l'édifice projeté, les attentes portent sur :

- le maintien d'un nombre de commerces équivalant à ce qui existait avant le délabrement d'une partie de l'îlot;
- l'aménagement d'accès individuels sur rue pour ces commerces;
- le développement de la rue Clark et l'aménagement d'un passage entre cette dernière et le boulevard Saint-Laurent;
- l'accueil dans les nouveaux locaux des activités de plaisir existantes relevant de la contre-culture et des formes plus populaires de divertissement;
- une exploration plus approfondie du concept architectural pour permettre un projet moins en rupture avec le contexte urbain.

En ce qui regarde l'aménagement du quartier, les attentes gravitent principalement autour des notions de :

- maintien et de renforcement des activités commerciales et culturelles le long du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine;
- renforcement de la convivialité des liens permettant aux piétons de circuler entre le Quartier des spectacles et le Quartier Latin.

Dans quelques interventions, les attentes prennent la forme d'un appui conditionnel au projet. C'est le cas notamment de plusieurs participants qui proposent le maintien des activités du Café Cléopâtre dans son immeuble actuel ou dans les nouveaux locaux.

De leur côté, ceux qui s'opposent à l'ensemble du projet visent soit son rejet complet, le considérant comme incongru ou pas à sa place, soit sa modification radicale pour permettre une insertion urbaine plus en harmonie avec l'histoire et le bâti des lieux. Dans ce deuxième cas, les objections de fond s'accompagnent d'une demande de retour à la planche de dessin pour bonifier le projet. Ce groupe d'intervenants est mû par la volonté de respecter le caractère du quartier et de protéger un patrimoine où le matériel et l'immatériel lui apparaissent entrelacés.

2.2 Les avis sur la prise en compte du patrimoine

Un nombre appréciable d'intervenants fait part de son inquiétude quant au traitement, par le promoteur et la Ville, des enjeux patrimoniaux du projet. Plusieurs des considérations avancées à ce sujet portent cependant davantage sur la protection du patrimoine immatériel, sous le double angle de la préservation de la mémoire des activités passées et de la continuité des activités contemporaines, que strictement sur la protection du patrimoine bâti. Les préoccupations à l'égard de ce dernier demeurent toutefois très affirmées.

Certains participants reprochent des failles à l'étude patrimoniale déposée par le promoteur. À leur avis, cette étude s'attarde trop sur une cotation individuelle des immeubles, empruntant de plus une méthodologie peu appropriée, et passe ainsi à côté de l'analyse pourtant nécessaire des valeurs de l'ensemble constitué par l'îlot, de l'analyse des liens de ce dernier avec son contexte immédiat, et de l'analyse des valeurs immatérielles du site ainsi que de l'esprit ou du génie des lieux qui donnent sens à ces derniers. Des études complémentaires sont demandées, notamment pour analyser la possibilité de préserver, dans leur intégrité ou en partie, certains immeubles patrimoniaux dont la structure est encore viable.

Des intervenants s'interrogent également sur le processus suivi par la Ville en cette matière. Ces interrogations portent sur :

- le fait que la responsabilité de l'étude patrimoniale soit confiée au promoteur;
- sur l'attitude perçue comme peu exigeante de la Ville et de l'arrondissement à l'égard de ce qui apparaît à plusieurs comme des faiblesses de cette étude;
- sur le dépôt tardif de l'énoncé patrimonial qui aurait dû pourtant, de l'avis d'au moins un groupe, servir de point de départ à toute décision concernant le patrimoine du site;
- sur l'absence de vision d'avenir pour le boulevard Saint-Laurent et la rue Sainte-Catherine.

L'approche du projet

Plusieurs participants, dont des organismes de différents milieux, trouvent acceptable la solution retenue par le promoteur de ne conserver que des façades des immeubles existants. Un participant va plus loin dans ce sens et recommande le maintien *in situ* de toutes les façades entre le 1246 et le 1198-1200 du boulevard Saint-Laurent.

D'autres s'opposent fortement à la démolition des immeubles existants. Ils trouvent insuffisant le geste du promoteur qui réduit l'enjeu patrimonial à une question de façades et qualifient cette solution de façadisme dépassé. Plusieurs prônent plutôt la conservation et la restauration des immeubles de l'îlot qui, de leur point de vue, sont plus appropriés à la mixité des usages qui caractérise le boulevard Saint-Laurent, une mixité qui se prolonge jusqu'à l'intérieur des immeubles. Dans cet esprit et dans le souci de tenir compte du Quartier des spectacles, un intervenant suggère d'aménager en studios d'artiste les étages supérieurs des immeubles éventuellement restaurés.

D'autres avancent des solutions où seule une partie des immeubles serait conservée. Dans cette optique, un organisme suggère une approche franche sur les plans architectural et urbain, où un nombre réduit d'immeubles sélectionnés avec soin serait sauvé. Ces immeubles pourraient être éventuellement entourés sur trois côtés par la construction nouvelle. Le Café Cléopâtre est mentionné à titre d'exemple. Dans ce même esprit, un intervenant évoque la possibilité d'un projet de quatre à six étages pour les six bâtiments déjà acquis par le promoteur et la conservation du reste des immeubles de l'îlot. De l'avis de cet intervenant et de quelques autres, la réponse aux besoins en bureaux d'Hydro-Québec devrait être trouvée ailleurs que sur l'îlot et le promoteur devrait bénéficier d'une aide financière pour libérer le projet du joug de la rentabilité.

De son côté, un organisme affirme que l'ensemble patrimonial constitué par l'îlot porte les séquelles de l'indifférence des spéculateurs, de l'action des démolisseurs ou de la négligence des décideurs, mais qu'il demeure un lieu chargé de mémoire urbaine. Il se dit préoccupé de la façon dont la Ville assume son rôle d'arbitre et de garant de l'intérêt collectif tel qu'exprimé par le plan

d'urbanisme et complété par des politiques, dont celle sur le patrimoine. Il demande un renforcement du cadre de gestion général du patrimoine à Montréal. Soucieux de faire un précédent exemplaire en matière de revitalisation urbaine, il propose de suspendre le processus d'approbation du projet. À son avis, une telle suspension permettrait la tenue d'un chantier de planification concertée de six mois pour résoudre les enjeux d'aménagement et de patrimoine urbain du projet. Ce chantier réunirait le promoteur, les organismes du milieu, les occupants futurs du site, les institutions culturelles voisines et les instances consultatives. Des points de vue similaires sont avancés par d'autres intervenants.

Dans un autre ordre d'idées, plusieurs participants rappellent la nécessité de bien se documenter sur les immeubles appelés éventuellement à être démolis. Un organisme souligne l'importance de conserver aussi des éléments de ces immeubles qui seraient d'intérêt architectural, artistique ou historique. Les éléments les plus pertinents pourraient être intégrés respectueusement aux endroits appropriés du projet.

Le Monument-National

Le rapport entre le nouvel édifice et le Monument-National suscite aussi des commentaires. Des doutes sont exprimés sur le bien-fondé du recours à des retraits dans la configuration du projet pour assurer la prédominance du Monument-National dans son environnement. Aux yeux d'un intervenant, la notion même de prédominance mériterait d'être précisée dans la pensée de la Ville. Ce même intervenant souligne que le lien entre cet édifice et l'îlot ne peut se réduire à des rapports stylistiques de façades. D'après lui, il faut aussi considérer la logique architecturale et d'usage qui a prévalu dans la conception de ces édifices. Il s'agit d'un type d'architecture né dans le Vieux-Montréal, avec les magasins entrepôts, et qui s'est étendu ensuite sur l'axe du boulevard Saint-Laurent.

Le patrimoine immatériel

Sur le plan du patrimoine immatériel, le gros des propos s'est focalisé sur l'importance de préserver l'esprit des lieux en assurant la continuité et la diversité des activités de plaisir

existantes relevant de formes de divertissement plus populaire ou de la contre-culture. À cet égard, pour d'aucuns, la symbolique du boulevard Saint-Laurent ne fait pas seulement référence à la culture, mais également à la sexualité et en particulier aux minorités sexuelles. D'autres qualifient le boulevard d'épicentre de la contre-culture ou de lieu d'affirmation de cultures différant de la culture dominante ou bien encore de source d'inspiration d'œuvres littéraires ou cinématographiques connues.

Quelques intervenants soulignent que le projet entraînera le déplacement de quatre lieux de spectacles situés sur le site. Ces lieux accueillent des musiciens ou des artistes de variété et offrent parfois la possibilité à de jeunes artistes émergents de se produire sur scène. Des explications sont aussi apportées sur l'origine et la nature de certains de ces spectacles qui procéderaient de la tradition du vaudeville. Il s'agit essentiellement de spectacles de personnifications, de travestis traditionnels ou d'art d'exécution *underground*. Enfin, si pour certains, la préservation de cet esprit des lieux est inextricablement liée à la conservation des immeubles existants, d'autres pensent pouvoir l'assurer dans le cadre du nouveau projet, si ce dernier peut faire place au moins à certaines des activités existantes sinon à toutes.

2.3 Les avis sur le projet et ses différentes facettes

La pertinence du projet sur le site

Les avis sur la pertinence du projet sur le site sont divergents, et ce, au-delà des préoccupations purement patrimoniales. Si un nombre appréciable d'intervenants s'accordent sur la pertinence du projet avec toute son ampleur sur le site, plusieurs autres intervenants s'interrogent sur le bien-fondé d'un édifice de bureaux d'une société d'État dans le Quartier des spectacles et en particulier sur le site choisi. Un de ces derniers note qu'un édifice de bureaux contredit le projet de Quartier des spectacles parce qu'il ne concerne pas les activités culturelles et parce qu'il ne tient pas compte du milieu culturel présent. Il note également que les édifices de bureaux d'une société cherchent à se démarquer par une image de marque au lieu de s'inscrire en continuité avec le contexte urbain. Cette caractéristique de ce type d'édifice est en contradiction avec la façon dont la revitalisation s'est amorcée dans le secteur avec la SAT ou le Club Soda qui se sont

installés dans des immeubles existants. Un point de vue similaire est repris par d'autres intervenants, dont un fait remarquer le changement d'atmosphère qu'un tel type d'édifice entraînerait. Un autre considère qu'il s'agit d'un empiètement du quartier d'affaires sur celui des spectacles et propose que la partie bureaux et commerces du projet se réalise ailleurs, sur un terrain vacant à proximité de la station de métro Saint-Laurent. Cela permettrait la réalisation d'un projet plus en continuité avec le contexte. Un autre enfin se demande si la vocation de l'édifice, après révision de ses dimensions, ne devrait pas être plus diversifiée, de façon à contribuer davantage, au niveau de ses premiers trois étages, au caractère distinctif du secteur et à la capacité d'attraction de ce dernier en matière d'activités de plaisir, et de façon à même faire une place éventuellement à des condos aux niveaux supérieurs de l'immeuble.

Les usages proposés

En ce qui concerne plus spécifiquement les usages, un nombre appréciable d'interventions est favorable à l'intention d'introduire des bureaux, d'éliminer l'habitation déjà disparue et d'accueillir des commerces. L'intention de privilégier le commerce responsable est également bien accueillie. Des demandes sont faites aussi pour qu'une partie des commerces et organismes qui occuperont les locaux commerciaux aient une vocation culturelle ou offrent des services connexes. Un organisme avance l'idée que certains espaces d'Hydro-Québec soient mis à la disposition d'organismes oeuvrant dans le milieu. Il paraît cependant important pour plusieurs de ne pas écarter des usages qui fonctionnent bien présentement, qui participent de la dynamique du secteur et qui contribuent à son animation nocturne. Cette animation nocturne d'une certaine intensité devrait faire partie intégrante de la requalification du secteur. Un des mémoires rappelle à ce sujet l'importance de conserver le caractère distinct de ce secteur et de ne pas le noyer dans le grand projet du Quartier des spectacles.

Le souci de l'animation en soirée est également au cœur de quelques interventions portant plus spécialement sur la trame commerciale. En plus des entreprises ou des commerces qui s'inscrivent dans la vocation artistique ou culturelle du quartier, il est demandé également de prévoir des commerces de proximité dont certains, du type épicerie fine par exemple, assureraient une animation en soirée.

La problématique sociale

La problématique sociale du projet a été moins abordée par les participants. Les quelques interventions sur ce thème ont permis cependant d'esquisser les possibilités qu'offrirait une collaboration poussée entre les milieux communautaires et le promoteur, à qui ces intervenants reconnaissent d'ailleurs la volonté et la capacité de mener à bien une telle collaboration. D'après un organisme du milieu, cette collaboration pourrait se faire à l'intérieur d'un mécanisme de soutien à des groupes locaux qui s'activent sur toute une palette de questions allant de l'aide aux jeunes du quartier à la création d'entreprises d'insertion. Un autre organisme souligne la disparition des maisons de chambres dans le secteur et propose la création d'un fonds dédié au remplacement des chambres disparues et auquel le promoteur contribuerait. De façon incidente aux échanges sur le thème social, un problème de salubrité publique a été soulevé, celui de l'accès déficient à des toilettes publiques dans un secteur très fréquenté par des visiteurs, touristes et autres.

Les accès et la circulation

La problématique des accès et de la circulation n'a fait l'objet que d'une considération de fond. Un organisme a proposé d'abaisser le nombre de places pour les autos dans le stationnement, de façon à ne se conformer qu'à la limite minimale exigée par l'arrondissement, tout en saluant la volonté du promoteur de proposer 240 places de stationnement vélo et dix places de stationnement auto avec alimentation électrique. Quelques interventions ont traité de façon incidente de la fluidité de la circulation piétonne à assurer vers le boulevard Saint-Laurent, par le passage projeté dans l'édifice, ou bien encore de la piétonnisation de la rue Clark.

La volumétrie et les hauteurs

Les dimensions physiques du projet sont fortement remises en question par plusieurs intervenants. Un intervenant trouve que le projet n'est pas à l'échelle du boulevard Saint-Laurent et de la rue Clark. Un autre intervenant trouve que la hauteur de l'édifice proposé est de trop et que l'édifice projette trop d'ombre sur le carrefour et le côté est du boulevard Saint-Laurent. Il recommande de réduire l'édifice à dix étages. Au nom de l'intégration urbaine du projet, un

participant propose un projet radicalement différent. Ce projet aurait une hauteur de six étages du côté de la rue Clark, maintiendrait les cadastres existants et respecterait l'équilibre des proportions avec les édifices du carrefour Saint-Laurent et Sainte-Catherine. Le but dans ce dernier cas serait de préserver le caractère populaire du carrefour avec ses coins indépendants.

Préoccupé plutôt par les résultats des études sur l'ensoleillement et les effets éoliens, un organisme demande au promoteur de réfléchir à un déplacement de la partie de la construction en hauteur vers la rue Sainte-Catherine, où déjà existent une certaine habitude et une certaine tradition du bâtiment en hauteur. Cette suggestion de revoir la volumétrie se retrouve aussi dans les propos d'un autre organisme qui propose de revoir la volumétrie du projet pour éviter les problèmes d'ensoleillement et d'effets éoliens négatifs. Pour cet organisme, la hauteur n'est pas en soi le problème, mais il souhaite quand même un projet à l'échelle humaine pour la convivialité des lieux. Dans ce même esprit, un intervenant signale qu'il est moins dérangé par la hauteur que par la masse imposante du projet. Un autre ajoute qu'il écrase tout autour par son volume.

Les interfaces du projet

Plusieurs interventions portent sur les interfaces du projet. Un nombre limité de propos porte sur la relation entre le projet et le carrefour Saint-Laurent et Sainte-Catherine. En plus de l'intervention déjà mentionnée plus haut sur le respect de l'équilibre des proportions pour préserver le caractère populaire de l'intersection, une autre intervention suggère de traiter l'angle nord-est comme s'il était le quatrième côté de l'immeuble, notamment en y accueillant une entrée de magasin ou carrément de l'immeuble.

Un plus grand nombre d'interventions porte sur la rue Clark. La nécessité de revitaliser cette rue fait pratiquement l'unanimité. L'idée d'un passage entre cette rue et le boulevard Saint-Laurent est fortement appuyée. Le concept d'un passage commercial à l'européenne est endossé par plusieurs. D'autres suggèrent d'y ajouter une fonction mémorielle du quartier d'antan et des activités ponctuelles d'animation culturelle. L'idée de faire de cette rue une voie piétonnière est

bien accueillie. Quelques reproches portent sur la façade qui, aux yeux de certains, est encore trop traitée sur un mode mineur, comme purement un arrière d'immeuble.

Le design de la façade du côté de la rue Sainte-Catherine suscite peu de commentaires. La principale préoccupation exprimée à son égard porte sur le maintien du rythme de la rue Sainte-Catherine et de son animation commerciale.

La façade du côté du boulevard Saint-Laurent suscite moins de satisfaction et fait l'objet de fortes remises en question, mais qui pour une très large part sont reliées aux considérations sur la protection du patrimoine et de l'esprit des lieux. Dans les propos critiques qui s'inscrivent plus en phase avec le projet, les préoccupations portent sur le possible effet de décor de théâtre des anciennes façades préservées, sur la qualité du traitement des espaces entre ces façades et sur la préservation du rythme créé par le parcellaire. Enfin, un organisme, qui est favorable à la préservation complète de deux ou trois immeubles existants, évoque la possibilité que la construction nouvelle, qui les entourerait de trois côtés, puisse s'élever à 12 étages directement du trottoir. À son avis, cela respecterait la tradition observée ailleurs sur la *Main*, où les immeubles en hauteur n'ont ni basilaire, ni façade principale en retrait.

2.4 Les avis sur l'application des principes du développement durable

La décision de rechercher une classification LEED OR est généralement bien accueillie. Un organisme, qui a pour mission l'environnement, considère qu'il s'agit d'une avancée importante au centre-ville à mettre en rapport avec la Maison du Développement durable située à proximité. Ce même organisme, qui salue l'approche verte retenue par le promoteur, recommande à ce dernier d'assurer également une gestion écologique des matières résiduelles, en prévoyant des espaces permettant l'entreposage des bacs pour la collecte des matières recyclables et compostables.

D'autres soulignent cependant aussi les limites de la formule LEED. Un intervenant note à ce sujet que le LEED est de portée limitée et qu'il se veut plutôt un vecteur de changement de l'industrie du bâtiment. Il ajoute qu'un bâtiment classé LEED n'est pas nécessairement

écologique. S'appuyant sur le concept de durabilité, un organisme souhaite une contribution du projet qui aille au-delà des normes et pointages LEED. Dans le même esprit, un autre organisme considère que si le projet doit répondre à des normes environnementales, il doit aussi être durable sur le plan du développement social, économique ou autre. Un autre enfin pense que le projet constitue l'occasion unique d'être un véritable modèle en matière de construction verte.

2.5 Les avis sur les processus suivis

Quelques intervenants ont commenté les processus suivis aussi bien en matière d'application de la réglementation de la Ville qu'en matière de consultation publique.

Un intervenant déplore que le plan d'urbanisme soit constamment négociable d'un projet à l'autre, au lieu de constituer un cadre réglementaire clair. À son avis, cela débouche sur un processus aléatoire qui met plus en conflit les enjeux. Il demande pourquoi les zones où le grand développement immobilier peut se faire ne sont pas déterminées d'avance et distinguées des secteurs où la conservation doit prédominer.

De son côté, un organisme note que l'*Énoncé de l'intérêt patrimonial de l'îlot Saint-Laurent* a été produit deux semaines après le vote du Conseil municipal demandant la tenue de la consultation publique. Il note également que l'avis du Conseil du patrimoine porte sur une version antérieure du projet. Il note enfin que la version révisée du projet a été produite après le vote du Conseil municipal. Cet organisme voit un problème profond émerger quant à la qualité du processus d'élaboration et d'évaluation du projet en ce sens qu'il verse le fardeau de la preuve dans l'a posteriori, et ce, malgré la production d'études patrimoniales dont la méthodologie fondée sur des pourcentages laisse à désirer. Cette situation lui apparaît néfaste à l'élaboration et à la réalisation de bons projets.

Enfin, une ou deux observations portent sur le fait que le projet a été présenté trop vite.

2.6 Les avis sur l'expropriation

Les quelques avis exprimés directement ou indirectement à ce sujet vont plutôt dans le sens du maintien du dialogue et de l'encouragement à la concertation entre toutes les parties prenantes. Un certain ressentiment se fait jour aussi dans les propos des personnes qui seraient touchées de façon plus directe. Dans leurs présentations, la Ville et le promoteur insistent sur leur souhait de voir se conclure des ententes de gré à gré pour. L'expropriation ne serait utilisée qu'en dernier recours, une fois toutes les possibilités d'en arriver à des ententes épuisées.

3. L'analyse de la commission

Dans le présent chapitre, la commission présente son analyse du projet. Elle y tient compte des informations fournies au cours de l'audience ainsi que des commentaires et des suggestions formulés par les participants. La commission commencera par une brève appréciation du déroulement de la consultation avant d'aborder l'analyse du projet en examinant la recevabilité de ce dernier, le contenu de son programme, son traitement de l'enjeu patrimonial, son concept architectural et sa gestion. La commission précisera également, dans le cadre de ce dernier point, l'éclairage apporté par la consultation sur la question du programme d'acquisition d'immeubles.

3.1 Le déroulement de la consultation

La commission tient à souligner la qualité de la participation du public au processus de consultation et le sérieux des mémoires qui lui ont été soumis. Elle tient également à souligner la qualité de l'information fournie autant par le promoteur que par la Ville. Elle a pu constater l'ouverture d'esprit du promoteur et la grande clarté de ses prises de position. Cette ouverture d'esprit s'était déjà d'ailleurs traduite, avant la consultation officielle, par la tenue de rencontres du promoteur avec les organisations communautaires du quartier et l'organisation d'une séance d'information du grand public sur ses projets dans le Quartier des spectacles. La même ouverture d'esprit s'est manifestée aussi dans le choix du promoteur de revoir substantiellement son projet, à la lumière des avis des instances consultatives de la Ville.

La commission ne peut pas toutefois passer sous silence les conséquences de la décision de réviser le projet sur le processus de consultation publique. Le public n'a été en mesure de prendre plus amplement connaissance de la deuxième version du projet, pratiquement un nouveau projet, qu'à la toute dernière séance d'information et n'a disposé de la sorte que de neuf jours pour préparer ses interventions écrites ou orales. De plus, le public, comme la commission d'ailleurs, n'a pu de ce fait bénéficier des avis des instances consultatives de la Ville. Au moment où ces lignes s'écrivent, les avis disponibles de ces instances réfèrent encore au projet initial.

La commission constate également qu'il lui faut examiner un projet qui a été modifié de façon importante et dans un très court laps de temps. Elle pourrait regretter la production dans des délais plus que serrés d'un projet qui lui apparaît en conséquence insuffisamment développé. Elle préfère y voir plutôt l'occasion de mieux faire valoir les avis du public et d'en tirer tous les éléments utiles à une importante bonification du projet.

3.2 La recevabilité du projet

La commission traite dans cette section de deux dimensions du projet : la proposition de réhabiliter le site de l'îlot Saint-Laurent par un projet majeur et la proposition d'un édifice principalement à bureau.

3.2.1 La recevabilité de la proposition de réhabiliter le site

À la demande de la Ville, la Société de développement Angus (SDA) a mis au point une stratégie de revitalisation du tronçon du boulevard Saint-Laurent compris entre les boulevards René-Lévesque et De Maisonneuve. La réhabilitation de l'îlot Saint-Laurent, qui est le site du projet, fait partie de cette stratégie qui se veut conforme à la vision de mise en valeur du Quartier des spectacles. C'est dans ce cadre que la SDA a soumis le projet du Quadrilatère Saint-Laurent.

La nécessité de revitaliser le bas du boulevard Saint-Laurent et de réhabiliter le site est largement reconnue par les participants à la consultation publique. Les divergences d'opinions ne portent pas sur cette nécessité, mais sur les modalités et la finalité de la revitalisation et de la réhabilitation envisagées.

Pour certains, la revitalisation s'est déjà amorcée en douceur, avec la rénovation du Monument-National, l'arrivée du Club Soda et de la SAT et la création de la place de la Paix, et il suffit de continuer d'aller dans ce sens, mais avec les moyens appropriés. Les tenants de cette thèse apparaissent traiter en impératif absolu la protection du patrimoine et des activités existantes qui participent du génie des lieux.

Pour d'autres, le secteur est en déréliction depuis trop longtemps et cette revitalisation passe impérativement par des initiatives immobilières majeures pour redonner de la convivialité au secteur, accroître ainsi que diversifier sa fréquentation et renforcer en conséquence sa capacité de rétention auprès de toutes les catégories d'âge. Les tenants de cette thèse semblent prêts à envisager des solutions mitoyennes sur le plan du patrimoine et de la continuité des activités existantes sur les lieux.

L'idée de réhabiliter le site par une initiative immobilière majeure a été finalement bien reçue malgré quelques rejets très marqués. Fait à noter, la majorité des appuis sont cependant accompagnés de fortes réserves ou d'attentes précises et sont conditionnels à la qualité de l'insertion urbaine du projet. Quelques-unes de ces attentes portent cependant davantage sur la revitalisation sociale du quartier que sur le projet. Elles s'adressent le plus souvent à la Ville, comme dans le cas des craintes au sujet de la disparition des maisons de chambres, de la rareté de résidences pour artistes ou bien encore du manque de toilettes publiques dans le quartier.

La commission est sensible aux réserves ou attentes qui motivent ces appuis conditionnels. Elle reviendra sur les réserves et attentes qui concernent le projet un peu plus loin dans son analyse. Elle constate cependant que, malgré les quelques progrès enregistrés ces derniers temps, le marché immobilier, laissé à lui-même, n'a pas été en mesure d'assurer la revitalisation du bas du boulevard Saint-Laurent qui se fait attendre depuis déjà une trentaine d'années. Elle constate aussi que la spéculation foncière a contribué à une dégradation de l'îlot Saint-Laurent difficilement réversible. Elle considère que la volonté de mettre en valeur le Quartier des spectacles, dont le bas du boulevard fait partie intégrante, rend cette situation maintenant intenable.

La commission reconnaît donc l'importance de revitaliser le bas du boulevard Saint-Laurent et souscrit à la proposition de réhabiliter l'îlot Saint-Laurent par une initiative immobilière majeure, en l'occurrence le projet du Quadrilatère Saint-Laurent, tout en insistant fortement sur la nécessité de bien tenir compte du caractère conditionnel des appuis et des réserves ou des attentes qui les accompagnent.

3.2.2 La recevabilité de la proposition d'un édifice principalement à bureau

Le projet propose un édifice avec des espaces de bureau et de commerce. La partie bureau du projet occupera cependant une surface un peu plus de cinq fois supérieure à celle de la partie commerce. Les commerces seront situés au rez-de-chaussée et auront porte sur rue. Quelques commerces seront répartis toutefois sur deux étages. L'intention du promoteur est de louer l'essentiel de la partie bureau à Hydro-Québec et de faire de la partie commerce un point de ralliement du commerce dit responsable.

La plupart des commentaires des citoyens sont plutôt neutres sur la proposition d'un édifice principalement à bureau. Quelques oppositions et appuis ont été enregistrés cependant. L'argument principal de ceux qui s'opposent est qu'un édifice à bureau n'a pas sa place sur l'îlot Saint-Laurent, à cause des problèmes d'insertion urbaine qu'il poserait, ou bien encore dans le Quartier des spectacles parce qu'il constituerait une invasion du quartier des affaires. Ceux qui sont en appui sont favorables à une vocation mixte du secteur et du Quartier des spectacles. Cette vocation mixte du quartier permettrait une cohabitation heureuse des bureaux, des commerces et des lieux de spectacles ou de plaisir, à l'instar de ce qui existe dans plusieurs grandes villes du monde.

Quelques attentes précises se dégagent aussi de la consultation : prévoir des commerces pouvant à la fois répondre aux besoins des résidents du voisinage et contribuer à l'animation du secteur en soirée; ouvrir plus largement l'usage commerce en accueillant des activités de plaisir existantes sur le site pour conserver le cachet distinct de cette partie du Quartier des spectacles; prévoir le partage des espaces et des équipements avec des groupes communautaires ou du milieu culturel; éviter toute formule se rapprochant de près ou de loin de celle d'un centre commercial.

La commission est d'avis qu'il ne faut pas délimiter de façon étanche le quartier des affaires et celui des spectacles. Elle rappelle que ce dernier se situe à la frontière du premier et qu'il y a interpénétration naturelle des deux. Elle se dit au contraire favorable à une vocation mixte du secteur et du Quartier des spectacles. Par ailleurs, la continuation de l'animation et la mixité des

activités en soirée lui apparaissent comme des conditions *sine qua non* pour assurer la convivialité des lieux et pour contrer la désertion de ces derniers après la fermeture des bureaux. L'accueil dans le projet d'activités d'organismes sociocommunautaires ou du milieu culturel lui apparaît crucial à cet égard.

La commission se déclare d'accord avec la proposition d'un édifice principalement à bureau, à condition d'augmenter la surface commerciale disponible pour assurer une meilleure mixité dans les usages et d'intégrer des activités culturelles et sociocommunautaires.

3.3 Le contenu du programme du projet

Deux enjeux ont un impact majeur sur le programme du projet du Quadrilatère Saint-Laurent :

- la capacité du site d'accueillir un programme ambitieux d'espaces de bureau et de commerce dit responsable;
- l'objectif déclaré de parvenir à une combinaison d'usages sur le site qui reflèterait les buts actuels du PPU du Quartier des spectacles, tout en respectant simultanément son histoire colorée et son caractère contemporain, en un mot son « esprit du lieu ».

3.3.1 La capacité portante du site

Le projet du Quadrilatère Saint-Laurent répond au besoin de bureaux additionnels exprimé par Hydro-Québec qui veut regrouper ses effectifs à proximité de son siège social sur le boulevard René-Lévesque. Le nombre élevé de mètres carrés requis pour satisfaire ce besoin d'espace à bureau, 27 870 mètres carrés pour être plus précis, doit s'étager sur un lot relativement étroit.

La « capacité de charge » du site est cependant assujettie à des contraintes importantes :

- Le volume de l'immeuble ne doit pas affecter les cônes visuels, établis par la réglementation, à partir de la montagne et vers la montagne tel que défini par le Plan d'urbanisme.

- Le Monument-National immédiatement adjacent au site doit, conformément à la réglementation, « prédominer » architecturalement ou visuellement dans un rayon de 152 mètres. Il faut noter toutefois que le concept de prédominance n'a pas été défini.
- L'ombrage et la turbulence des vents générés par la distribution de la volumétrie du projet, au niveau de la rue, sur le boulevard Saint-Laurent, la rue Sainte-Catherine et à l'intersection des deux, ne doivent pas nuire au confort des piétons ni dépasser les normes établies par la Ville.
- Bien que les intersections importantes du boulevard Saint-Laurent, malgré son statut de boulevard, soient dotées traditionnellement de coins indépendants, la volumétrie du bâtiment devrait démontrer compatibilité et complémentarité avec le projet du 2-22 Sainte-Catherine, qui est à l'autre coin sud. Il devrait en être de même par rapport aux deux autres immeubles aux coins nord de l'intersection. Il faudrait éviter de créer une situation qui ressemblerait à celle de la Place d'Armes.

3.3.2 La mixité des activités prévues

Plusieurs commentaires ont porté sur la mixité des activités prévues dans le projet. Le projet initial autant que sa version révisée ont mis l'accent sur la présence de commerces dits responsables au rez-de-chaussée. Dans le projet initial, les activités commerciales s'étendaient aux deux premiers étages du basilaire de trois étages, tandis que dans le projet révisé ces activités sont ramenées au rez-de-chaussée.

Ce choix a pu autant découler de l'éclairage fourni par une évaluation révisée de la quantité soutenable de commerces à l'emplacement que de la nécessité d'accommoder la quantité requise d'espaces à bureau dans un volume dont la taille a été sensiblement réduite, ou bien encore des deux à la fois.

Les occasions d'animer la vie du projet, tout en limitant des activités autres que de bureau au rez-de-chaussée de l'emplacement, sont soumises aux réalités suivantes :

- La nécessité de prévoir, au rez-de-chaussée, un quai de déchargement, des accès au stationnement, un passage et un hall d'entrée pour les bureaux, des sorties de secours et autres équipements de service contribue à réduire de fait la surface disponible pour les activités commerciales, sociales et culturelles. La dernière mouture du projet réserve aux commerces environ 58% de la surface totale brute du rez-de-chaussée.
- L'engagement public du promoteur de maintenir une partie des activités commerciales et culturelles existantes sur l'emplacement peut limiter possiblement l'introduction de nouvelles activités.
- Le besoin, souvent mentionné en cours d'audience, d'activités commerciales et culturelles en quantité suffisante pour assurer la sécurité et une vie vibrante aux lieux, après les heures de bureau.
- La possibilité de voir s'ajouter de nouvelles activités qui pourraient découler de l'utilisation de petits locaux sur place par des groupes sociocommunautaires du quartier.
- La possibilité de voir se développer un centre de documentation sur le patrimoine des lieux, ainsi que sur les activités et programmes culturels ou communautaires reliés au Quartier des spectacles et au Faubourg Saint-Laurent.

3.3.3 L'esprit du lieu ou son « *genius loci* »

Les nombreuses références au sens du lieu lié au site du projet sont, à bien des égards, indépendantes de l'état actuel des bâtiments qui occupent l'emplacement. Tandis que certains arguent du fait que le sens du lieu et son tissu spatial sont intimement reliés ensemble, d'autres suggèrent le contraire. La discussion peut être articulée pratiquement dans les termes de la sémiotique - « contenu et contenant » - des années 60. Au-delà des thèses en présence, les récits et les pièces, les personnalités célèbres et infâmes, les événements qui se sont produits sur ce lieu, ou dans sa proximité, sont le tissu même de cette narration que nous appelons la « Main ».

C'est la perte potentielle de cet aspect des activités et de l'ambiance du bas du boulevard qui est au cœur de bon nombre des interventions faites en cours d'audience et cela suggère :

- La nécessité de documenter l’histoire des activités, des événements et des personnes qui ont animé le site et son environnement.
- Le besoin de présenter adéquatement, et non seulement d’archiver, cette histoire dans le cadre du projet proposé (le document intitulé *Le micro-aménagement du Quartier des spectacles* est éloquent à ce sujet).
- L’exigence de s’assurer, d’une part, du maintien d’au moins d’une partie des activités existantes et de l’ambiance qui a marqué le site, et d’autre part, du relogement des activités non retenues dans des endroits voisins appropriés dans le Quartier des spectacles, le tout de façon à ce que la pleine panoplie des activités et de l’ambiance qui leur est associée continue de prospérer à l’avenir.

3.3.4 Orientations et recommandations

La combinaison du caractère et de l'emplacement tout à fait uniques du site avec les contraintes de la réglementation, d’une part, sur la distribution des exigences du programme du projet et, d’autre part, sur le besoin d’une mixité d’usages qui dépassent ceux d’une tour essentiellement à bureau motive les recommandations suivantes :

Recommandation 1

De l’avis de la commission, la nature et l'emplacement du site, son histoire et son utilisation actuelle, son rôle en regard des objectifs du Quartier des spectacles et des besoins communautaires du Faubourg Saint-Laurent sont tels que tenter de tenir compte de façon satisfaisante de tout ce qui en découle sur un seul étage sera insuffisant.

La Commission recommande donc qu’au moins deux étages complets du projet soient alloués aux activités commerciales, sociales, culturelles et documentaires. La combinaison de ces activités devra viser à créer une ambiance animée, au-delà même des heures de bureau prolongées. L’accès à ces activités devra être indépendant de celui aux bureaux logés aux étages supérieurs.

Recommandation 2

De plus, la Commission recommande fortement le principe que certains des besoins des groupes sociocommunautaires et qu'une partie des expositions possibles d'artefacts ainsi que des activités de documentation soient assumés conjointement par le locataire principal, Hydro-Québec, et la communauté. Quelques salles de réunion, par exemple, pourraient être affectées à ces fins au deuxième ou troisième étage, de façon à faciliter leur accès aux citoyens après les heures de bureau.

Recommandation 3

La commission recommande fortement à la Ville d'entreprendre la documentation de l'histoire des lieux, de ses activités passées, des événements et des personnalités qui les ont animés, de façon à s'assurer qu'un dossier complet des aspects matériels et immatériels de la propriété pourra facilement être mis à la disposition du public, de préférence dans l'édifice projeté.

Recommandation 4

Bien que l'objectif de revitaliser et de réhabiliter le site bénéficie d'un soutien important, et que l'état de délabrement avancé d'un certain nombre de propriétés sur le site soit évident, la commission a constaté qu'un nombre d'intervenants en audience avait remis en cause la nature même du procédé de revitalisation s'il signifiait que quelques activités existantes et viables n'étaient pas rétablies sur le site. La Commission apprécie la logique de cet argument, tout en acceptant le fait que la gamme des exigences en concurrence à l'égard des étages inférieurs de l'édifice projeté est telle que le plein rapatriement des activités existantes n'est pas probablement réalisable.

La Commission recommande donc qu'en cas de besoin des activités culturelles existantes et viables soient relogées à proximité du site, et ce, indépendamment de leur nature et de façon à leur permettre de continuer à affirmer leur vitalité.

3.4 Le traitement de l'enjeu patrimonial

3.4.1 Un choix contesté

Même l'examen visuel le plus sommaire des bâtiments qui occupent actuellement le site du Quadrilatère Saint-Laurent donne pause à la réflexion. Il est évident que seulement quelques-unes des propriétés sont dans un état raisonnable. Un nombre d'entre elles est dans un état avancé de délabrement, et dans un cas, seule la façade demeure maintenue par des entretoises. De plus, plusieurs des façades ont subi des transformations au fil des ans.

Bien qu'un rapport sur la valeur patrimoniale relative des propriétés fasse partie de la documentation rendue publique, il ne contient aucune évaluation technique de la stabilité relative des structures passées en revue, ni des possibilités de les remettre en état. Il ne contient non plus aucun inventaire ou évaluation des intérieurs des bâtiments. Cela a été fortement critiqué en cours d'audience. Quelques intervenants ont rappelé, entre autres, l'existence d'une scène en éperon et d'un éclairage encore en bon état de fonctionnement au deuxième étage du Café Cléopâtre.

La méthodologie employée pour juger de la valeur patrimoniale relative des propriétés a été remise en cause dans quelques interventions. La Commission note que l'absence de certains critères, par exemple l'absence d'un inventaire des intérieurs des bâtiments, et la pondération égale assignée aux critères retenus rendent cette évaluation de la valeur patrimoniale quelque peu approximative et certainement non concluante.

Une présentation en cours d'audience a insisté sur la relation entre le Monument-National et les bâtiments contigus sur le site. L'argument avancé suggère que le prototype pour le Monument-National a été dérivé de l'architecture d'entrepôt de la vieille ville, convenablement modifiée pour l'adapter à un nouveau programme de projet sur le boulevard Saint-Laurent. Les bâtiments adjacents ont été conçus sur un moule similaire, bien qu'à une échelle plus réduite. La mixité des fonctions réparties sur les trois étages de ces bâtiments est une caractéristique de base de l'occupation de ces derniers depuis leur construction jusqu'à nos jours. Il faut noter que ce

modèle de mixité d'usages se maintient, sur plusieurs kilomètres, le long du boulevard Saint-Laurent. Cette même présentation suggère que la question de la conservation du patrimoine du site dépasse le cadre de la simple protection du modèle architectural, pour embrasser la façon dont les bâtiments ont été employés et occupés.

Une autre question soulevée touche à l'exigence réglementaire que le Monument-National, classé en 1976, demeure le bâtiment « prédominant » dans un rayon de 152 mètres. Cette exigence n'est ni définie ni commentée. Elle laisse beaucoup de place à l'interprétation. La réglementation imposée par la Ville exige que le projet du Quadrilatère, au-delà du troisième étage, soit en retrait de 7 mètres du Monument-National. De plus, ces mêmes règlements commandent que le volume restant au-dessus des trois premiers étages soit en retrait du boulevard de 9,5 mètres. Comme signalé dans une des présentations, un tel retrait n'est pas dans la tradition du boulevard. La commission note que le projet présenté ne respecte pas entièrement les dispositions prévues au sujet des retraits dans le projet de règlement.

Un flot de commentaires fortement critiques a découlé de la proposition de conserver des façades, d'abord décalées le long du boulevard pour mieux les ajuster au plan intérieur du nouveau bâtiment et ensuite préservées *in situ* pour tenir compte des avis des instances consultatives. Dénonçant ce choix comme du façadisme, un certain nombre de présentations ont maintenu que cette approche allait à l'encontre des chartes existantes sur le patrimoine et certainement à l'encontre des progrès importants enregistrés à Montréal en matière de conservation du patrimoine architectural – l'immeuble Alcan et le Centre mondial du commerce illustrant ce progrès.

La Commission note que le processus de démanteler, de stocker, et de reconstituer les façades de certains immeubles, et non de tous les immeubles, accomplit fort peu ou bien encore ne donne qu'un très pâle reflet de leur association avec le Monument-National ou de l'histoire de leur mixité d'usages. Aucun effort n'a été fait pour rétablir et refléter l'empreinte des bâtiments précédents, certainement pas en ce qui concerne leur élévation au-dessus du sol. Il n'est pas du tout clair que le recul proposé d'une profondeur de 9,5 mètres au-dessus d'une façade patrimoniale de l'épaisseur d'une pierre a du sens et que cette dernière sera ensuite perçue à ce titre par les passants.

3.4.2 Des options possibles

Plusieurs approches, esquissées lors des auditions, sont possibles pour préserver le patrimoine bâti du site :

1. Les bâtiments dont les structures sont encore viables pourraient être restaurés dans leur totalité et incorporés dans le nouveau bâtiment qui serait construit autour d'eux. Il est raisonnablement clair que tous les bâtiments du site ne pourront pas se qualifier à cette fin. Il est également clair que cette approche commanderait un retour complet de la totalité du projet à la planche à dessin.
2. L'empreinte, les façades et la mixité des usages associée à l'histoire du site pourraient être maintenues au sein de l'enveloppe du nouveau projet, de façon à accommoder, aux trois premiers étages, la mixité d'usages commandée par les besoins de la communauté et du locataire principal, et à reléguer la fonction bureau dans la partie supérieure. L'utilisation de matériaux, le rythme des entrées et sorties, la séparation verticale entre les activités mixtes et de bureau ainsi que la relation horizontale avec le Monument-National devraient faire l'objet d'une attention architecturale soutenue. Une telle solution maintiendrait le rythme des accès sur rue, le rythme relatif des murs mitoyens historiques et la tradition de la mixité des usages le long du boulevard.

3. La stratégie proposée de conserver quelques façades sur le boulevard pourrait être maintenue.
4. Compte tenu de l'état des propriétés sur le site, le promoteur et la Ville pourraient rejeter l'impératif de la conservation des bâtiments existants, incluant les façades, pour s'orienter vers un projet franchement contemporain.

La commission ne souhaite pas se substituer aux experts en patrimoine ou prétendre posséder l'expertise nécessaire dans ce domaine pour faire un choix entre les options esquissées plus haut. En fait, il se peut même qu'il y ait un bon nombre d'autres options. La commission ne souhaite pas non plus suggérer que les questions relatives au patrimoine puissent être résolues par quelques révisions modestes du projet dans son format actuel.

3.4.3 Orientations et recommandations

Recommandation 5

Compte tenu de l'état actuel des immeubles sur le site et de la complexité de plusieurs questions soulevées en audience en regard de la protection du patrimoine, la commission recommande :

- 1. d'engager un spécialiste en patrimoine pour explorer et évaluer les quatre options décrites plus haut et d'autres éventuellement, en étroite collaboration avec le promoteur; en plus de son expertise technique, ce spécialiste devrait posséder une bonne expertise en matière d'histoire de Montréal et une connaissance de première main des évolutions récentes dans le domaine de la conservation du patrimoine;**
- 2. d'amorcer des études patrimoniales complémentaires, sur avis du consultant, pour valider la stratégie patrimoniale retenue.**

Par ailleurs, la commission constate que plusieurs questions associées à la planification dans le domaine patrimonial ont été soulevées à cette audience comme à d'autres, par exemple celles portant sur différents projets relatifs au mont Royal. Le cadre de gestion que la Ville applique pour prendre en compte des dimensions importantes des projets a paru marqué par une souplesse excessive en matière de maintien de la conformité aux exigences issues des grandes politiques de la Ville ou de sa réglementation. À son avis, le besoin de clarifier et de soutenir ces exigences est devenu un thème récurrent dans les audiences publiques. Le flottement observé dans ce domaine est une source continue de confusion, de consternation et, dans quelques cas, de cynisme désabusé.

La commission considère que le projet du Quadrilatère Saint-Laurent a fourni l'occasion d'une excellente étude de cas du besoin de bien calibrer le niveau de développement du projet pour bénéficier d'une consultation publique fructueuse, comme du besoin aussi d'expliquer pleinement les exigences réglementaires auxquelles un promoteur est soumis.

Recommandation 6

La commission recommande à la Ville de considérer la formation d'un groupe de travail pour clarifier et préciser les exigences issues de ses grandes politiques ou de ses priorités en matière de développement urbain ainsi que les modalités d'application de ces exigences aux différents projets immobiliers ou urbains. Ce groupe devrait inclure des experts provenant des milieux académique, professionnel et communautaire.

3.5 Le concept architectural

Le projet architectural proposé pour le Quadrilatère Saint-Laurent et soumis à l'examen et aux commentaires du public, au début juin, est encore en processus d'élaboration. Un nombre important de changements au projet initial a été apporté en matière d'organisation des fonctions, de répartition spatiale des volumes requis et d'expression architecturale. Le temps dont disposait l'équipe professionnelle du promoteur pour explorer pleinement ces changements a été des plus

courts. La présentation du promoteur en audience a d'ailleurs été d'ordre très général quand elle a touché aux aspects architecturaux du projet.

L'analyse de la commission sera brève. Elle examinera d'abord rapidement la recevabilité du concept pour ensuite s'attarder sur les suggestions esquissées dans les interventions en audience qui pourraient servir de guide au développement du projet vers une forme plus achevée.

3.5.1 La recevabilité du concept architectural

Le concept architectural a été un objet de controverse au cours de la consultation. Des doutes ont été exprimés sur la qualité de l'insertion urbaine du projet, sur sa densité, sa volumétrie et ses hauteurs. Compte tenu de l'exiguïté de l'îlot, l'édifice a été perçu comme trop massif. Des réserves majeures ont été exprimées sur le traitement des façades et la solution choisie pour témoigner du caractère patrimonial des lieux. Des inquiétudes ont été manifestées quant à l'impact négatif des hauteurs et de la volumétrie en matière d'effets éoliens et d'ensoleillement. Au cours des séances de consultation conjointes avec le projet du 2-22 Sainte-Catherine, le concept du Quadrilatère Saint-Laurent a été perçu également comme moins abouti que celui du 2-22. Le malaise à l'égard du concept architectural s'est traduit, comme déjà mentionné, par le caractère très conditionnel de la plupart des appuis apportés au projet.

La commission partage ce malaise. Dès le début de l'audience, la commission a pu constater que l'enjeu principal de la consultation portait sur l'insertion du projet dans son contexte urbain. Cette insertion ne pouvait être que très complexe compte tenu des rapports à établir avec le carrefour Saint-Laurent et Sainte-Catherine, les caractéristiques de ces deux voies et de la charge historique et culturelle des lieux. Elle considère que la décision prise par le promoteur de réviser le projet dans des délais serrés n'a pas permis au projet de mûrir suffisamment. À son avis, le projet gagnerait à être travaillé davantage.

Par ailleurs, la commission comprend que la viabilité du projet repose largement sur l'occupation de la partie bureau par un locataire unique, en l'occurrence Hydro-Québec dont le siège social est à proximité du site. Elle comprend aussi que les contraintes de dates pour l'emménagement des

employés de la société d'État pèsent lourdement sur l'échéancier de réalisation du projet. La commission considère que le mûrissement proposé du projet peut s'effectuer dans des délais qui ne menacent pas la vie du projet.

3.5.2 Les accès

Les accès au projet subissent les contraintes de multiples facteurs reliés à :

- la nécessité de maintenir la fréquence et le rythme des entrées sur rue aux commerces et activités culturelles abrités par le projet le long du boulevard Saint-Laurent et des rues Sainte-Catherine et Clark;
- la nécessité de fournir un accès aux étages à bureau occupés par Hydro-Québec, à partir des entrées sur rue du boulevard Saint-Laurent et de la rue Clark;
- la nécessité de fournir un accès aux installations commerciales, culturelles et communautaires associées au projet plus tard qu'aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.

La commission partage l'opinion que les activités et l'ambiance piétonnière animée généralement associées au boulevard Saint-Laurent et à la rue Sainte-Catherine, autant le jour que le soir, sont d'importance critique pour cette partie du Quartier des spectacles. La Ville, le promoteur et la plupart des intervenants pendant l'audience ont défendu ce point de vue. Certains de ces derniers ont même soutenu que cette animation était nécessaire pour contrer une certaine perception d'une hostilité du secteur chez des citoyens plus âgés ou bien encore pour contrer des stéréotypes à cet égard propagés auprès de touristes en visite à Montréal.

La majorité de ceux qui ont abordé cette question a souligné de plus le besoin d'accorder un certain degré d'animation et d'activités également à la rue Clark. La commission est de ce même point de vue pour un ensemble de raisons :

- les employés du locataire principal auront à circuler régulièrement entre le siège social de ce dernier sur le boulevard Saint-Laurent et le côté du Quadrilatère donnant sur la rue Clark;
- l'immeuble projeté d'Équiterre fera face au projet de toute sa longueur sur la rue Clark;
- l'Esplanade Clark, tout juste au nord de la rue Sainte-Catherine, s'étend visuellement vers le sud et pourrait facilement se marier avec le réaménagement prévu du stationnement d'Hydro-Québec.

La nécessité de fournir un accès véhiculaire au stationnement sous le Quadrilatère et au quai de déchargement a des impacts sur un certain nombre de stratégies possibles en vue d'accroître l'animation de la rue Clark. Cela étant dit, un examen attentif de la périodicité de la demande en stationnement, couplé avec une révision du sens de la circulation, pourrait permettre une piétonnisation relative de la rue Clark, au moins jusqu'à la limite sud de la propriété.

3.5.3 Le passage

Le lien entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Clark, désigné comme passage dans plusieurs présentations, a été proposé dans le projet initial. Les instances consultatives et la Ville ont rejeté cette proposition en raison de leur préoccupation de maintenir et de renforcer la circulation piétonne sur le boulevard Saint-Laurent et la rue Sainte-Catherine. Dans le second projet, le promoteur a offert des options de rechange : un passage/hall d'entrée sécurisé et strictement réservé aux allées et venues générées par Hydro-Québec ou un passage relativement public mais contrôlé, avec un hall d'entrée aux bureaux adjacent sécurisé. L'option d'un passage public a été bien accueillie, mais quelques réserves ont été néanmoins exprimées à l'égard de la possibilité de voir des commerces qui ne seraient accessibles que seulement du côté du passage et non du boulevard.

La commission a déjà recommandé que le programme des usages mixtes du projet soit étendu au deuxième étage et que les installations partagées puissent possiblement se retrouver même au troisième étage. Bien que l'accès aux commerces du rez-de-chaussée doive se faire à partir de la

rue, l'accès aux activités mixtes du second étage pourrait se faire à partir du passage/hall d'entrée.

3.5.4 Orientation et recommandation

Recommandation 7

Compte tenu du besoin constant de circulation entre le siège social d'Hydro-Québec et ses nouveaux bureaux adjacents, du besoin également d'accorder à la rue Clark un statut autre que celui d'une ruelle arrière et des besoins potentiels d'accès requis, après les heures d'ouverture des bureaux, par les espaces partagés ou séparés qui seraient éventuellement consacrés aux activités culturelles, sociales ou communautaires, la commission recommande de :

- 1. concevoir et gérer le passage entre le boulevard et la rue Clark de manière à fournir un accès aux étages inférieurs le plus souple possible pour le milieu communautaire et le public, tout en assurant un accès sécurisé aux bureaux des étages supérieurs;**
- 2. considérer le caractère, le design et la fonction de la rue Clark, dans sa partie adjacente au projet du Quadrilatère, comme partie intégrante des aménagements paysagers publics et privés associés à Hydro-Québec, au projet d'Équiterre et à l'Esplanade Clark;**
- 3. en tant que corollaire nécessaire, traiter la façade du projet du Quadrilatère donnant sur la rue Clark avec une attention plus soutenue quant à son rôle possible en matière de design urbain au sein du Quartier des spectacles.**

3.5.5 La densité et la volumétrie du projet

Les commentaires précédents de la commission sur le besoin d'accommoder sur le site des usages en plus grand nombre et en plus grande variété, couplés avec ceux sur la nécessité

d'étudier et d'affiner davantage les stratégies de conservation du patrimoine matériel et immatériel, ne simplifient pas la problématique de la capacité portante du site déjà rendue à sa limite avec la demande considérable en espaces de bureau. La commission est consciente aussi des contraintes de temps critiques qui découlent des exigences du locataire principal.

Compte tenu de ces conditions et des options possibles énumérées dans la section 3.4.2, la commission suggère de :

- 1. revoir les exigences en matière de reculs et de hauteurs, dans la mesure où le promoteur serait capable de maintenir la prédominance du Monument-National et de conserver le patrimoine matériel des propriétés donnant front sur le boulevard Saint-Laurent;**
- 2. développer hors site, sur la propriété adjacente d'Hydro-Québec, si cela agréé à cette dernière, une partie du programme bureau, dans un concept souple de campus, de façon à réduire la charge subie par le site.**

3.5.6 Les systèmes et la technologie du bâtiment

La commission tient pour acquis que les intentions d'atteindre le statut LEED OR s'appliquent également au projet révisé et que la plupart des intentions déclarées sur la conservation de l'énergie, la gestion des eaux et des déchets se concrétisent aussi.

Recommandation 8

Compte tenu des perceptions du public et du rôle social du locataire principal, Hydro-Québec, la commission recommande au promoteur et au locataire principal de :

- 1. adopter une approche d'avant-garde plutôt qu'une approche normative dans le développement des technologies du bâtiment associées au projet; de plus, cette approche devrait être compatible avec les meilleures pratiques professionnelles**

contemporaines et avec les principes du calcul des coûts du cycle de vie et de l'évaluation des impacts; le tout devrait s'appliquer aux étapes ultérieures de conception et de développement du projet proposé;

- 2. porter une attention particulière à la capacité du projet de générer et de conserver l'énergie requise par ses propres besoins; de fournir, de remettre à niveau et de recycler l'eau nécessaire à sa consommation; de réduire et de recycler ses déchets; et d'optimiser l'utilisation de matériaux appropriés du point de vue de la préoccupation environnementale;**
- 3. évaluer soigneusement les stratégies, comme le recours omniprésent aux toits verts, à la lumière des besoins d'entretien dans le temps qui peuvent être difficiles à assurer si ces stratégies n'ont qu'une valeur cosmétique et que les appropriations budgétaires requises risquent de ce fait de ne pas suivre.**

3.6 La gestion du projet

La commission traite dans cette section de trois questions : le programme d'acquisition des immeubles, l'Accord de développement et la gestion du chantier de construction.

3.6.1 Le programme d'acquisition des immeubles

Le sentiment prévalant qui se dégage des audiences est que tous les efforts devraient être mis pour en arriver à des ententes de gré à gré entre le promoteur et les propriétaires des immeubles non encore acquis par le premier. Les propos du promoteur et de la Ville sont allés dans le même sens. Les préoccupations exprimées à propos de possibles expropriations en cas d'échec des négociations ont surtout porté sur le transfert des activités existantes sur les lieux.

Ces précisions apportées, la commission est d'avis que les expropriations ne devraient s'appliquer qu'en ultime recours. Une attention particulière devrait être portée au relogement des activités existantes. Ce relogement serait temporaire dans le cas des activités appelées à être

intégrées dans le nouveau projet et définitif pour celles dont l'intégration au projet ne serait pas possible. Comme mentionné précédemment, la commission est d'avis que ces dernières devraient être relogées à proximité de façon à continuer à contribuer à l'animation de cette partie du Quartier des spectacles qui doit conserver son cachet distinct.

3.6.2 L'Accord de développement

L'Accord de développement n'a été évoqué que brièvement dans la présentation de la Ville et n'a pas fait l'objet de grande attention en cours d'audience. La commission souhaite ici simplement rappeler quelques éléments qui, à son avis, devraient faire partie de l'Accord de développement.

Ainsi, dans les parties précédentes de ce rapport, la commission a mentionné l'importance de bien documenter le patrimoine matériel et immatériel du site et de son contexte immédiat. Elle a aussi insisté sur la présentation adéquate de la documentation et des éventuels artefacts pour garder la mémoire des lieux. Elle pense que l'Accord de développement devrait contenir un certain nombre de dispositions à ce sujet.

Par ailleurs, l'intégration éventuelle au projet de quelques-unes des activités existantes devrait aussi faire partie des dispositions de cet accord.

Enfin, le projet est situé dans un contexte urbain précis où cohabitent résidents, itinérants, travailleurs et visiteurs. Un problème de cohabitation de ces catégories de population pourrait se poser dans le nouveau bâtiment et ses pourtours. Ce type de problème est toujours très délicat à gérer et il a été signalé par certains organismes communautaires participants. Un comité de bon voisinage pourrait se pencher sur ce problème et décider d'une démarche coordonnée entre les propriétaires, commerçants, organismes communautaires et les services municipaux. La commission est d'avis qu'il serait opportun de prévoir dans l'Accord de développement l'obligation de créer un tel comité de bon voisinage.

3.6.3 La gestion du chantier de construction

La gestion du chantier de construction est d'une grande importance dans le cas du projet du Quadrilatère. Elle inclut l'ordonnancement de la démolition, de la construction et possiblement de la reconstruction sur le site ainsi que la coordination du processus de construction du projet avec celui du projet 2-22 voisin, du projet d'Équiterre et des autres travaux publics générés par la transformation du Quartier des spectacles. Cette réalité risque de créer de sérieuses nuisances. Elle devrait être gérée en amont du début des travaux.

Recommandation 9

Compte tenu de la complexité de la grande variété des activités de construction sur des sites adjacents ou à proximité presque immédiate du projet du Quadrilatère Saint-Laurent, la commission recommande de réunir dans un avenir rapproché un groupe de travail chargé de concevoir un projet intégré de stratégie de gestion des chantiers de construction du secteur. La Ville et les promoteurs des divers projets concernés devraient faire partie de ce comité.

Conclusion

Le projet du Quadrilatère Saint-Laurent est un projet valable et de première importance. Tout le cheminement menant à sa réalisation est marqué par la volonté d'ouverture sociale du promoteur et son souci de contribuer à la revitalisation du bas du boulevard Saint-Laurent. Il ne s'agit pas d'un projet comme un autre, mais d'une initiative du milieu de l'économie sociale qui arrive à point nommé, à la demande de la Ville, dans un secteur désarticulé du point de vue urbain et en mal de relance depuis déjà de longues années. Laissées à elles-mêmes, les forces du marché immobilier n'ont pas été en mesure de sortir le secteur de l'ornière où il s'est enfoncé depuis plus d'une trentaine d'années. Bien au contraire, les mécanismes de la spéculation foncière ont contribué à l'y enfoncer davantage.

La nécessité de revitaliser ne fait pas l'objet de doute ni auprès du public consulté, ni auprès de la Ville, ni auprès de la commission. Si quelques réserves ont été exprimées sur l'option d'y arriver par le projet du Quadrilatère, la grande majorité des différences d'opinions porte sur le concept architectural du projet et non sur sa pertinence. Ce concept a été le plus souvent abordé soit à partir d'une perspective purement patrimoniale, soit à partir du souci d'une intégration urbaine plus harmonieuse du projet.

Des considérations liées à la survie et à la continuité de certains lieux ou de certaines activités ont teinté ces débats, en toute légitimité et avec beaucoup de sérieux sur le plan des idées. La survie et la continuité de ces activités, intégrées ou non au projet, sont des éléments importants de la problématique du secteur, si on veut conserver à ce dernier son caractère distinct au sein du Quartier des spectacles. Cette problématique dépasse largement le cadre d'intervention du promoteur. Il appartiendra à la Ville d'intervenir à ce sujet, par exemple, en facilitant les relogements devenus éventuellement inévitables.

Des solutions aux problèmes soulevés du point de vue du patrimoine ou d'une insertion harmonieuse du projet existent. La solution de ne conserver que quelques façades ne reçoit pas manifestement un accueil favorable. Il va falloir sans doute la retravailler. Quelques possibilités de solutions ont été évoquées dans ce rapport. D'autres existent évidemment. Par ailleurs, la

nécessité de mieux composer le projet avec les bâtiments existants ou à venir sur le carrefour de Saint-Laurent et de Sainte-Catherine ne pourra être ignorée. Il en va de même du maintien du rythme des accès sur rue ou bien encore du développement d'une plus grande mixité des usages. Que dire de la rue Clark, si ce n'est de souligner l'importance d'en faire une référence en matière de design dans le Quartier des spectacles.

Dans un autre ordre d'idées, la volonté d'appliquer les principes du développement durable ne devra pas se limiter à la simple application de la grille LEED si OR soit-elle. Le locataire principal ne pourra pas faire l'économie d'une approche plus avant-gardiste, ne serait-ce qu'en matière de gestion de l'énergie ou de l'eau.

Sans prétendre que le temps guérit tout, il reste que le projet a besoin de mûrir. La date butoir pour l'emménagement des employés d'Hydro-Québec dans le nouvel édifice ne doit pas devenir la date de l'arrêt de mort du projet, une sorte de guillotine temporelle. Le projet est trop important pour être assujéti à des délais aussi serrés et à la limite, irréalistes. Une certaine flexibilité devra être apportée au calendrier de réalisation pour permettre le mûrissement d'un projet qui aura des effets structurants majeurs dans un des endroits des plus significatifs de la vie montréalaise. Un exercice de révision architecturale retardé quelque peu permettra peut-être de résoudre un problème qui semble malheureusement tenir de celui de la quadrature du cercle aux yeux de la Ville et du promoteur.

Fait à Montréal, le 27 juillet 2009

Peter Jacobs
Président de la commission

Antoine Moreau
Commissaire

Luc Lacharité
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens conformément à la résolution CM09 0305 du 28 avril 2009. Ce mandat est encadré par l'article 89, 3^o de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., chapitre C-11.4), ainsi que l'article 109 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

La consultation publique

Le 6 mai dernier, l'Office rendait disponible la documentation de référence relative au projet du Quadrilatère Saint-Laurent dans son bureau, sur son site Internet, au Bureau d'Accès Montréal de l'arrondissement Ville-Marie et au bureau du Greffe de la Ville de Montréal. Quelques jours plus tard, le 11 mai un avis public est paru dans le quotidien *Le Devoir*. Ensuite, entre le 14 et 16 mai, des annonces publicitaires sont parues dans les quotidiens *Métro*, *Le Devoir* et *The Gazette*, et l'hebdo *Le Plateau / Le Ville-Marie*.

Le 13 et 14 mai, près de 10 000 dépliants ont été distribués dans un quadrilatère délimité par les rues De Bleury (ouest), Sherbrooke (nord), Saint-Denis (est) et l'avenue Viger (sud). Des courriels ont été envoyés à près de 200 institutions et organismes communautaires, ainsi qu'à la liste de distribution du site web de nouvelles architecturales *Kollectif.net*, afin de les informer de la tenue de la consultation. La consultation publique a également fait l'objet d'une annonce sur la page *Facebook* de l'Office.

De plus, environ 70 panneaux publicitaires ont été posés les 9 et 10 mai sur les clôtures et les palissades des chantiers de construction du quartier des spectacles et des alentours. Des affichettes ont été distribuées sur les babillards des lieux de culture et de vie des environs. Des annonces publicitaires ont été diffusées à la radio CIBL Radio-Montréal 101,5, du 13 au 15 mai et le 18 mai.

Une rencontre préparatoire s'est tenue le matin du 11 mai 2009, dans les locaux de l'OCPM, avec les représentants de la société de développement Angus. Une seconde rencontre s'est tenue en après-midi, dans les bureaux de l'arrondissement Ville-Marie, avec les représentants chargés du projet à la Ville de Montréal.

La commission et son équipe

M. Peter Jacobs, président de la commission
M. Antoine Moreau, commissaire
M. Luc Lacharité, commissaire
M. Michel Agnaïeff, secrétaire de la commission
Mme Catherine Vandermeulen, analyste de la commission

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Mme Anik Pouliot, responsable de la logistique
M Alexis Musanganya, web mestre
M. Nhat Tan Le, responsable de l'accueil
M. Gabriel Lemonde Labrecque, responsable de l'accueil

Les porte-parole et les personnes-ressources (par ordre alphabétique)

Pour la Ville de Montréal

Marie-Josée Bonin, directrice, Direction de la diversité sociale, Service du développement culturel, de la qualité du milieu de vie et de la diversité ethnoculturelle (SDCQMVDE)

Jean-Robert Choquet, directeur, Direction du développement culturel, SDCQMVDE

Bruno Collin, conseiller en aménagement, chef d'équipe, Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE), Arrondissement de Ville-Marie.

Sylvie Labrie, conseillère en développement communautaire, Division des sports, loisirs et du développement social, Arrondissement de Ville-Marie.

Guy Lacroix, conseiller en développement communautaire, Division du développement social, SDCQMVDE

Suzanne Laferrrière, conseillère en développement, Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP), Direction de projet -- Développement du logement social et abordable, Direction de l'habitation

Christian Lalonde, chef de projet, SMVTP, Direction de la planification du développement du territoire, Division gestion des grands projets

Michel Nadeau, directeur, Direction stratégies et transactions immobilières, SMVTP

Stéphane Ricci, adjoint au directeur général adjoint, Bureau du Quartier des Spectacles, SDCQMVDE

Nancy Shoiry, directrice, DAUSE, Arrondissement de Ville-Marie.

Serge Thibault, conseiller en aménagement, Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE), Arrondissement de Ville-Marie.

Sylvain Villeneuve, chef de division, Division de l'urbanisme, DAUSE, Arrondissement de Ville-Marie.

Pour la Société de développement Angus (SDA)

Stéphanie-Anne Garron, directrice au développement, SDA

Pierre Bibeau, anthropologue-archéologue, Arkéos

Sylvain Boucher, architecte, Ædifica

Karina Chaou, urbaniste, Plania

Guy Favreau, architecte, vice-président, OAQ, LEED AP Architecture et développement durable, Ædifica

Julie Favreau, adjointe administrative, SDA

Marc Girardin, Plania

François Grondin, archéologue et historien, Arkéos

Pierre Goyer, directeur de projet, Plania

Philippe Lamarre, directeur de projet, SDAi

Carles Larouche, vice-président directeur finances et immobilier, SDA

Suzanne Méthot, conseillère en développement, SDA

Thomas Schweitzer, architecte, Ædifica

Christian Yaccarini, président-directeur général, SDA

Les participants aux séances d'information en ordre de comparution

20 mai

Alain Tremblay
Jean-François Hallé
Dinu Bumbaru
Christian Dupuy
Dimitri Zoumboulakis
Pierre Bricault
John Zoumboumakis
Luc Courchesne
Geneviève Lefebvre
Michel Sabourin
Réjean Séguin
Pierre Bricault
Guido Guerra

21 mai

Marjolaine Despars
Éric Michaud
Daniel Berthiaume
Pierre Bricault
Roxanne Arsenault
Deniz Hadjien
Marie Simon Beaulieu
John Zoumboulakis
Dimitri Zoumboulakis
Michel Sabourin
Rosario Demers
Pierre Bricault
Louis Rastelli

26 mai

Jacques Lachapelle
Dinu Bumbaru
Victor Balsis
Éric Paradis
Réjean Séguin
Amy Hudston
Jean-Philippe Bellemare
Émilie-Cloé Laliberté
Jean-Philippe Gagnon
Justine Sofar
Tommy Toxic
John Zoumboulakis
Roxanne Arsenault
Anjali Mishra
Louis Rastelli
Janko Pavsic

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous les rubriques 8, 9, 10 & 11.

Annexe 2 – La documentation

1. Projets

- 1.1. Règlement autorisant la démolition et la construction d'édifices sur les lots portant les numéros 2 160 638, 2 160 650, 2 160 653, 2 160 654, 2 160 655, 2 160 657, 2 160 659, 2 160 660, 2 160 662, 2 160 664, 2 160 666, 2 339 917 du cadastre du Québec au sud-ouest de l'intersection de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent
- 1.2. Règlement modifiant le programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles – secteur Place des Arts
- 1.3. Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-47) et le document complémentaire
 - 1.3.1. Annexe 1 – Plan d'urbanisme – Les limites de hauteur et limites de densité

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant
- 2.3. Sommaire décisionnel
 - 2.3.1. Adopter, en vertu de l'article 89 de la charte, un règlement autorisant la construction d'un complexe immobilier sur l'emplacement occupé par les édifices portant les numéros 1190 à 1246, boulevard Saint-Laurent, un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal et son document complémentaire, ainsi qu'un règlement modifiant le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles – Secteur Place des Arts.
 - 2.3.1.1. Avis du conseil du patrimoine de Montréal – A09-VM-03 – 14 avril 2009
 - 2.3.1.2. Comité consultatif d'urbanisme – 2 avril 2009
 - 2.3.1.3. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – 3 avril 2009
- 2.4. Intervention
 - 2.4.1. Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement économique et urbain
 - 2.4.2. Affaires corporatives, Direction du contentieux
- 2.5. Recommandation
 - 2.5.1. Adopter, en vertu de l'article 89 de la charte, un règlement autorisant la construction d'un complexe immobilier sur l'emplacement occupé par les édifices portant les numéros 1190 à 1246, boulevard Saint-Laurent, un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal et son document complémentaire, ainsi qu'un règlement modifiant le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles – Secteur Place des Arts
 - 2.5.1.1. Recommandation – Addenda

2.6. Résolutions

2.6.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance extraordinaire du lundi 20 avril 2009 – CA09 240274

2.6.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 22 avril 2009 – CE09 0632

2.6.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 27 avril 2009 – Séance tenue le 28 avril 2009 – CM09 0305

2.7. Formulaire de dépôt

3. Documentation déposée par le promoteur

3.1. Concept préliminaire présenté à l'arrondissement de Ville-Marie – 26 mars 2009

3.1.1. Concept révisé – nouvelle volumétrie présentée à l'arrondissement de Ville-Marie – 5 mai 2009

3.2. Étude patrimoniale du Quadrilatère Saint-Laurent – février 2009

3.3. Impact sur les déplacements – rapport d'étude – mars 2009

3.4. Étude d'ensevelissement – 26 mars 2009

3.4.1. Nouvelle étude d'ensevelissement présentée à l'arrondissement de Ville-Marie – 1 mai 2009

3.5. Étude sur modèle réduit des impacts éoliens – mars 2009

3.5.1. Étude sur modèle réduit des impacts éoliens – Projet du Quadrilatère Saint-Laurent (géométrie révisée) – mai 2009

3.6. Présentation faite lors de la séance d'information du 20 mai 2009

3.7. Le 2-22 et le quadrilatère St-Laurent – projet de requalification urbaine durable – 21 mai 2009

3.8. Analyse d'intégration urbaine

3.9. Présentation faite lors de la séance d'information du 21 mai 2009

3.10. Présentation faite lors de la séance d'information du 26 mai 2009

3.10.1. Œuvres de Paul Andreu, architecte

3.10.2. Quadrilatère Saint-Laurent

3.10.3. Étude patrimoniale

3.10.4. Intervention Paul Andreu

3.11. Ajustements des faits présentés dans les mémoires remis le 4 juin sur les projets du 2-22 Sainte-Catherine Est et Quadrilatère Saint-Laurent

4. Documentation déposée par la commission

- 4.1. Assemblée publique de consultation de l'arrondissement Ville-Marie sur le PPU du Quartier des spectacles
 - 4.1.1. Procès-verbal de la rencontre
 - 4.1.2. Mémoires déposés
- 4.2. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur – 11 mai 2009
- 4.3. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec la Ville de Montréal – 11 mai 2009
- 4.4. Demandes d'information de la commission et réponses du promoteur
 - 4.4.1. Élévations annotées
 - 4.4.2. Empreinte des bâtiments

5. Documentation déposée par l'arrondissement Ville-Marie et la Ville de Montréal

- 5.1. Le micro-aménagement du Quartier des spectacles
- 5.2. Énoncé d'intérêt patrimonial de l'îlot Saint-Laurent
- 5.3. Orientations pour l'îlot Saint-Laurent
- 5.4. Présentation faite lors de la séance d'information du 20 mai
- 5.5. Présentation faite lors de la séance d'information du 21 mai
- 5.6. Présentation faite lors de la séance d'information du 26 mai

6. Documents de référence et liens utiles

- 6.1. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
< http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096665&_dad=portal&_schema=PORTAL >
- 6.2. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie
- 6.3. Programme particulier d'urbanisme du Quartier des Spectacles, secteur Place des Arts
- 6.4. Politique de développement culturel de la Ville de Montréal
- 6.5. Stratégie Imaginer-Réaliser Montréal 2025
- 6.6. Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise
- 6.7. Plan de transport de Montréal
- 6.8. L'aire de protection, Commission des biens culturels du Québec
< <http://www.cbcq.gouv.qc.ca/protection.html> >
- 6.9. Le Monument National, Répertoire du patrimoine culturel du Québec
< <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/RPCQ/detailBien.do?methode=consulter&bienId=92614> >
- 6.10. Évaluation du patrimoine urbain, arrondissement Ville-Marie, 2005

7. Transcriptions

- 7.1. Transcriptions de la séance d'information du 20 mai 2009
- 7.2. Transcriptions de la séance d'information du 21 mai 2009
- 7.3. Transcriptions de la séance d'information du 26 mai 2009
- 7.4. Transcriptions de la séance d'audition du 9 juin 2009
- 7.5. Transcriptions de la séance d'audition de l'après-midi du 11 juin 2009
- 7.6. Transcriptions de la séance d'audition de la soirée du 11 juin 2009

8. Mémoires avec présentation orale

- 8.1. TNM – Théâtre du Nouveau Monde
- 8.2. M. Jacques Lachapelle
- 8.3. Travesty Theatre – The Dead Dolls Cabaret
- 8.4. Club Sin
 - 8.4.1. Pétition
- 8.5. Habiter Ville-Marie (voir 9.9)
- 8.6. Anne Cormier
- 8.7. Café Cléopâtre
- 8.8. Louis Rastelli et Geneviève Boyer
- 8.9. CDU Faubourg Saint-Laurent
- 8.10. Mme Viviane Namaste
 - 8.10.1. Présentation PowerPoint
- 8.11. M. Thomas Monahan
- 8.12. M. Jean-Philippe Bellemare
- 8.13. Les Amis du Boulevard St-Laurent
- 8.14. M. Guy Villemure

9. Mémoires sans présentation orale

- 9.1. Mme Charlotte Horny
- 9.2. M. Victor Balsis
- 9.3. Mme Genevieve Lefebvre
- 9.4. M. Alain Vranderick
- 9.5. Le Monument National
- 9.6. Vox – Centre de l'image contemporaine
- 9.7. Artexte

- 9.8. CRE – Montréal
- 9.9. Habiter Ville-Marie
- 9.10. M. Errol MacDonald
- 9.11. M. Jean Dominique Leccia

10. Présentations orales sans dépôt de mémoire

- 10.1. M. Jean-François Hallé
 - 10.1.1. Présentation PowerPoint
- 10.2. M. Jacques Larin
- 10.3. M. Robert Hajaly (voir document 7.5)

11. Mémoires présentés lors de la séance conjointe du 2-22 Ste-Catherine et du Quadrilatère St-Laurent

- 11.1. IMAGO
- 11.2. Table de concertation du Faubourg St-Laurent
 - 11.2.1. Présentation PowerPoint
- 11.3. Culture Montréal
- 11.4. Héritage Montréal

Annexe 3 – Le projet de règlement P-04-047-82

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047) ET LE DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE

VU l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);
À la séance du, le conseil de la ville décrète:

1. La carte intitulée «Les limites de hauteur» de ce plan est modifiée par la création d'un nouveau secteur de hauteur maximale de 60 mètres sur un territoire constitué des lots 2 160 638, 2 160 650, 2 160 653, 2 160 654, 2 160 655, 2 160 657, 2 160 659, 2 160 660, 2 160 662, 2 160 664, 2 160 666, 2 339 917 du cadastre du Québec délimité par le boulevard Saint-Laurent et les rues Sainte-Catherine et Clark, tel qu'illustré à l'annexe 1 du présent règlement.

2. La carte intitulée «Les limites de densité» de ce plan est modifiée par la création d'un nouveau secteur de densité de 9 sur le territoire décrit à l'article 1.

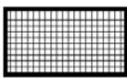
ANNEXES

PLAN D'URBANISME – Les limites de hauteur (2)

PLAN D'URBANISME – Les limites de densité (1)



PLAN D'URBANISME - La densité de construction.



Secteur actuel: 25-04. C.O.S. Maximal de 6.0.

Secteur proposé: 25-05. C.O.S. Maximal de 9.0.

1094400028

Ville de Montréal

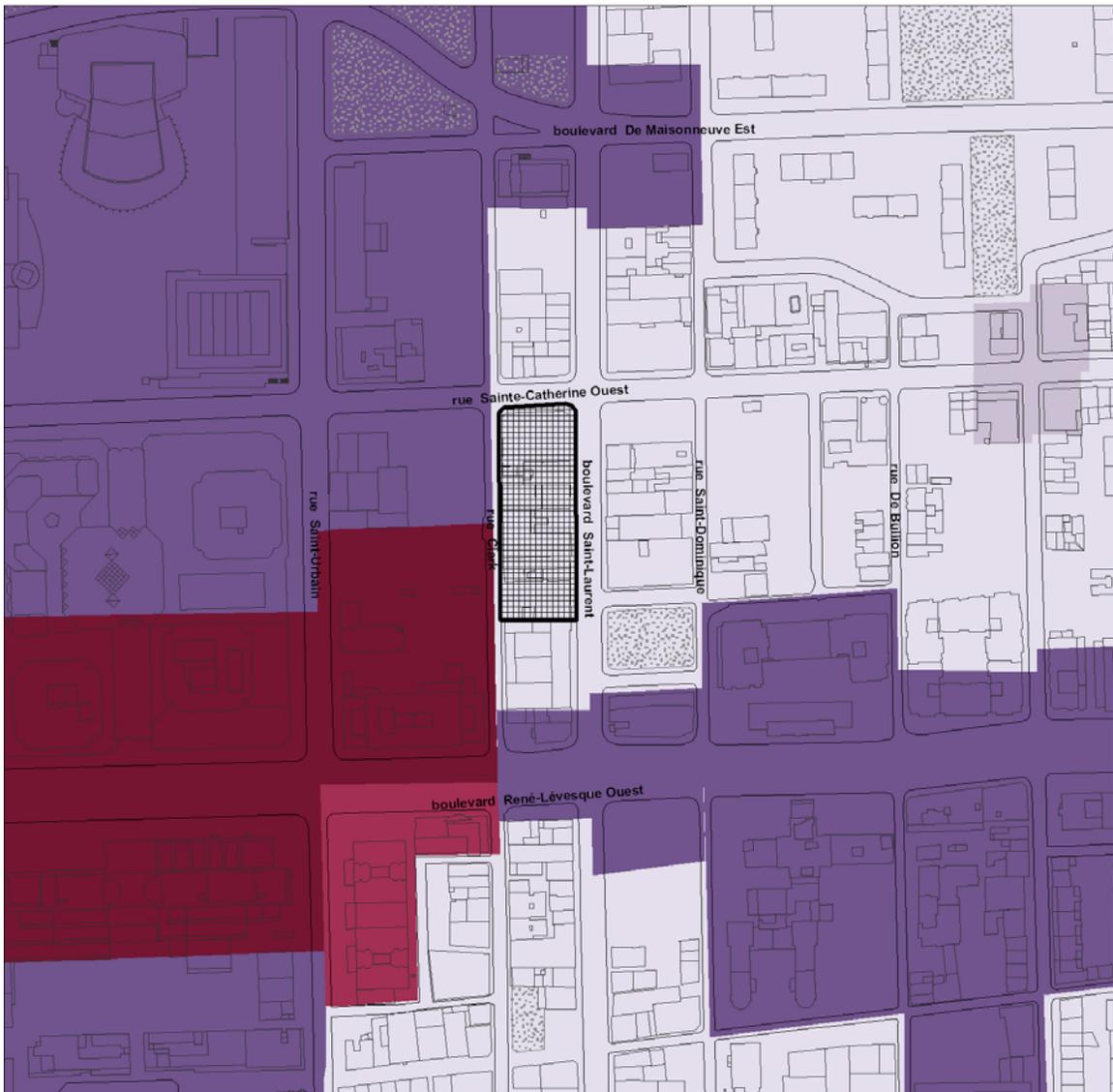
Arrondissement de Ville-Marie

Date: 20090420

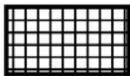
Annexe: _____



Quadrilatère Saint-Laurent



PLAN D'URBANISME-Les limites de hauteur.



Secteur actuels : Hauteur maximale de 25 m
Secteur proposé : Hauteur maximale de 60 m.

1094400028

Ville de Montréal

Arrondissement de Ville-Marie

Date:20090420

Annexe:

2

GDD 1094400028

Annexe 4 – Le projet de règlement P-09-028

RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION ET LA CONSTRUCTION D'ÉDIFICES SUR LES LOTS PORTANT LES NUMÉROS 2 160 638, 2 160 650, 2 160 653, 2 160 654, 2 160 655, 2 160 657, 2 160 659, 2 160 660, 2 160 662, 2 160 664, 2 160 666, 2 339 917 DU CADASTRE DU QUÉBEC SITUÉS AU SUD-OUEST DE L'INTERSECTION DE LA RUE SAINTE-CATHERINE ET DU BOULEVARD SAINT-LAURENT

Vu le paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du 2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire constitué des lots portant les numéros 2 160 638, 2 160 650, 2 160 653, 2 160 654, 2 160 655, 2 160 657, 2 160 659, 2 160 660, 2 160 662, 2 160 664, 2 160 666, 2 339 917 du cadastre du Québec, tel qu'illustrés au plan annexé, intitulé «Annexe A».

CHAPITRE II AUTORISATION

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282 de l'ancienne Ville de Montréal), la démolition des bâtiments existants et la construction d'un bâtiment commercial sont autorisées aux conditions prévues au présent règlement.

3. À ces fins, il est permis de déroger aux articles 9, 43, 91, 97, 583, 597 et 617 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282 de l'ancienne Ville de Montréal).

4. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

CHAPITRE III CONDITIONS

SECTION I IMPLANTATION, VOLUMÉTRIE ET DENSITÉ

5. L'implantation au sol des premiers trois étages doit respecter un alignement sur rue continue à la limite de propriété, à l'exception des accès qui peuvent être en retrait d'au plus 1,5 mètre.

6. La hauteur minimale est de 3 étages ou 13 mètres.
7. Une hauteur hors tout maximale de 3 étages ou 13 mètres doit être respecté sur une profondeur d'au moins 9,5 mètres à l'arrière des façades des bâtiments portant les numéros 1186 à 1230, boulevard Saint-Laurent.
8. La volumétrie doit présenter des hauteurs égales ou inférieures à celles de la volumétrie adjacente du Monument-National sur une profondeur d'au moins 7 mètres calculés à partir de la limite latérale de la propriété.
9. La hauteur maximale est de 48 mètres, excluant les constructions hors toit.
10. Toute construction située à un niveau supérieur à 44 mètres doit être implantée en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite de propriété.
11. La densité maximale permise est de 7,7.

SECTION II

CONSERVATION DES FAÇADES VICTORIENNES

12. Les façades des édifices portant les numéros 1186 à 1212 et 1224 à 1230, boulevard Saint-Laurent doivent être conservées et intégrées à la nouvelle construction.
13. Les façades visées à l'article 12 doivent être restaurées dans le respect de leurs caractéristiques d'origine.

SECTION III

ACCÈS, STATIONNEMENTS, AIRES DE CHARGEMENT ET VÉLOS

14. Les accès au stationnement pour autos et aux quais de chargement doivent être situés sur la rue Clark, à une distance d'au moins 30 mètres de la rue Sainte-Catherine.
15. Un nombre minimal de 240 unités de stationnement pour vélos doit être aménagé à l'intérieur du bâtiment.

SECTION IV

DEMANDE DE PERMIS

16. Une demande de permis de démolition doit être accompagnée des éléments suivants :
 - 1° une copie authentique des titres établissant que le requérant est propriétaire de l'emplacement ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain ou, s'il s'agit d'un terrain appartenant à la Ville, d'une preuve d'intention d'achat agréée par le directeur d'un service de la Ville;
 - 2° un engagement formel de location avec l'occupant principal du bâtiment;

- 3° le dépôt d'une demande de permis de construction, incluant au minimum le paiement des frais d'étude pour l'ensemble du projet;
- 4° un devis technique décrivant les mesures à mettre en œuvre pour conserver et restaurer les éléments mentionnés aux articles 12 et 13;

17. La délivrance d'un permis de construction pour la réalisation du projet visé par la présente autorisation est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 1 000 000 \$, émise par une institution financière.

18. La garantie visée à l'article 17 demeure en vigueur jusqu'à ce que les travaux décrits aux articles 12 à 13 soient exécutés. La garantie est d'une durée d'un an et est renouvelable automatiquement à l'échéance pour une période d'un an, pour toute la durée des travaux.

Elle prendra fin le 61^e jour suivant la réception par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement d'un avis d'expiration et sera alors réalisable, sauf si les travaux ont été effectués conformément aux conditions stipulées.

19. Une demande de permis de construction visée par le présent règlement doit être approuvée conformément au Titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie* (01-282 de l'ancienne Ville de Montréal).

SECTION V

AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN

19. En plus des critères prévus au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282 de l'ancienne Ville de Montréal), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis visée à l'article 17 :

- 1° la restauration des façades visées à l'article 12 doit respecter les caractéristiques architecturales d'origine, particulièrement en regard de la fenestration et des couronnements;
- 2° le traitement architectural de la construction doit favoriser l'unité et l'homogénéité de l'ensemble, notamment en ce qui a trait aux matériaux de parement et aux ouvertures;
- 3° les façades du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine doivent être traitées avec un soin et une expression équivalents;
- 4° le traitement architectural de la construction doit contribuer à maintenir la prédominance du Monument-National dans le paysage du boulevard Saint-Laurent;

- 5° les éléments mécaniques et techniques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et doivent présenter un traitement et des matériaux de revêtement aussi soignés que ceux des façades principales;
- 6° la qualité des matériaux doit favoriser et accroître la performance énergétique et écologique du bâtiment, sans toutefois altérer l'apparence du projet;

CHAPITRE IV

DISPOSITION PÉNALE

18. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 718 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

19. Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent commencer dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement est nulle et sans effet.

ANNEXE A

PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

GDD 1094400028

Annexe 5 – Le projet de règlement P-04-047-82

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU QUARTIER DES SPECTACLES – SECTEUR PLACE DES ARTS

À la séance du, le conseil de la ville décrète:

1. Le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles – Secteur Place des Arts est modifié par l'ajout, à la fin de la page 25, du texte suivant :

«Par ailleurs, la Ville met en place un programme d'acquisition d'immeubles pour permettre la réalisation d'un projet de revitalisation de l'îlot compris entre les rues Sainte-Catherine et Clark et les boulevards Saint-Laurent et René-Lévesque. Les terrains visés par ce programme sont les lots 2 160 638, 2 160 650, 2 160 653, 2 160 662, 2 160 666 et 2 339 917 du cadastre du Québec».

GDD 1094400028

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la Charte de la Ville de Montréal. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.