

Identification		Numéro de dossier : 1094400024
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), une résolution autorisant la construction d'un immeuble à l'angle de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent - 3000132820	

Contenu

Contexte

En mai 2006, le Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal mandatait la Société de développement Angus, corporation sans but lucratif, ci-après nommée SDA, pour proposer, en conformité avec la vision de développement du Quartier des spectacles, une stratégie de revitalisation du tronçon du boulevard Saint-Laurent compris entre le boulevard René-Lévesque et le boulevard de Maisonneuve.

Cette stratégie a débuté avec l'élaboration d'une première intervention immobilière au coin sud-est du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine, à savoir l'édifice localisé aux numéros 2 à 22 de la rue Sainte-Catherine Est. Après avoir entamé des procédures d'expropriation, la Ville de Montréal a convenu de céder ce terrain à la SDA. (CM08 0485), afin qu'un immeuble à des fins culturelles y soit construit. De plus, un montant de 5 M\$ de fonds publics, en plus du terrain cédé par la Ville, est réservé afin de compléter le financement du projet de construction qui s'élève à près de 15 M\$.

Une demande d'autorisation réglementaire a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 10 mars 2009 par la SDA afin de permettre la réalisation de ce projet. Le projet proposé comporte des dérogations qui requièrent une modification aux hauteurs du plan d'urbanisme et de son document complémentaire (sommaire no 1094400025) ainsi qu'une autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) (qui fait l'objet du présent sommaire).

Décision(s) antérieure(s)

CM06 0387 - 16 juin 2006

Acquisition de gré à gré ou par expropriation, aux fins de réserve foncière, de l'immeuble et du terrain vacant situés au 2, rue Sainte-Catherine Est, au coin sud-est de l'intersection Saint-Laurent-Sainte-Catherine, constitués des lots 2 160 669 et 2 160 671 du cadastre du Québec / Dépense de 1 900 000 \$ / Autorisation au Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de garder en disponibilité cette somme afin de pourvoir aux indemnités à être versées aux expropriés et à

déposer à la Cour supérieure, sur demande de la Direction du contentieux, le montant de l'indemnité provisionnelle prévue par la loi.

CM08 0485 - 16 juin 2008

Approuver un projet de promesse de conclure une convention d'emphytéose aux termes duquel la Ville s'engage à céder à Société de développement Angus (SDA), corporation sans but lucratif, pour une durée de 75 ans, un terrain composé des lots 2 160 669 et 1 160 671 du cadastre du Québec, situé à l'intersection des rues Sainte-Catherine et Saint-Laurent au centre-ville, pour la construction d'un immeuble à bureaux dédié principalement aux arts et aux entreprises culturelles, le tout sans considération monétaire tant qu'un pourcentage d'au moins 75 % de la superficie locative totale du bâtiment sera réservée à des fins culturelles.

CM08 0515 - 16 juin 2008

Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le Programme particulier d'urbanisme du secteur Place des Arts du Quartier des spectacles

CE08 1927 - 22 octobre 2008

Approuver le principe pour la réserve d'un montant de 5 M\$ à même l'enveloppe de 140 M\$ de l'entente avec le Gouvernement du Québec pour la réalisation du projet d'immeuble à des fins culturelles à être construit à l'emplacement du 2-22 Sainte-Catherine Est.

Description

Le site

Le site destiné à accueillir le projet du 2-22 se trouve au centre de l'arrondissement de Ville-Marie et au coeur du Quartier des spectacles. Le projet est localisé au croisement de la rue Sainte-Catherine, principale artère commerciale de la ville et du boulevard saint-Laurent, premier axe de croissance de la ville dont la valeur historique et culturelle marque depuis toujours l'imaginaire montréalais.

Le site se trouve également à l'intérieur de l'aire de protection du Monument national. En conséquence, le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine devra émettre une autorisation.

Le projet

Le projet consiste à construire un bâtiment couvrant la totalité d'un terrain de 900 m² situé sur la rue Sainte-Catherine entre le boulevard Saint-Laurent à l'ouest et la rue Saint-Dominique à l'est. Le bâtiment a une superficie d'un peu plus de 5 000 m² pour une densité de construction d'environ 5,7. D'une hauteur de 33,5 mètres (8 étages), le bâtiment présente une façade entièrement vitrée sur la rue Sainte-Catherine encadrée par deux façades latérales plus opaques constituées principalement d'un revêtement de maçonnerie (pierre de calcaire). La façade transparente de la rue Sainte-Catherine se traduit à l'intérieur par une agora qui permet d'y capter l'animation de la vie intérieure. L'entrée principale sera située sur la rue Sainte-Catherine près du coin ouest avec des portes secondaires de part et d'autre du bâtiment.

Le programme permettra d'offrir au rez-de-chaussée et au deuxième étage, des espaces destinés à vocation culturelle dont la Vitrine culturelle de Montréal (VCM), un guichet central de promotion et de vente de billets pour événements culturels. Le sous-sol sera réservé principalement aux équipements et espaces mécaniques. Les étages supérieurs seront offerts à des entreprises et organismes culturels et le dernier étage accueillera un restaurant avec bar. Une terrasse extérieure y sera aussi aménagée. Aucune unité de stationnement pour autos ou vélos n'est prévue.

Les paramètres réglementaires et les dérogations

Le projet déroge aux prescriptions du Plan d'urbanisme quant à la hauteur. La hauteur proposée est de 33,5 mètres tandis que la hauteur autorisée est de 25 mètres. Le sommaire no 1094400025 présente le

projet de règlement modifiant le Document complémentaire du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de modifier la carte des hauteurs de l'arrondissement de Ville-Marie et de permettre une hauteur maximale de construction de 44 mètres qui correspond au plafond de la catégorie supérieure. Les catégories de hauteur maximale dans le Plan d'urbanisme sont 16 m, 25 m, 44 m, 60 m, 80 m, 120 m et 232 m.

Le projet déroge également au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie :

article 8 - hauteur maximale en nombre d'étages et en mètres : le projet prévoit 8 étages et 30,5 mètres alors que des maximums de 5 étages et de 16 mètres sont autorisés;

article 605 - nombre d'unités de stationnement pour autos : le projet n'en prévoit aucune alors qu'un minimum de 11 est exigé;

article 660 - nombre d'unités de stationnement pour vélos : le projet n'en prévoit aucune alors qu'un minimum de 12 est exigé;

article 268 - distance minimale en mètres d'un autre débit de boissons alcooliques; cinq autres débits de boissons alcooliques sont situés à l'intérieur d'une zone de 25 mètres :

article 97 - superficie maximale des ouvertures par rapport à celles de la façade sur la rue Sainte-Catherine : le projet prévoit 100 % alors que le maximum prescrit est de 40 %;

article 369.1 - équipement mécanique apparent de la voie publique (grille de ventilation située sur la façade)..

Le présent sommaire recommande d'autoriser ces dérogations en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) de l'arrondissement de Ville-Marie.3459

Justification

La justification de ce projet s'appuie essentiellement sur la volonté de soutenir la revitalisation du secteur en respect avec les orientations et les objectifs du pôle Place des Arts du programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des spectacles. De plus, le projet répond à plusieurs plans et politiques de la Ville de Montréal, notamment aux grandes orientations du Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise et la Politique de développement culturelle. Le souhait énoncé par la Ville de créer un pôle d'attraction culturelle avec ce projet ainsi que le choix de son emplacement hautement stratégique en plein carrefour Saint-Laurent-Saint Catherine permet de lui accorder des dérogations afin d'en assurer sa réalisation.

Dérogation à la hauteur

Le site visé par la modification de limite de hauteur est situé à proximité (un coin de rue) du Centre des affaires et à cet égard, un plafond de hauteur de 44 mètres n'est pas totalement étranger à ce secteur situé à l'est du centre-ville. L'analyse des hauteurs permet de constater certaines prédominances dans le secteur. Le tronçon de la rue Sainte-Catherine compris entre les rues Clark et Sanguinet se voit affecté de plusieurs paramètres de hauteur : 60 mètres à l'ouest qui constitue la limite actuelle du centre des affaires, 44 mètres à l'intersection de l'avenue de l'Hôtel-de-Ville, 25 mètres à nouveau, puis 44 et 60 mètres à partir de la rue Sanguinet (campus UQAM). Le boulevard Saint-Laurent se voit attribuer pour sa part une hauteur de 25 mètres entre la rue Charlotte et l'édicule du métro Saint-Laurent et des hauteurs de 60 mètres au Nord (à partir du métro Saint-Laurent) et au sud du Monument national.

Dérogation aux stationnements pour autos et vélos

La difficulté d'aménager un stationnement intérieur pour autos a été démontrée considérant la dimension restreinte du site. La proximité de deux stations de métro et la présence d'une offre de stationnement commercial dans un rayon de marche de 250 mètres pourraient satisfaire les besoins des futurs occupants de l'immeuble. Cependant, le demandeur ne pourra se soustraire à l'obligation de fournir des unités de stationnement pour vélo, car il s'agit d'une exigence du Document complémentaire du Plan d'urbanisme à laquelle on ne peut déroger. Cette exigence répond aux objectifs du Plan de transport de la Ville de Montréal.

Dérogation au contingentement applicable aux débits de boissons alcooliques

La demande de dérogation relative à la distance minimale en mètres d'un autre débit de boissons alcooliques est délicate puisque la réglementation prévoit un contingentement de ces derniers afin d'éviter une trop grande concentration de ce type de commerce. Cinq autres établissements détenant un certificat pour « débit de boissons alcooliques » se trouvent déjà dans un rayon de 25 m du site visé; l'ajout d'un autre bar vient accentuer une présence déjà significative. Toutefois, les nuisances potentielles associées à ce type de commerces peuvent être amoindries par voie réglementaire, notamment en interdisant certains types d'usage.

Afin de réduire les nuisances potentielles des usages prévus au dernier étage, le débit de boissons alcooliques ne devrait pas être associé aux usages « établissement exploitant l'érotisme », « salle de danse », « salle de spectacle » ou « salle de réception ».

Dérogations à l'apparence du bâtiment

Le traitement architectural des façades du projet doit être revu afin de permettre une meilleure réconciliation avec le cadre bâti du secteur et ce, malgré le parti architectural contrastant. Plus spécifiquement, la façade du boulevard Saint-Laurent, traitée comme un mur latéral (le même traitement que pour la rue Saint-Dominique), doit prendre en considération la continuité des rez-de-chaussée commerciales existants, largement vitrés et comprenant une ou des portes donnant directement accès à la rue. Ce dernier aspect est d'ailleurs une exigence du Document complémentaire du Plan d'urbanisme pour les établissements occupant une superficie de plancher commerciale au rez-de-chaussée adjacent en tout en partie à une façade située sur une des rues commerçantes du Centre.

Par conséquent, le traitement architectural de cette façade devra donc être révisé de manière à signaler, non seulement la prédominance commerciale du secteur, les caractéristiques architecturales de ce secteur significatif, mais aussi l'importance du boulevard Saint-Laurent en tant qu'artère historique.

Avis des comités et du Conseil du patrimoine

Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (séance du 3 avril 2009), le Conseil du patrimoine de Montréal (séance du 30 mars 2009) de même que le Comité consultatif d'urbanisme (séance du 2 avril 2009) ont émis des avis favorables à la dérogation quant à la hauteur considérant que le gabarit du bâtiment proposé s'intègre bien au contexte environnant.

Par contre, ils sont tous d'avis que le traitement architectural doit être revu afin de prendre en considération la prédominance commerciale du secteur, les caractéristiques architecturales des environs et l'importance du boulevard Saint-Laurent en tant qu'artère historique.

Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme désire par ailleurs revoir le projet révisé.

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Compte tenu des éléments énumérés plus avant, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande un avis favorable aux conditions suivantes : D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

- La hauteur maximale du bâtiment est de 34 mètres incluant les dépassements au toit.
- Le bâtiment doit comprendre au moins douze unités de stationnement pour vélos.
- Les usages « établissement exploitant l'érotisme », « salle de danse », « salle de spectacle » ou « salle de réception » sont interdits.
- La superficie aménagée pour le café-terrasse ne doit pas occuper plus de 50 % de la superficie occupée par le débit de boissons alcooliques.
- L'usage d'appareils sonores ainsi que les activités de danse, les représentations théâtrales ou cinématographiques, les concerts, les spectacles sont interdits sur la terrasse extérieure.
- La cuisson d'aliments est interdite sur la terrasse extérieure.
- La demande de permis devra faire l'objet d'une révision architecturale; en plus des critères prévus

au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), une attention particulière devrait être apportée aux éléments suivants :

- Le traitement architectural doit accorder une importance égale aux façades et respecter les caractéristiques des bâtiments voisins de manière à signaler, non seulement la prédominance commerciale du secteur, les caractéristiques architecturales de ce secteur significatif, mais aussi l'importance du boulevard Saint-Laurent en tant qu'artère historique;
- Le mur mitoyen sud de l'immeuble à construire devrait avoir un traitement architectural qui s'intègre adéquatement aux caractéristiques des bâtiments voisins. À cet égard, une forme de traitement artistique peut être proposée.

Aspect(s) financier(s)

Le projet est d'une valeur d'environ 15 M\$. La Ville de Montréal a convenu de réserver une contribution maximum de 5 M\$ à même l'enveloppe de 140 M\$ consentie par le gouvernement du Québec afin d'appuyer la réalisation de projets dans le cadre de la *Stratégie Imaginer-Réaliser Montréal 2025*. En effet, ce projet de bâtiment, dont les occupations seront en grande partie des activités culturelles, est situé au cœur du Quartier des spectacles, ce qui constitue un geste de plus dans la réalisation d'un des grands chantiers de la Ville de Montréal.

Il est prévu que les versements de la contribution soient faits selon l'avancement des travaux de construction du bâtiment. Ces versements seront décrits dans la convention à intervenir entre les parties, convention qui sera soumise au Conseil municipal en même temps que sera finalisé l'acte d'emphytéose.

Impact(s) majeur(s)

La réalisation de ce projet répondra à des besoins exprimés par le milieu culturel montréalais et permettra de conserver, au cœur du Quartier des spectacles, des activités culturelles dont les coûts de loyer correspondraient à la capacité de payer du milieu. Ce sera un bâtiment phare dans le Quartier des spectacles qui permettra la revitalisation d'un secteur important à la croisée des deux artères principales de ce quartier.

Opération(s) de communication

n/a

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- présentation du projet au Comité consultatif d'urbanisme;
- adoption par le conseil d'arrondissement d'un premier projet de résolution;
- affichage sur l'emplacement et publication d'un avis annonçant une assemblée publique portant sur le projet;
- tenue de l'assemblée publique;
- adoption d'un deuxième projet de résolution;
- publication d'un avis aux personnes intéressées décrivant le projet et le mécanisme d'approbation référendaire;
- adoption de la résolution;
- émission du permis de construction.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction du développement économique et urbain (Martin C. ROY)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme - avis favorable avec suggestions

Responsable du dossier

Serge R THIBAUT

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 868-4987

Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Nancy SHOIRY

Directrice - Aménagement urbain et services aux entreprises

Tél. : 514 872-9292

Télécop. : 514 872-8434

Date d'endossement : 2009-04-18 18:14:40

Numéro de dossier : 1094400024