



**Projet de construction d'un édifice commercial
angle Sainte-Catherine et Saint-Laurent
« le 2 – 22 »**

Office de consultation publique de Montréal – 19 mai 2009

Plan de présentation

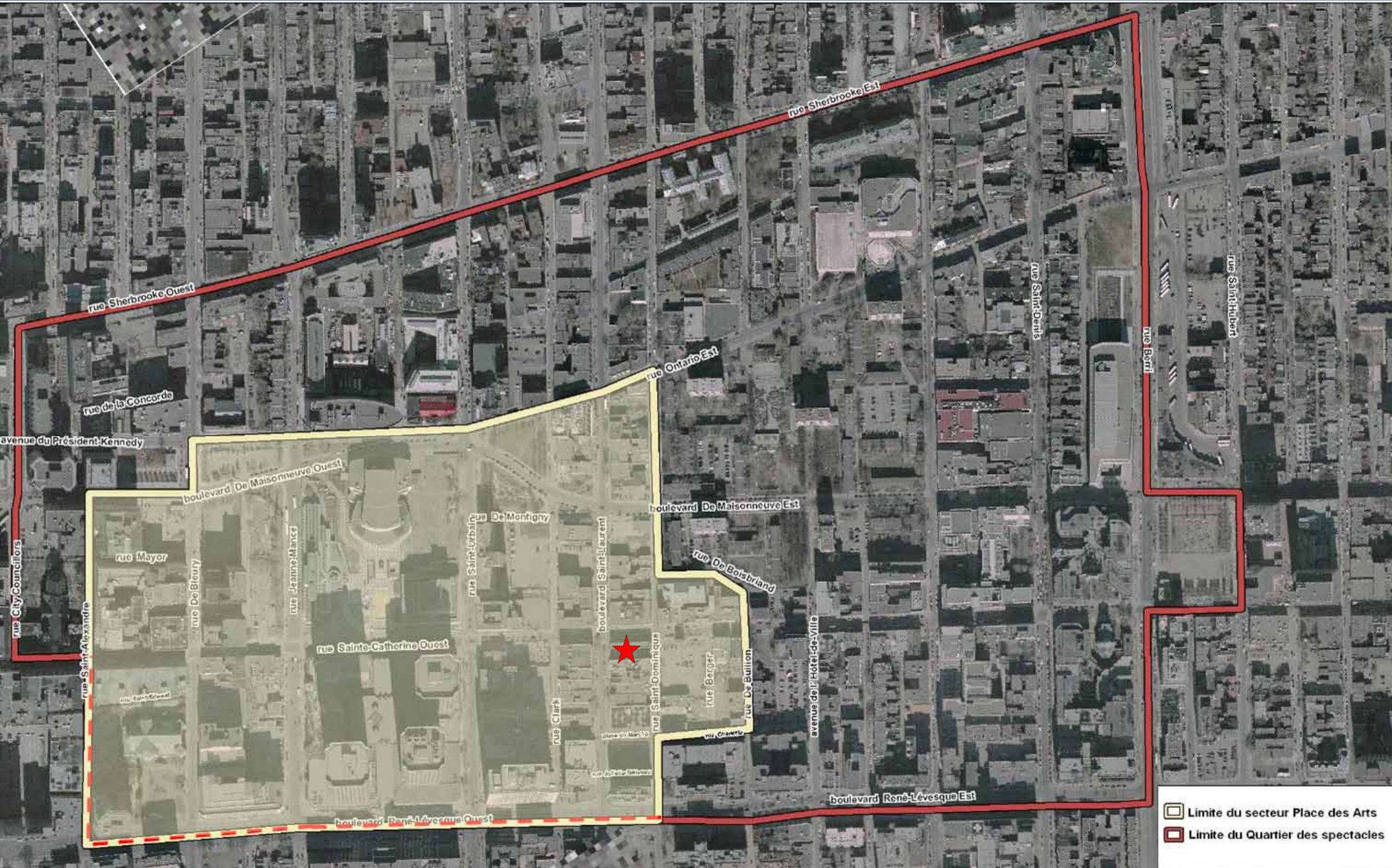
1. Le programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles – Secteur Place des arts
2. Le terrain situé à l'intersection de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent
3. Dérogations demandées
4. Principaux enjeux
5. Les avis des instances consultatives
6. Processus d'adoption

1. Le PPU du Quartier des spectacles – secteur Place des arts

Les dates importantes :

- 2001 : Élaboration du concept du Quartier des spectacles (QDS)
- 2002 : Le QDS, un projet vedette du Sommet de Montréal
- 2006 : Procédure d'expropriation de l'immeuble situé à l'angle Saint-Laurent et Sainte-Catherine
- 2006 : Mandat confié à la Société de développement Angus (SDA) – stratégie de revitalisation du boul. St-Laurent entre René-Lévesque et De Maisonneuve
- 2007 : Début d'un exercice de planification détaillée
- 2008 : Adoption du PPU par le Conseil municipal
- 2008 : Cession du terrain à la (SDA) du terrain situé à l'angle Saint-Laurent et Sainte-Catherine

1. Le PPU du Quartier des spectacles – secteur Place des arts

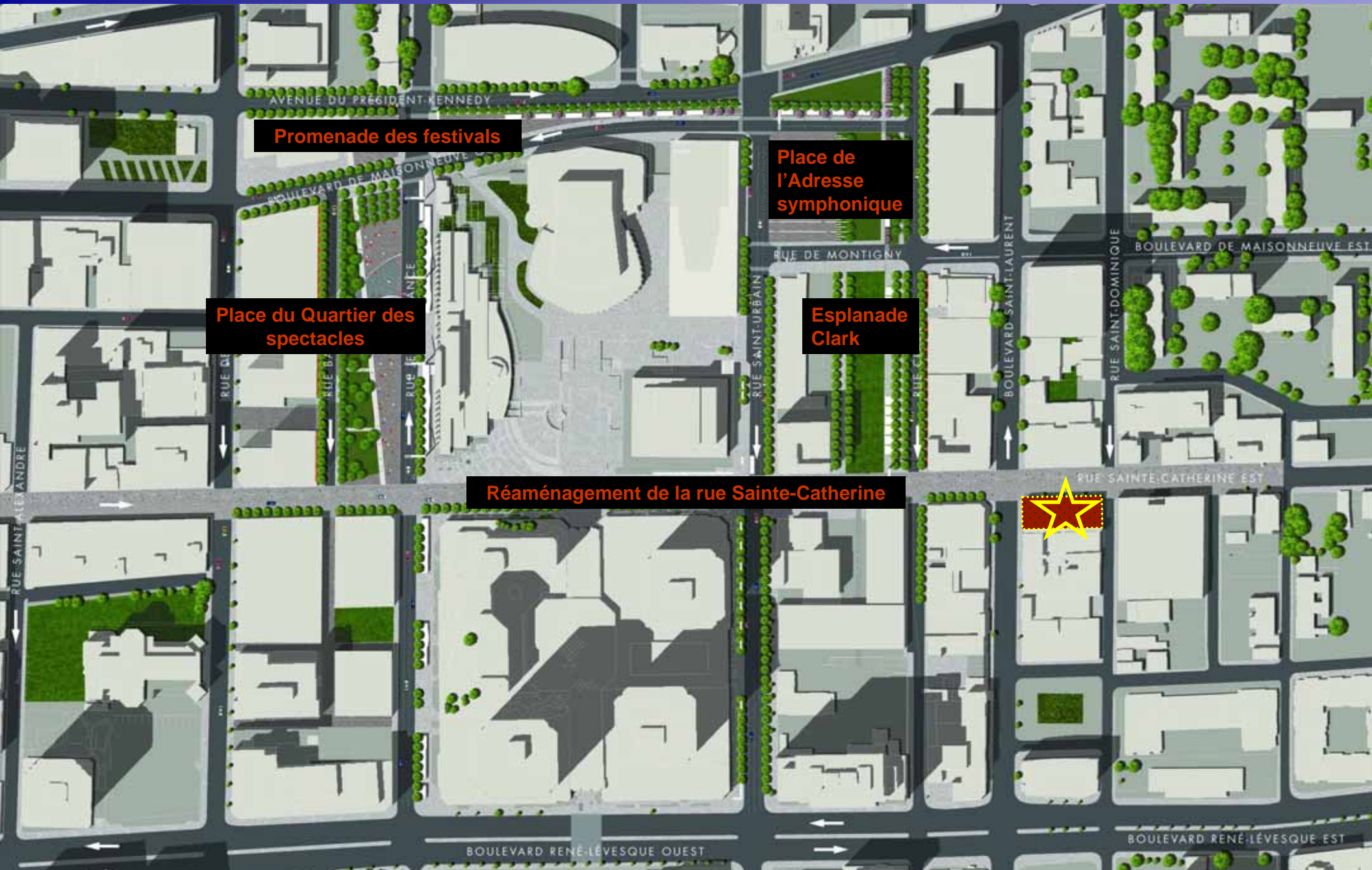


1. Le PPU du Quartier des spectacles – secteur Place des arts

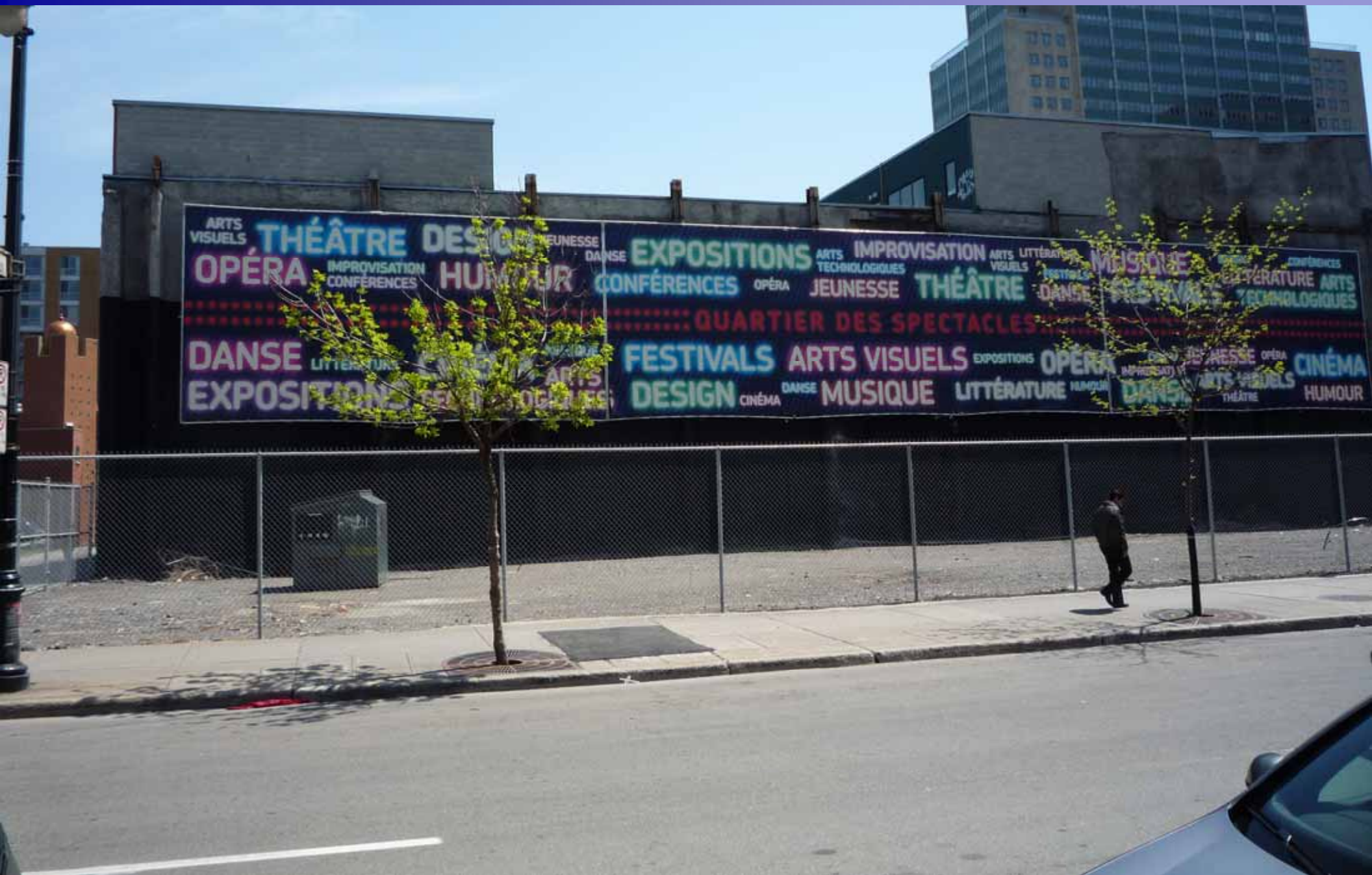
- Soutenir et exprimer les vocations culturelles propres au quartier et en faire une destination de classe internationale
 - Ancrage des festivals dans des lieux publics de qualité
 - Maintien et développement des fonctions culturelles
 - Signalétique propre au quartier

- Faire du quartier, un milieu de vie convivial, équilibré et attrayant
 - Fonction commerciale
 - Accessibilité du quartier
 - Qualité d'aménagement, d'architecture et de design

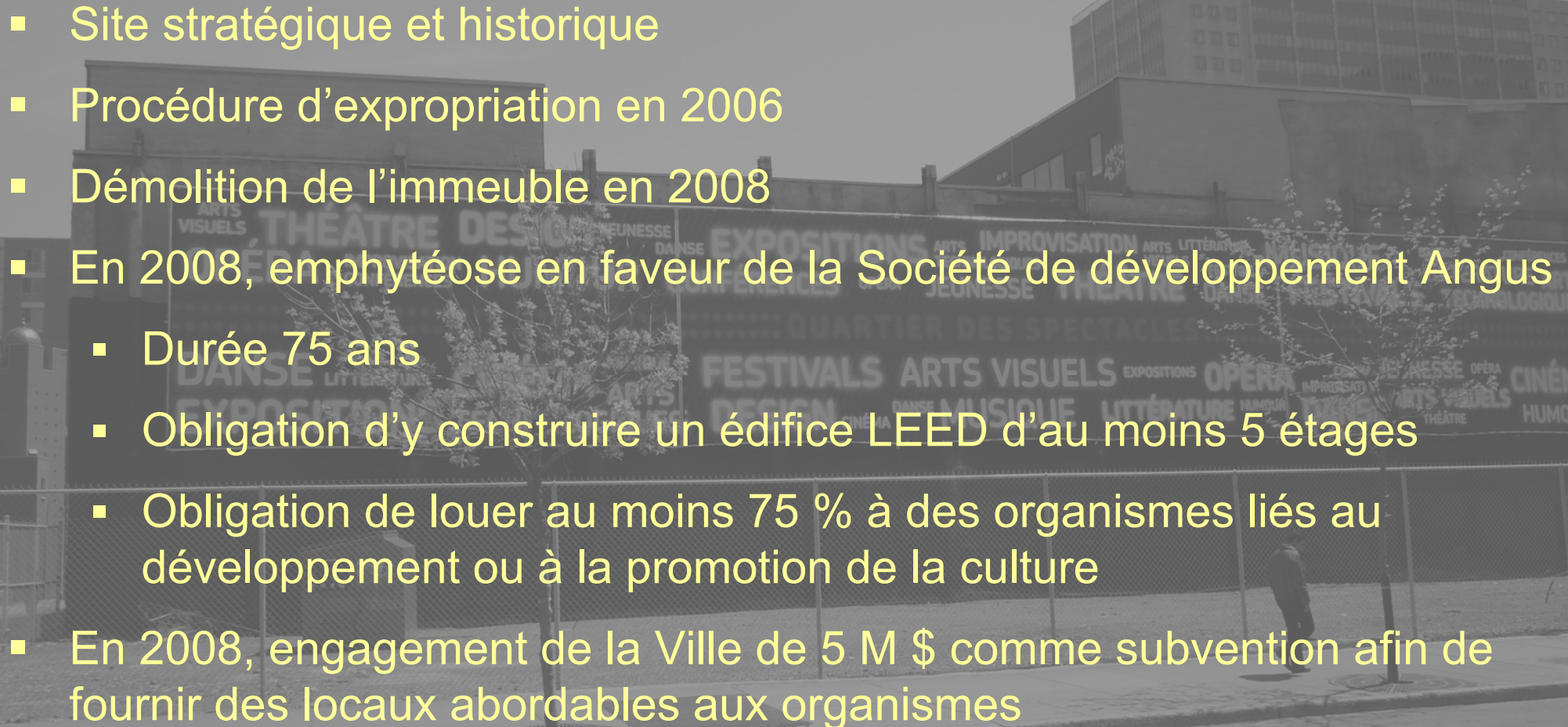
1. Le PPU du Quartier des spectacles – secteur Place des arts



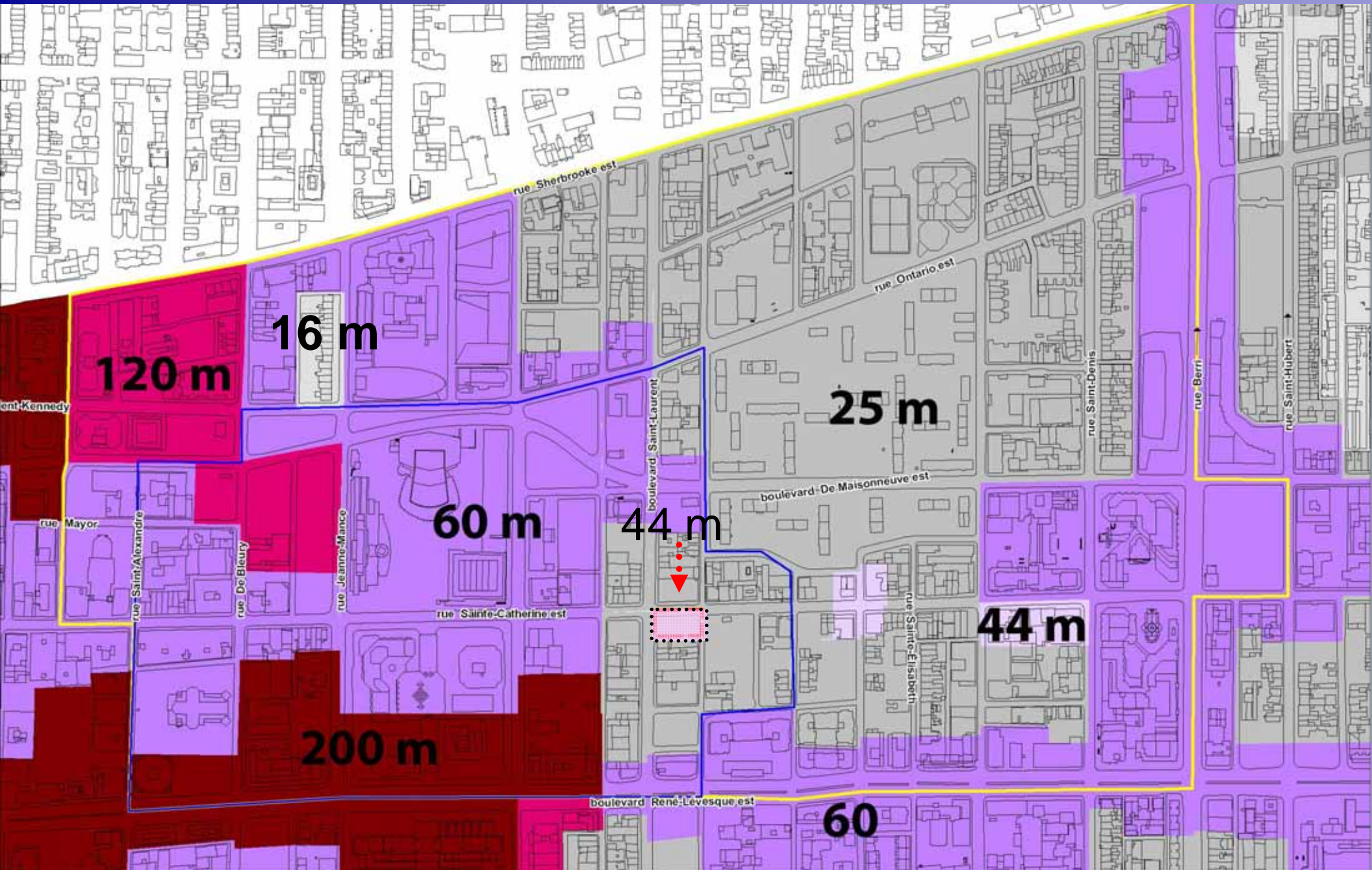
2. Le terrain situé à l'angle de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent



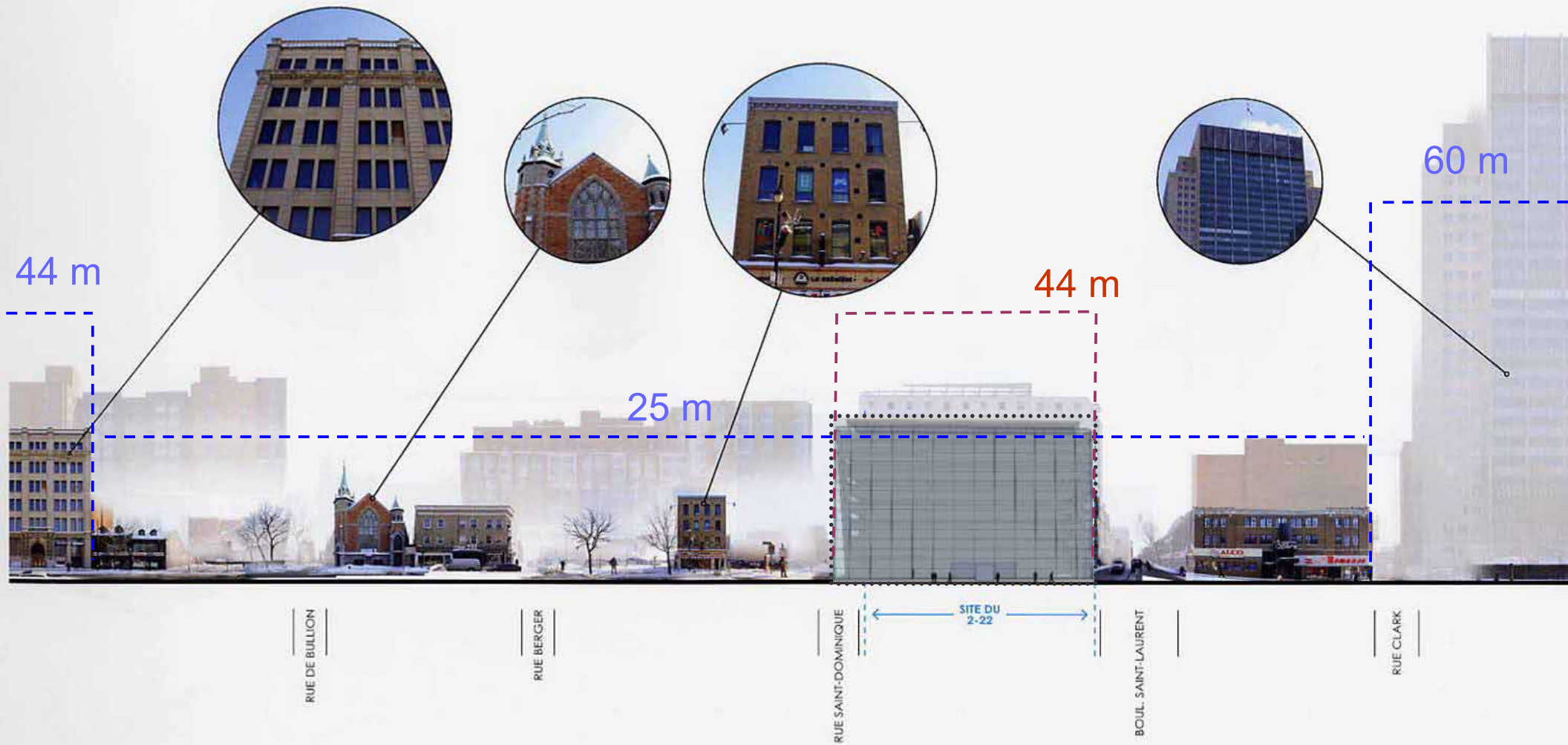
2. Le terrain situé à l'angle de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent

- Site stratégique et historique
 - Procédure d'expropriation en 2006
 - Démolition de l'immeuble en 2008
 - En 2008, emphytéose en faveur de la Société de développement Angus
 - Durée 75 ans
 - Obligation d'y construire un édifice LEED d'au moins 5 étages
 - Obligation de louer au moins 75 % à des organismes liés au développement ou à la promotion de la culture
 - En 2008, engagement de la Ville de 5 M \$ comme subvention afin de fournir des locaux abordables aux organismes
- 

3. Dérogations demandées - hauteur au Plan d'urbanisme



3. Dérogation à la hauteur du Plan d'urbanisme



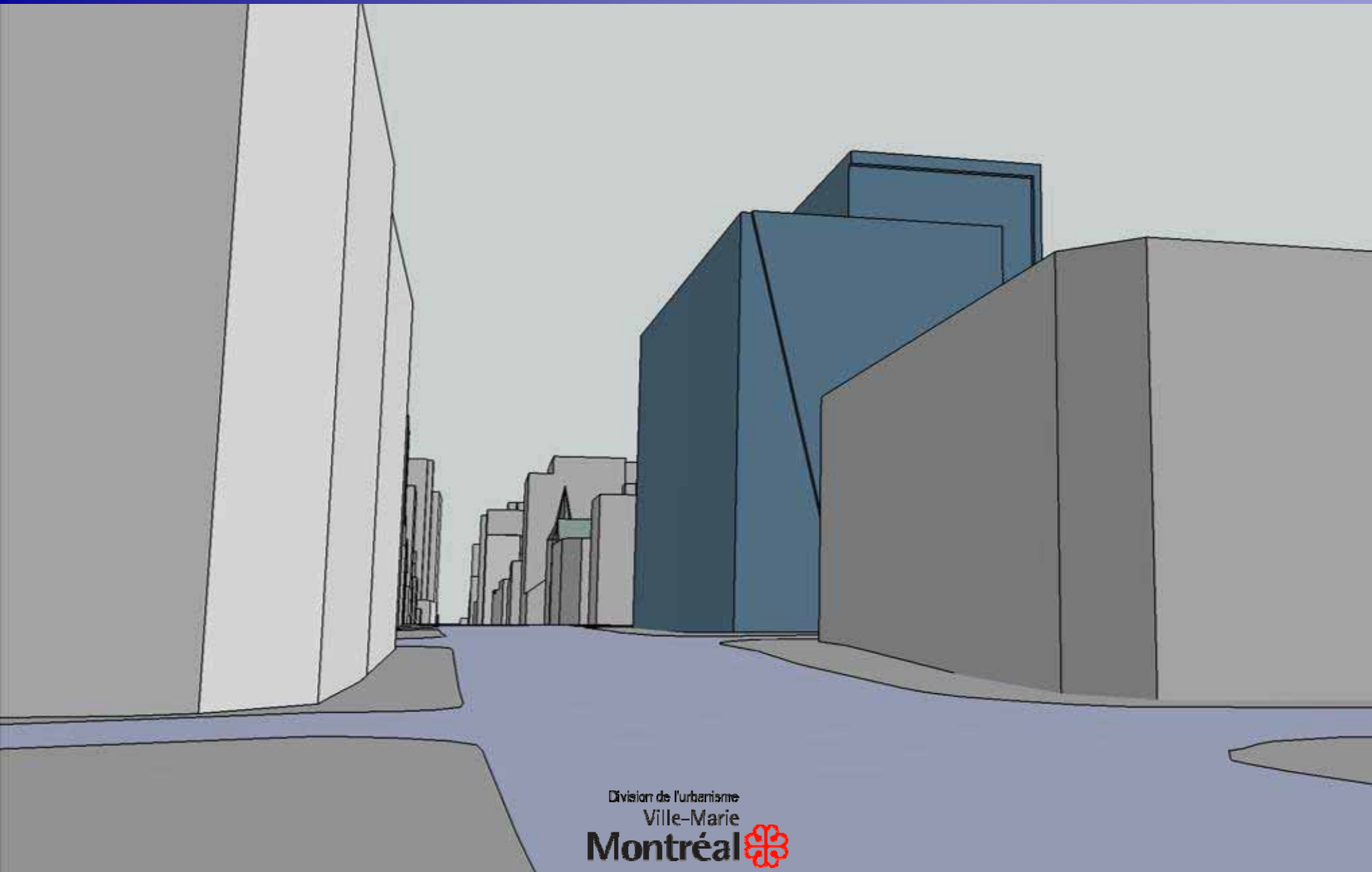
3. Dérogation à la hauteur du Plan d'urbanisme



3. Dérogation à la hauteur du Plan d'urbanisme



3. Dérogation à la hauteur du Plan d'urbanisme



3. Dérogation à la hauteur du Plan d'urbanisme



3. Dérogation à la hauteur du Plan d'urbanisme



3. Dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

- Hauteurs maximales en mètres et étages (33,4 m au lieu de 16 m et 8 étages au lieu de 5)
- Distance minimale en mètres d'un autre débit de boissons alcooliques (5 autres dans un rayon de 25 m)
- Nombre d'unités de stationnement pour auto (0 plutôt que 11)
- Nombre d'unités de stationnement pour vélo (0 plutôt que 12)
- Superficie maximale d'ouverture sur une façade (100 % plutôt que 40 %)
- Équipement mécanique visible sur un mur adjacent à la voie publique

4. Les principaux enjeux

Hauteur du projet (33,5 m hors tout) :

- Nécessite une modification du Plan d'urbanisme
- Mur aveugle mitoyen sud

Concept architectural :

- Démarcation nette avec le caractère architectural du milieu d'insertion
- Traitement des façades
- Relation avec le piéton

5. Les avis des instances consultatives

Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU)

Conseil du patrimoine de Montréal (CPM)

Hauteur

- La demande de dérogation est justifiée étant donné la vocation, le statut et le prestige souhaités par la Ville de Montréal pour un bâtiment phare du Quartier des spectacles (CCU, CAU, CPM)
- Le traitement du mur mitoyen sud devra être soigné en raison de sa grande surface aveugle (CCU, CAU, CPM).

5. Les avis des instances consultatives



5. Les avis des instances consultatives

Traitement architectural

Le traitement architectural de la façade Sainte-Catherine constituerait un précédent important (mur rideau et absence de maçonnerie) (CPM).

La grande surface de verre et les commerces situés en retrait de la rue pourraient nuire à l'animation de la rue (CPM).



5. Les avis des instances consultatives

Traitement architectural

La façade Saint-Laurent doit être retravaillée afin de ne pas être considérée comme un mur latéral (CCU, CAU, CPM).



5. Les avis des instances consultatives

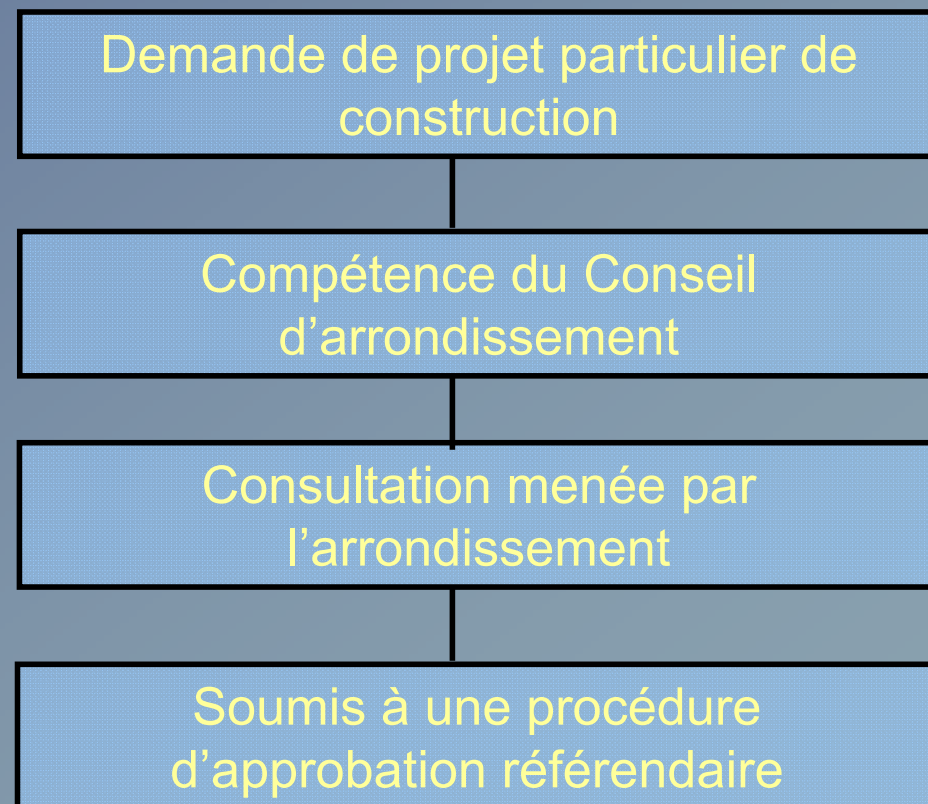
Traitement architectural

Le traitement de la façade Saint-Laurent doit tenir compte de l'importance historique de l'artère, de même que de sa prédominance commerciale et son statut de rue principal « *main* » (CCU, CAU, CPM).



6. Processus d'adoption

Les processus prévus par la LAU et par la Charte de Montréal



6. Processus d'adoption

Modification au Plan d'urbanisme

- 1^{ère} résolution du Conseil municipal le 27 avril
- Consultation publique par l'OCPM 19 au 25 mai (modification au Plan d'urbanisme)
- Dépôt des mémoires à l'OCPM le 8 juin
- Dépôt du rapport de l'OCPM – 2^e semaine de juillet
- Adoption par le Conseil municipal de la modification au Plan d'urbanisme – fin août

6. Processus d'adoption

Projet particulier de construction

- 1^{ère} résolution du Conseil d'arrondissement le 20 avril
- Assemblée publique de consultation par l'arrondissement à la mi-juin
- 2^e résolution au Conseil d'arrondissement au mois d'août
- Processus d'approbation référendaire
- Adoption du projet par une 3^e résolution du Conseil d'arrondissement au mois d'octobre
- Demande de permis
- Révision architecturale
- Autorisation par le ministère de la Culture, des communications et de la Condition féminine

6. Processus d'adoption

Conditions émises par le Conseil d'arrondissement pour l'adoption du projet :

- Hauteur maximale de 34 m
- Au moins 12 unités de stationnement pour vélos
- Restrictions d'usages associés à l'usage débit de boissons alcooliques
- Superficie du café-terrasse ≤ 50 % de la superficie occupée par le bar
- Café-terrasse... \neq d'appareils sonores, de spectacles ou de théâtre, de danse, de cuisson d'aliments
- Révision architecturale

Questions

Exemples de murs mitoyens

