

Consultation publique sur le cadre de révision des hauteurs et des densités du centre-ville

Projet de mémoire, version du 22 novembre 2011

1. Bibliothèque et Archives nationales du Québec

La mission de Bibliothèque et Archives nationales du Québec (BAnQ) est double. D'une part, elle rassemble et conserve en permanence le patrimoine documentaire québécois publié, de même que toute documentation relative au Québec et publié à l'extérieur du Québec. D'autre part, elle diffuse le patrimoine documentaire québécois et, dans un lieu physique et virtuel convivial, d'accès libre et gratuit pour tous les Québécois et les Québécoises, elle offre un accès à la culture et au savoir universel.

Ouvert depuis avril 2005, le nouvel édifice de la Grande Bibliothèque (GB) offre au public :

- Une bibliothèque publique à vocation nationale et montréalaise, comprenant plus de quatre millions de documents, dont un million et demi de livres ;
- L'ensemble de la collection québécoise patrimoniale ;
- Des ressources documentaires universelles de haute qualité, accessible sur de multiples supports et moyens technologiques pour répondre aux besoins de chacun et respecter son droit à l'information, à l'éducation, à la culture, à la recherche et aux loisirs ;
- Des services adaptés aux personnes handicapées, aux personnes en difficulté de lecture et à d'autres clientèles particulières ;
- Une institution culturelle à vocation nationale.

En plus de ces services, la Grande Bibliothèque offre également des activités culturelles (conférences, rencontres d'auteurs, lectures publiques, etc.), de formation, des colloques et journées d'étude scientifique y sont organisés, mais aussi des expositions.

Depuis son ouverture, le nombre de visites quotidiennes, initialement estimé à 5 000 personnes par jour, dépasse les 9 000. Une récente étude de balisage (Raymond Chabot Grant Thornton, mai 2010) a montré que le nombre de visites au pi² est trois fois plus élevé que dans les bibliothèques comparables des États-Unis et du Canada.

Jusqu'à maintenant, sa popularité ne diminue pas, si bien que l'actuel site de la Grande Bibliothèque n'est pas en mesure de répondre à la croissance des activités et encore moins au développement de projets culturels encore inexploités par BAnQ.

Dans ce contexte, BAnQ désire amorcer très prochainement une planification qui sera en mesure de répondre à ses besoins futurs.

a. Une occasion à saisir

BAnQ dispose d'une réserve foncière de 30 500 pi² sur la partie nord de l'îlot de la Grande Bibliothèque qui est bordée par la rue Berri, la rue Ontario, le boulevard de Maisonneuve et l'avenue Savoie. Lors de la construction de la Grande Bibliothèque en 2005, le site a été laissé vacant dans la proposition gagnante du concours d'architecture de façon à répondre aux besoins futurs de BAnQ.

Aujourd'hui, l'achalandage de la Grande Bibliothèque est près de deux fois plus élevé que prévu et ses espaces sont utilisés à capacité.

En 2005, le projet de construction de la Grande Bibliothèque s'est réalisé selon un partenariat public où les coûts ont été partagés entre le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal. Le contexte actuel des finances publiques est plus fragile et la liste d'attente pour l'obtention de financement public est longue. En ce qui concerne BAnQ, cette situation laisse planer le doute sur la possibilité d'un agrandissement et le délai de réalisation accentue les risques et contraintes liés à ce type de projet.

Nous avons donc fait appel à la firme NKF Devencore qui a eu le mandat d'évaluer le meilleur usage possible (MUP) du terrain en question. L'étude a démontré que le meilleur usage du terrain (d'une valeur marchande variant de 4 à 5,5 M\$) est de le céder à un partenaire privé en contrepartie de l'espace nécessaire à l'agrandissement de la Grande Bibliothèque qui serait construite à même le projet de l'acquéreur. Ainsi, dans l'éventualité où un promoteur construirait un immeuble résidentiel ou à bureaux, la Grande Bibliothèque pourrait s'agrandir, occuper le premier étage et serait dotée de sa propre entrée. Un tel scénario s'avère pour l'instant plausible à nos yeux même si toute une série de validations demandent à être effectuées.

b. Le Cadre de révision

Le projet de *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* vise entre autres à ajuster les hauteurs et densités du centre des affaires et de son pourtour immédiat en fonction de l'évolution que le secteur a connu depuis les années 1992 (date à laquelle les hauteurs et densités en vigueur ont été adoptées). Le Cadre de révision prévoit, pour le site qui nous concerne, l'ajustement suivant :

- Augmentation de 5 mètres de la hauteur maximale permise, soit de 60 à 65 mètres ;
- Concernant la densité maximale permise, le coefficient d'occupation au sol (COS) demeure inchangé à 6.

Il apparaît que compte tenu de la particularité du projet, sa sensibilité aux conditions du marché et compte tenu du contexte économique actuel, les limites de hauteur et de densité imposées sur le site pourraient être revues à la hausse.

2. Recommandations de BAnQ

Les changements proposés dans le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* n'ajoutent pratiquement aucune valeur économique au site et limite le pouvoir de négociation de BAnQ face à d'éventuels partenaires privés. Or, le projet d'agrandissement de la Grande Bibliothèque devra, pour se réaliser, se soumettre aux conditions du marché immobilier.

BAnQ souhaite donc une plus grande flexibilité dans la réglementation proposée compte tenu de la nature très particulière de son projet. Il est peu probable, dans un avenir prévisible, qu'elle obtienne les fonds requis pour construire des espaces supplémentaires. Une formule nouvelle et innovatrice doit donc être considérée. Il est important que la réglementation offre suffisamment de souplesse de manière à faciliter la réalisation d'équipements collectifs essentiels. Pour qu'un partenariat entre le secteur public et le secteur privé puisse avoir lieu, il est indispensable que BAnQ dispose de leviers économiques qui nous permettront de négocier véritablement avec d'éventuels partenaires privés et de pouvoir explorer différentes options.

Bien qu'un éventuel partenariat rende possible la construction d'un immeuble sur notre terrain, il impose les contraintes suivantes :

- Plus les espaces occupés par la Grande Bibliothèque seront importants, plus le promoteur immobilier devra ajuster la quantité d'espace constructible de façon à assurer la rentabilité de son projet. Bien que cet espace pour l'instant demeure indéterminé, compte tenu du succès que connaît la Grande Bibliothèque, tout projet d'agrandissement devrait prévoir la construction d'un lieu qui saura répondre à la demande sur le long terme.

Un projet architectural qui se démarque

- Il est essentiel de se préoccuper de l'architecture du nouveau bâtiment. BAnQ est soucieuse de répondre au besoin d'intégration du nouveau bâtiment avec le secteur, de façon à mettre en valeur les caractéristiques les plus avantageuses de son lieu d'implantation. Des exigences élevées en termes de qualité architecturale auront permis au bâtiment de la Grande Bibliothèque de répondre à ce besoin d'intégration. Sa qualité lui a mérité le Prix du Gouverneur Général en architecture et le Prix Armatura de l'IAAQ.

Le projet dont il est question dans ces pages devra être d'une qualité au moins équivalente. Cette exigence de grande qualité se traduit par un défi supplémentaire pour le partenaire privé qui devra assurer la rentabilité du projet.

Hausser raisonnablement la hauteur et la densité d'utilisation de la surface du site vise essentiellement à maximiser la mise en valeur du terrain. Cette valeur ajoutée se traduit par une augmentation de l'attrait du site et permet de diminuer les risques pour le partenaire privé.

Pour BANQ cela se traduit par une plus grande marge de manœuvre dans ses négociations ce qui facilitera l'intégration au projet de deux objectifs complémentaires essentiels :

- Que l'espace occupé par la Grande Bibliothèque dans la nouvelle construction réponde aux besoins des cent prochaines années ;
- Que la nouvelle construction offre une qualité architecturale de très haute qualité.

Les attentes de BANQ

	Situation actuelle (après adoption du Cadre de révision)	Situation souhaitée (après adoption du Cadre de révision)
Coefficient d'occupation au sol (COS)	6	9
Hauteur	65 mètres	80 mètres

Les augmentations souhaitées permettraient au site d'augmenter sa valeur d'environ 3,15 M\$, de manière prudente et réaliste. Cet apport supplémentaire à la valeur du terrain se traduira par une plus grande marge de manœuvre pour BANQ dans ses négociations avec ses futurs partenaires privés.

Nous nous permettons de rappeler que tout projet immobilier qui excède les limites de hauteur et de densité prescrits par le règlement de zonage (dans notre cas, 23 m et 30 m, densité de 6) devra, indépendamment des hauteurs et densités indiquées au Plan d'urbanisme, être soumis pour approbation à l'arrondissement dans le cadre de la procédure des projets particuliers. Ainsi, une négociation avec l'Arrondissement Ville-Marie devra voir lieu de toute façon, ce qui est un gage additionnel de réaliser un projet de qualité.

Préoccupations urbanistiques :

Le fait que BANQ possède un terrain qui soit adjacent est un avantage immense qu'il faut mettre à profit.

Le site actuel présente de nombreux avantages : centralité, proximité au transport en commun, proximité de l'UQAM, du Cégep du Vieux-Montréal et du centre des affaires. Il faut également souligner que l'aménagement d'espaces supplémentaires contiendrait des équipements qui pourraient être mis à profit par les activités de la Grande Bibliothèque et inversement, les usagers attirés par ce nouvel équipement pourraient fréquenter les installations actuelles.

La proximité entre la Grande Bibliothèque et sa réserve foncière rend possible cette synergie fondamentale.

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) est sur le point d'être adopté avant le début de l'année 2012 par la CMM. L'objectif principal de ce plan est de déterminer le type d'aménagement et de développement que les villes devront prioriser pour les années à venir. Parmi ces objectifs, les aménagements de type TOD (Transit-Oriented Development) sont fortement encouragés.

Le site de BAnQ est situé à quelques pas de la plus importante station de métro du réseau en termes de connectivité, Berri-UQAM (à laquelle l'édifice de la Grande Bibliothèque est déjà relié par un accès souterrain). Le site se prête donc très bien à l'intégration des principes du TOD. Ainsi, une augmentation de la densité permise présenterait les avantages suivants :

- tirer pleinement avantage de la proximité avec le métro de Montréal et de l'offre en moyens de transport tant motorisés que non motorisés;
- augmenter le nombre de ménages et d'emplois situés à proximité du réseau de transport collectif afin d'améliorer l'accessibilité aux emplois pour un nombre accru de travailleurs;
- mieux rentabiliser les investissements publics municipaux;
- consolider le cadre bâti du secteur.

Une augmentation raisonnable de la limite de hauteur est également souhaitée et permettrait de marquer l'entrée dans le secteur et l'axe de la rue Berri qui d'ailleurs est suffisamment importante pour accueillir de forts gabarits.

D'un point de vue esthétique et d'intégration avec les hauteurs des bâtiments avoisinants, même si le nouvel édifice était amené à atteindre la limite de 80 mètres de hauteur, il ne ferait que s'harmoniser avec la tour d'appartements du 450 Sherbrooke située en haut de la côte Berri et de l'Hôtel Centre-Ville Grand Plaza qui culmine à plus de 100 mètres au-dessus de la rue Ontario.

De façon générale, le projet contribue au principe de mixité des activités dans le secteur (activité institutionnelle / de loisirs avec de l'habitation, du bureau ou du commerce) et propose un usage complémentaire à l'offre commerciale et de divertissement sur la rue Saint-Denis entre Maisonneuve et Sherbrooke. Une interaction entre les deux lieux contribuera aussi à leur succès.

Inconvénients potentiels :

Percées visuelles : BAnQ est sensible à la préservation des cônes de visibilité qui donnent accès aux points de repères significatifs que sont le Mont-Royal et le fleuve Saint-Laurent. Du point de vue du piéton, le Mont-Royal ne sera aucunement obstrué, le projet étant situé trop à l'est de la

montagne. Il n'existe par ailleurs aucun point de vue, même au sommet de la côte Berri, qui permet d'apercevoir le fleuve Saint-Laurent. En ce sens, en regard des vues sur la montagne ou le fleuve, une augmentation de la hauteur permise n'aurait aucune conséquence.

Ensoleillement : Puisque le projet est situé au coin nord-est de l'îlot, l'ombre projetée par le bâtiment permettra au jardin d'art de demeurer ensoleillé durant toute la journée.

Conclusion :

Dans le contexte économique actuel où les fonds publics sont rares et que les projets immobiliers ont besoin d'atteindre un niveau de rentabilité compétitif aux autres produits d'investissements, il est essentiel pour la faisabilité du projet d'agrandissement de la Grande Bibliothèque de réunir les conditions favorables pour attirer des promoteurs immobiliers de qualité.

Dans l'éventualité où l'espace requis par la Grande Bibliothèque serait construit par un partenaire privé, il semble approprié, pour limiter l'apport de fonds publics et pour assurer la viabilité économique du projet, de hausser la hauteur et la densité maximale proposées au cadre de révision.

Le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville arrive à point. C'est un exercice qui se produit plutôt rarement et nous voulons éviter que les ajustements que l'on juge nécessaires à la mise en valeur de notre propriété demeurent en suspens.

En conclusion, nous invitons la Commission et les autorités de l'arrondissement de Ville-Marie à considérer favorablement notre suggestion et vous remercions de l'attention que vous y accorderez.

BAnQ