

LE BOURBON

DÉPÔT POUR CONSULTATION PUBLIQUE
17 OCTOBRE 2016



TABLE DES MATIÈRES

SECTION 1 – CONTEXTE URBAIN

6	1.1	Contexte d'intervention
	1.1.1	Arrondissement de Ville-Marie
	1.1.2	Historique du quartier Centre-Sud
	1.1.3	Identité du quartier Centre-Sud
	1.1.4	Services et lieux d'intérêt
10	1.2	Constats et orientations
	1.2.1	Revitalisation urbaine de la rue Sainte-Catherine
12	1.4	Intérêt architectural du cadre bâti
	1.4.1	Potentiel de développement
	1.4.2	Extrait de l'étude de caractérisation architectural
14	1.3	Hauteur et densité
16	1.5	Synthèse

SECTION 2 – CONTEXTE DE L'ILOT

18	2.1	Description de l'ilot
	2.1.1	Identification
	2.1.2	Rue Sainte-Rose
	2.1.3	Parc Charles-S.-Campbell

SECTION 3 – DESCRIPTION DU SITE DE PROJET

24	3.1	Complexe Le Bourbon
	3.1.1	Arpentage
	3.1.2	Relevé photographique
	3.1.3	Historique du Complexe
	3.1.4	Évaluation patrimoniale

SECTION 4 - VISION D'AMÉNAGEMENT

30	4.1	Parti pris
		Projet d'ensemble
		Échelle du piéton
		Échelle de la rue
		Échelle du paysage
32	4.2	Intégration urbaine
33	4.3	Composition volumétrique
34	4.4	Projet
		Plan d'implantation
		Plan du rez-de-chaussée
		Interface avec le parc Charles-S.-Campbell
37	4.5	Programme
		Localisation des usages
		Répartition des usages
		Typologies des logements
40	4.6	Plans
		Plans des sous-sols
		Plans du rez-de-chaussée
		Plans du niveau 2
		Plans de l'étage 3&4 et 6&7
		Plans de l'étage 5
		Plans de l'étage 8&9
		Plans de l'étage des espaces communs
		Plans de toiture
48	4.7	Statistiques
49	4.8	Coupes
		Coupe du contexte urbain
		Coupe transversale
		Coupe longitudinale
52	4.9	Élévations
		Élévation rue Sainte-Catherine
		Élévation rue de Champlain
		Élévation rue Gareau (parc)
		Élévation Alexandre-Desève

56	4.10	Perspectives générales
		- Vue aérienne vers le sud
		- Vue aérienne vers le nord
		- Depuis la rue Sainte-Catherine en direction est
		- Depuis la rue Alexandre-Desève vers la rue Gareau
60	4.11	Perspectives contextuelles
		- depuis la rue Sainte-Catherine en direction est
		- depuis la rue Alexandre-Desève en direction sud
		- depuis la rue Alexandre-Desève en direction nord
		- depuis la rue Champlain en direction nord
		- depuis la rue Champlain en direction sud
65	4.12	Comparables
		RDC - Mixité d'usages
		Niveau 2 -CCGLM
		Précédents architecturaux
		Interface avec le parc Charles-S.-Campbell
		Matériaux - revêtements extérieurs

CONTEXTE URBAIN

1

1.1 CONTEXTE D'INTERVENTION

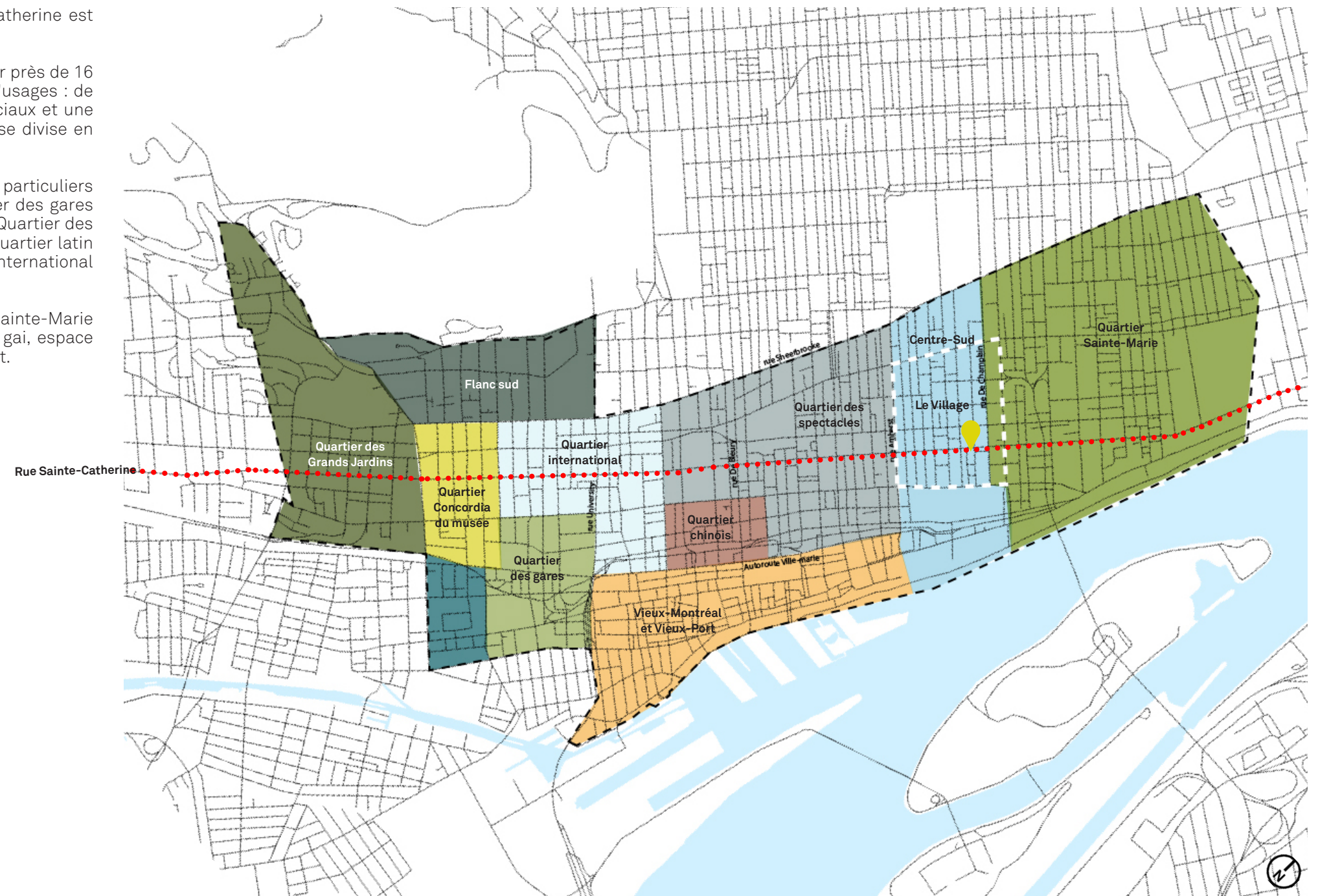
1.1.1 ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

Le Complexe Bourbon est un ensemble de bâtiments situé sur la rue Sainte-Catherine est dans le secteur Centre-Sud de l'arrondissement de Ville-Marie.

L'arrondissement Ville-Marie est le cœur même de la métropole. Il s'étale sur près de 16 km² et regroupe quelque 84 000 résidents. On y trouve une grande mixité d'usages : de nombreuses institutions religieuses, trois universités, des centres commerciaux et une multitude de lieux culturels (salles de spectacles, cinémas, théâtres) et il se divise en plusieurs quartiers ayant chacun leur propre identité.

Plusieurs d'entre eux font depuis quelques années l'objet de programmes particuliers d'urbanisme (PPU) et de dynamique de redéveloppement : le PPU du Quartier des gares (décembre 2015), le PPU du Quartier Sainte-Marie (janvier 2012), le PPU du Quartier des grands jardins (septembre 2011), le PPU du Quartier des spectacles - pôle Quartier latin (2013) et pôle Place des Spectacles (2008) ou encore le PPU du Quartier International (1999).

Le secteur Centre-Sud, ancien faubourg Québec et faubourg Sainte-Marie postérieurement, accueille au sein de ses limites administratives le Village gai, espace social et non administratif qui s'organise le long de la rue Sainte-Catherine est.



1.1.2 BREF HISTORIQUE DU QUARTIER CENTRE-SUD

Le secteur Centre-Sud a été longtemps un quartier industriel et ouvrier. Son patrimoine historique est riche et son histoire remonte avant 1800, époque où le « Vieux-Montréal » s'élevait confiné intra-muros et plusieurs faubourgs ouvriers se développaient autour de lui. Ce quartier a changé de nom selon les époques : le faubourg Québec, le faubourg Sainte-Marie ou le « le faubourg à m'lasse ». De plus, il s'agit d'un secteur qui a souffert de grands changements pendant l'époque moderne et dont le développement et la transformation restent encore un enjeu d'actualité.

Avant 1840 : Le faubourg Québec

À cette époque, le faubourg Québec s'étend vers l'est depuis le mur des fortifications. On le surnomme ainsi parce que les voyageurs en provenance de Québec doivent le traverser pour atteindre le cœur de la ville. Vers 1815, le faubourg se confine au sud du ruisseau Saint-Martin, cours d'eau aujourd'hui canalisé sous la rue Saint-Antoine. Le chemin du Roy, actuelle rue Notre-Dame, bourdonne d'activités aux abords de la rue Papineau où voisinent le marché public et la brasserie Molson.

Le faubourg Québec se développe autour de l'industrie de la bière. Sous le régime français, les brasseries n'ont jamais été prospères, les colons préférant vins et spiritueux. Après la conquête, la venue des loyalistes et des troupes britanniques relance l'industrie de la bière, devenue en 1815 avec les tanneries, la plus importante de la ville.

1840 - 1880 : Le quartier Sainte-Marie

Le développement urbain se poursuit ensuite au-delà du ruisseau Saint-Martin. En 1852, le grand incendie qui dévaste la presque totalité du faubourg Saint-Laurent, se propage jusqu'au quartier Sainte-Marie. La brasserie et la distillerie Molson ainsi que de nombreux bâtiments en bois sont détruits.

Par la suite, une vague d'industrialisation déferle sur le quartier alors que de grandes industries viennent s'y implanter. De petites fabriques, tanneries, briqueteries et fonderies y forment la plus grande concentration industrielle de la ville, après celle du Canal de Lachine. Des nombreux ruraux à la recherche d'un emploi affluent dans le quartier. En 1871, la population se chiffre à 16 000 habitants.

1880 - 1918 : Le «faubourg à m'lasse»

L'industrialisation et l'arrivée en masse de travailleurs des campagnes stimulent naturellement la construction immobilière dans le quartier. C'est à cette époque que l'on construit tous les petits duplex qui font encore l'architecture du secteur à l'est de la rue De Lorimier. Il faut loger les nouvelles familles d'ouvriers qui comptent souvent plus de six enfants. On construit simplement, sans se soucier de la qualité de l'espace habitable ni de sécurité, comme on le fera plus tard. Les duplex sont alignés sur le trottoir, avec les escaliers à l'intérieur et sans balcon sur la façade avant, ni ruelle à l'arrière. Une porte cochère permet aux nombreux distributeurs de bois ou de charbon et autres charretiers de mener leur cheval à l'écurie.

Le quartier est alors surnommé « Faubourg à m'lasse », en référence à ses usines de mélasse d'où émane de puissantes effluves. Les paroisses Sainte-Brigide, Sacré-Cœur-de-Jésus et Saint-Vincent-de-Paul s'organisent autour du clocher de l'église et de l'école paroissiales. En 1880, le quartier Sainte-Marie est devenu le fief des ouvriers canadiens-français et il est aussi marqué par la pauvreté et l'insalubrité.

1918 à nos jours : À l'ombre du centre-ville

Le quartier Sainte-Marie conserve longtemps ses airs de faubourg, mais certains événements vont bientôt venir transformer la vie de ses habitants. Au cours du XX^e siècle, le secteur a fait l'objet de profonds changements: la construction du pont Jacques-Cartier (1925-1930), la transformation de la rue Dorchester (actuel boulevard René-Lévesque) en boulevard (années 1950), la construction de la Maison de Radio-Canada (1973) et le creusement de l'autoroute Ville-Marie (années 1970). Ces opérations ont fortement modifié la morphologie du quartier et quelques-unes sont aujourd'hui perçues comme les cicatrices d'interventions non réussies.

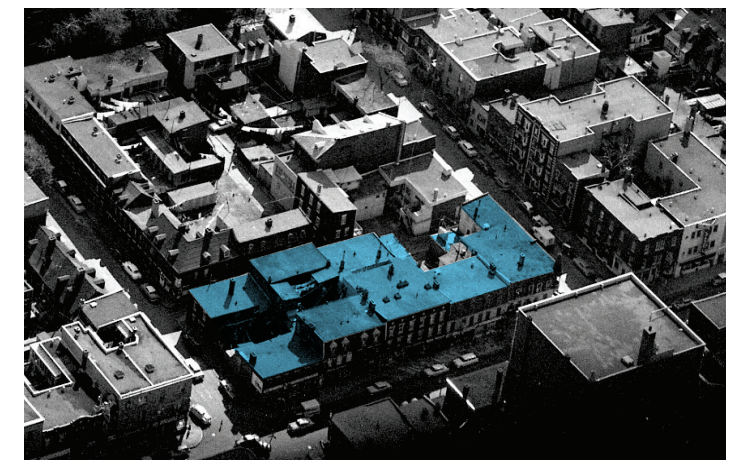
L'exemple le plus probant est celui du site de la maison Radio-Canada. En 1973, l'administration du maire Drapeau fait table rase sur le passé afin de moderniser la ville et ordonne la construction de la Maison de Radio-Canada sur une bonne partie du faubourg à m'lasse. Tout un quartier de logements considérés insalubres est démolit: 262 immeubles et 600 familles sont affectés. À l'ère des communications, Montréal voulait avoir son pôle média. Ce grand projet urbain s'inscrivait donc dans une stratégie culturelle et économique afin de créer la «Cité des Ondes» de Montréal, mais ces ambitieux projets sont en quelque sorte à l'origine de l'espace contemporain fragmenté et souvent dysfonctionnel qu'on retrouve aujourd'hui.

En 1980-81, la Ville de Montréal lance son programme d'intervention dans les quartiers anciens : le P.I.Q.A. Il s'appliquera, entre autres, sur une zone du quartier Centre-Sud. Il s'agissait d'un programme de réanimation urbaine de petite échelle qui avait pour but de revitaliser un quartier affecté par les grandes interventions de l'urbanisme moderne.

C'est aussi en 1980 qu'une transformation progressive commence dans le quartier. Son caractère ouvrier et industriel laisse place à une offre de loisirs et de divertissements qui attire la communauté gaie de la ville et qui rayonne à l'international pendant les années 90. Depuis, le quartier est nommé Le Village.



Les 262 immeubles du Faubourg à m'lasse ont été démolis.
Photos tirées du livre *Quartiers Disparus*



L'îlot du Bourbon en 1952 avec la présence de bâti à l'endroit du parc.
Il est à noter qu'il y a également la présence d'habitations dont l'adresse civique donnait sur la rue Gareau. Octobre 1959
VM94-B71-007

1.1.3 L'IDENTITÉ DU QUARTIER CENTRE-SUD

LA CITÉ DES ONDES

Le projet de la Cité des Ondes est né au cours des années 1960 de la volonté de l'administration municipale (J. Drapeau) et du milieu des affaires francophones de développer un pôle d'entreprises associées à la radiodiffusion et aux télécommunications. Tel que les archives de Radio-Canada l'expliquent: « les promoteurs du projet désirent voir la partie francophone de la ville se développer afin de contrebalancer l'ouest, où déjà les gratte-ciel pullulent ».

Les commerçants de la rue Sainte-Catherine Est perçoivent l'arrivée de Radio-Canada comme un projet qui va stimuler l'économie et ils n'hésitent pas à le promouvoir. Trois des quatre grands réseaux de télévision francophones du Québec se sont alors implantés dans le secteur Centre-Sud: le Réseau TVA, la Société Radio-Canada et Télé-Québec.

Inaugurée en 1973, la Maison de Radio-Canada fait aujourd'hui objet de discussions: les installations sont trop grandes ainsi qu'obsolètes pour accueillir les technologies contemporaines. Tous les experts s'entendent pour dire que le super-îlot est complètement déconnecté de son contexte et, qu'avec l'autoroute Ville-Marie, il agit comme une frontière difficilement franchissable dans l'axe nord-sud. Le Village est désormais déconnecté de la partie sud du quartier où se trouve l'usine Molson et il n'existe plus aucun rapport avec le fleuve.

En juillet 2015, la compagnie Molson a annoncé qu'elle pourrait quitter ses installations de la rue Notre-Dame. Cette nouvelle soulève de multiples questions sur le futur développement de ce secteur. Ce départ et la libération du site en bordure du fleuve pourraient signifier la mise en place d'une nouvelle relation ville-fleuve.



Vue aérienne vers le nord-ouest du secteur déblayé, 2 mai 1964.
Source : Service des archives de la Ville de Montréal, 2 mai 1964, U-124-5

LE VILLAGE GAI

Situé à l'est du centre-ville, le Village gai est un espace social et non administratif. Cette portion du territoire correspond à une partie de l'ancien Faubourg Québec. Ancien quartier ouvrier, le Village s'est développé avec l'arrivée des membres de la communauté gaie dans les années 1980.

Le Village est souvent décrit comme un grand quadrilatère formé par la rue Berri à l'ouest, la rue Sherbrooke au nord, l'avenue De Lorimier à l'est et l'avenue Viger au sud. Il se trouve ainsi en contrebas de la côte Sherbrooke et du parc La Fontaine. Il se développe tout du long de la rue Sainte-Catherine Est, qui se veut la colonne vertébrale du quartier. Avec la rue Amherst, la rue Sainte-Catherine Est est l'artère commerciale qui accueille les restaurants, cafés, bars et boîtes de nuit. Le quartier est desservi par trois stations de métro : Berri-UQAM, Beaudry et Papineau. Il s'agit d'un des plus grands quartiers gais en superficie au monde.

À ce sujet, Donald W. Hinrichs raconte dans son livre *Montréal's Gay Village : The story of a Unique Neighborhood through the Sociological Lens*, comment le Village est une zone lisible au-delà de ce flou à propos de ses limites :

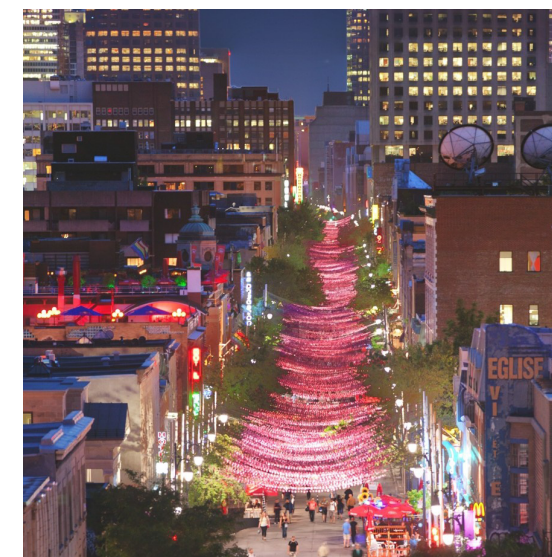
« Le Village est clairement une zone lisible, un quartier, parce que de toutes ses limites, il a été désigné et annoncé comme «Le village» par les gens qui le fréquentent. La rue Sainte-Catherine est elle-même un chemin important qui mène les piétons vers les nombreux services disponibles tandis que les édicules des trois stations de métro servent de deux nœuds et des monuments à orienter les personnes. Aussi, il ya d'autres sites qui aident à orienter les individus au village: Complexe Sky, Cabaret Mado, Parc de l'Espoir et le Complexe Bourbon. Tous ces établissements et monuments, tout aussi, à définir le Village dans le sens le plus étroit, semblable à la définition utilisée par la Société de développement commercial (SCD). »

Précisément, c'est dans la période entre 1990 et 2000 le Village connaît ses meilleures années économiques. Aujourd'hui, la piétonnisation de la rue Sainte-Catherine Est, réalisée pour la première fois en 2006 lors des Outgames, a confirmé la vocation touristique du Village. Durant la période estivale, la rue piétonne devient un espace public convivial et un haut lieu de divertissement. Grâce à Aires Libres, plusieurs manifestations artistiques y prennent place, lors des festivals ou par des installations éphémères, pour le plaisir des Montréalais et des touristes. Les boules roses suspendues au-dessus de la rue en font sa renommée. Symboles de la métropole, elles apparaissent sur la page d'ouverture de certains ouvrages pour représenter Montréal, ville UNESCO de design. La rue Amherst, quant à elle, est connue et appréciée des résidents et travailleurs du coin pour ses commerces de quartier.

Grâce à l'appui des acteurs publics et privés, ce quartier est aujourd'hui une destination touristique internationale pour la communauté LGBT.

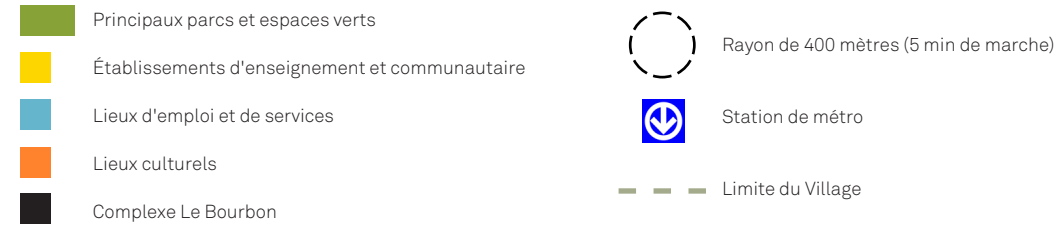


Vue de la rue Sainte-Catherine durant le défilé de la fierté Montréal en 2012
Source : odowiphography.com



Le concept de "toit de boules roses" qui flotte au-dessus de la rue piétonne
Source : Claude Cormier

1.1.4 SERVICES ET LIEUX D'INTÉRÊT



LE QUARTIER AUJOURD'HUI

Aujourd'hui, le quartier se caractérise par un espace urbain diversifié avec une signature visuelle forte : Le Village. Des initiatives d'art public améliorent le cadre visuel du quartier et lui donnent une signature artistique. Le Village est spécifiquement marqué sur une carte officielle de la ville. La devanture de l'ancien cinéma Ouimetoscope est ornée d'un diptyque géant de Zilon. En fait, le quartier compte plusieurs peintures murales peintes par Brian Keith Lanier.

La rue Sainte-Catherine est piétonnisée chaque été. L'espace public du Village est orné de plusieurs éléments culturels, comme les 23 panneaux de photos géantes sur la rue Sainte-Catherine entre la rue Saint-Hubert et l'avenue Papineau ou les inscriptions design sur la façade de la Place Dupuis. Le parc Serge-Garant, adjacent à l'édicule de la station de métro Beaudry, est réaménagé en 2013, davantage végétalisé et comportant des panneaux de huit photos géantes tirées de pièces de danse contemporaine de compagnies montréalaises. Toutefois, la plupart des façades des commerces ont une esthétique discutable et l'aménagement de certaines terrasses pourrait être mieux réfléchi.

Le quartier compte quelques parcs urbains, dont la place Émilie-Gamelin, le parc de l'Espoir, le parc Raymond-Blain, le parc des Vétérans et le parc Charles-S.-Campbell.



1.2 CONSTATS ET ORIENTATIONS

1.2.1 REVITALISATION URBAINE DE LA RUE SAINTE-CATHERINE

PROGRAMME D'INTERVENTION DANS LES QUARTIERS ANCIENS (P.I.Q.A.) S'INSPIRER DES PPU PRÉCÉDENTS ET AUTRES STRATÉGIES DE RELANCE

En 1980, la Ville met sur pied son programme d'intervention dans les quartiers anciens (P.I.Q.A.). Ce programme vise, à l'époque, onze secteurs sur le territoire montréalais, dont quatre sont situés dans le quartier Centre-Sud. La Ville possède les moyens juridiques (charte particulière), financiers (assiette fiscale considérable) et techniques (appareil municipal important) pour mettre en œuvre ses propres programmes d'action.

Comme le souhaitait la Ville, le quartier Centre-Sud se revalorise symboliquement, socialement et économiquement. Cette revalorisation touche d'abord, au cours des années 1970, le secteur Terrasse-Ontario. Elle affecte ensuite, au début des années 1980, le secteur Champlain, situé entre le secteur Terrasse-Ontario et la Maison de Radio-Canada, dans la partie ouest du quartier. Et elle commence à se faire sentir dans la partie est du quartier avec quelques implantations tertiaires d'importance (ministère de l'Éducation, Radio-Québec, Confédération des syndicats nationaux...) et deux projets de mise en œuvre du programme municipal d'intervention dans les quartiers anciens (PIQA Dufresne-Nord et PIQA Dufresne-Sud).

La rue Sainte-Catherine est la rue commerciale la plus importante de Montréal. Elle est notamment un axe est-ouest majeur de l'arrondissement de Ville-Marie, s'y étendant sur une distance de presque 5,9 km, entre l'Avenue Atwater à l'ouest et la rue Bercy à l'est (secteur de la cour de triage Hochelaga).

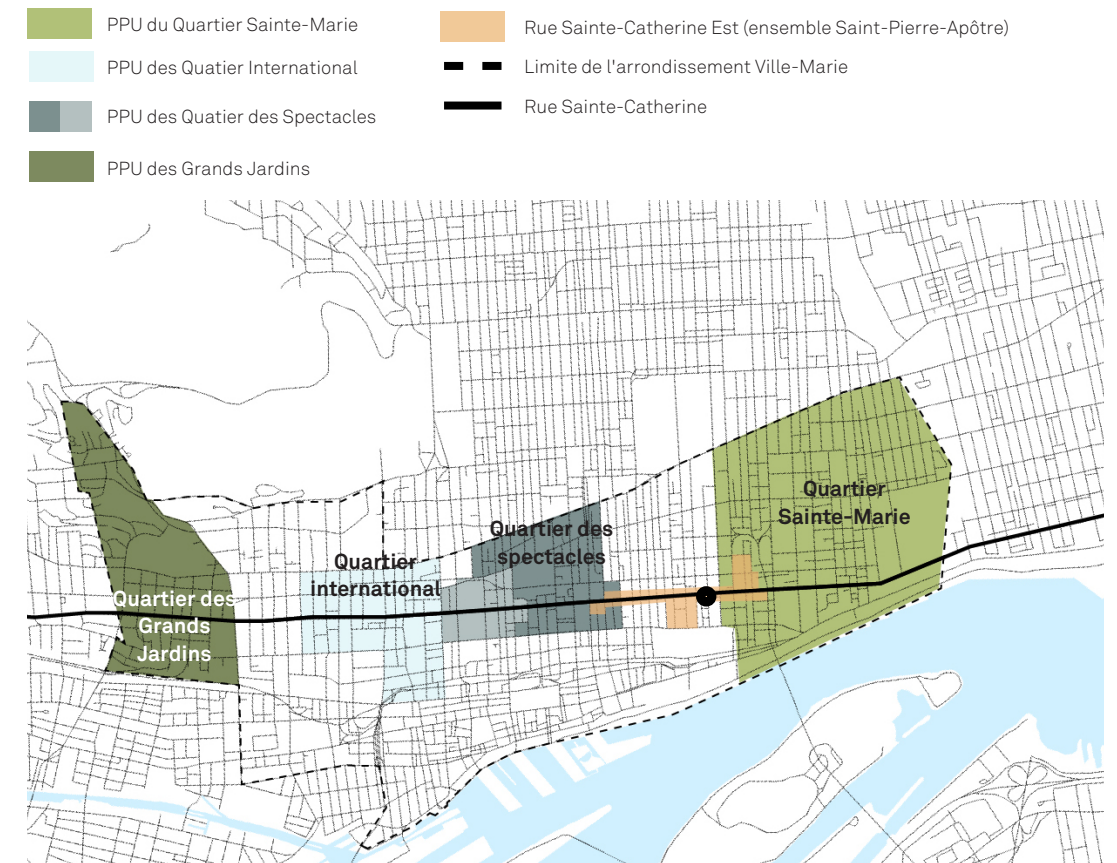
Tel que mentionné auparavant, plusieurs secteurs de l'arrondissement Ville-Marie ont fait l'objet de programmes particuliers d'urbanisme dans les dernières années. Précisément dans le cadre de ces programmes la rue Sainte-Catherine a toujours un important rôle à jouer afin d'assurer la dynamisation des quartiers. Dans le cadre des PPU des quartiers plus éloignés du centre-ville, dont le quartier des Grands Jardins et le quartier Sainte-Marie, la dynamisation de Sainte-Catherine fait objet d'une stratégie de relance propre. Le fait que ces deux PPU promouvoient la requalification des principales artères commerciales et des espaces publics a attiré rapidement plusieurs nouveaux résidents ainsi qu'instigué une revitalisation du quartier. Un effort certain a également été fait afin d'attirer de nouvelles

entreprises et organismes, de créer des lieux culturels et des espaces de destinations qui ont permis de raviver ces deux secteurs moins centraux et d'en faire des milieux de vie de qualité. Dans le cas, du PPU Sainte-Marie, c'était le « *tissu urbain relâché* » qui consistait en l'un des importants obstacles au déclin économique et démographique du quartier.

Il est important de souligner que le secteur Centre-Sud ne bénéficie pas aujourd'hui d'un PPU et que la rue Sainte-Catherine sur ce segment n'a pas fait l'objet d'une stratégie de relance malgré la volonté de la ville de revitaliser le secteur. Cette tranche de rue présente des symptômes similaires à ceux qui ont été identifiés sur la partie ouest lors du PPU des Grands Jardins et elle fait face à des défis et enjeux similaires. Par exemple, dans les dernières années, seuls des bâtiments de 2 à 3 étages ont été construits et leur architecture est relativement faible, voire pauvre. La raison qui explique ce phénomène est, entre autres, la faible valeur d'investissement possible sur ces terrains.



Vue à vol d'oiseau des propositions liées au secteur Parthenais - Image produite dans le cadre du PPU Quartier Sainte-Marie



Carte de localisation des différents PPU dans Ville-Marie

SITUATION ACTUELLE

Aujourd'hui le secteur de la rue Sainte-Catherine Est souffre de dévitalisation : de nombreux commerces sont vacants et cette partie est délaissée par les investisseurs en raison d'un cadre réglementaire restrictif axé sur la conservation du cadre bâti actuel.

RELANCE DE LA RUE SAINTE-CATHERINE EST

Le secteur est toutefois appelé à évoluer dans les prochaines années et la rue Sainte-Catherine Est se voudra certainement un vecteur de changement important. La relance du quartier passera par une meilleure qualification des usages en offrant une meilleure desserte en commerces de proximité. L'atteinte d'un seuil de densité plus adéquat permettra également d'attirer les investissements afin de permettre une relance économique du quartier.



Situation actuelle de l'est de la rue Sainte-Catherine : locaux vacants



Le Séville, projet mixte sur la rue Ste-Catherine Est, PPU des Grands Jardins

1.4 INTÉRÊT ARCHITECTURAL DU CADRE BÂTI

1.4.1 POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Le secteur de la rue Sainte-Catherine Est comporte plusieurs caractéristiques attrayantes, telles que la proximité du centre-ville, la présence de deux stations de métro, l'accessibilité au pont Jacques-Cartier, la présence de plusieurs parcs et un patrimoine bâti d'intérêt. Cependant, dans ce secteur, apparaissent des traces de faiblesses et des enjeux au niveau du cadre bâti.

Dans le cas de la rue Sainte-Catherine Est, certains bâtiments ont un fort intérêt architectural et un degré de conservation assez important. D'autres sont en mesure d'offrir des possibilités de recyclage et finalement il apparaît que plusieurs bâtiments font face à un très faible intérêt et un laisser-aller au niveau de leur présence sur la rue.

Afin de mener à bien l'analyse d'intérêt architectural, deux principaux critères ont été évalués pour chaque bâtiment, soit leur valeur patrimoniale et leur valeur équivalente.

La valeur patrimoniale est attribuée par des facteurs d'importance culturelle, établis à partir de l'évaluation des qualités architecturale ou paysagère, historique, scientifique et sociale. Il peut s'agir de valeur passée, présente ou future.

La valeur équivalente d'un immeuble repose sur des facteurs économiques liés au programme de remplacement. Il s'agit de l'évaluation des ressources matérielles nécessaires au remplacement d'une construction considérant sa fonctionnalité accrue. Sont également évalués les avantages physiques et économiques du maintien de la structure existante.

Bien que l'ensemble de la rue Sainte-Catherine soit classé comme secteur de valeur exceptionnelle dans le plan d'urbanisme, il apparaît, suite à cette analyse d'intérêt architectural, que seulement certains bâtiments auraient une valeur exceptionnelle, et non l'ensemble du cadre bâti de la rue. (voir étude de caractérisation architecturale)

Ce statut patrimonial combiné à une basse densité (3 étages) prescrite dans la réglementation fait en sorte que la plupart des nouvelles constructions présentent un intérêt architectural allant de moyen à faible, ne contribuant pas à relever le niveau d'intérêt de la rue.

Les bâtiments identifiés «faible» et les lots vacants utilisés à des fins de stationnement déstructurent la rue et sont des espaces sous-utilisés alors qu'ils constituent un important potentiel de développement. Ceux-ci existent en nombre et nécessiteraient un cadre réglementaire particulier afin de permettre la construction de projets de qualité et de favoriser le développement immobilier.

L'attrait du Village réside principalement dans la rue Sainte-Catherine Est. Cependant, depuis les dernières années, à l'image de la rue Sainte-Catherine Ouest dans le Quartier des Grands Jardins, elle a fait face à une certaine désaffection immobilière et commerciale. Des projets immobiliers d'une densité accrue peuvent sans aucun doute aider à revitaliser et dynamiser le secteur. Tel que cité dans le PPU des Grands Jardins : « **En proposant la densification d'une partie de l'artère et la construction de logements aux étages supérieurs, et en annonçant une série d'interventions pour revitaliser la rue Sainte-Catherine Ouest, le PPU appuie la relance immobilière de cet axe stratégique.** »

Il a été démontré dans ses deux premiers PPU qu'une modification des hauteurs accompagnée d'un resserrement de l'évaluation patrimoniale de l'ensemble ont contribué à la relance du cadre bâti, tout en assurant la conservation de l'échelle piétonne et la mise en valeur de bâtiments spécifiquement identifiés comme ayant un intérêt architectural élevé.

Bâtiments construits dans les dernières années

Faible intérêt architectural



1350 rue Sainte-Catherine



1878 rue Sainte-Catherine



1451 rue Sainte-Catherine

1.4.2 EXTRAIT DE L'ETUDE DE CARACTERISATION ARCHITECTURAL

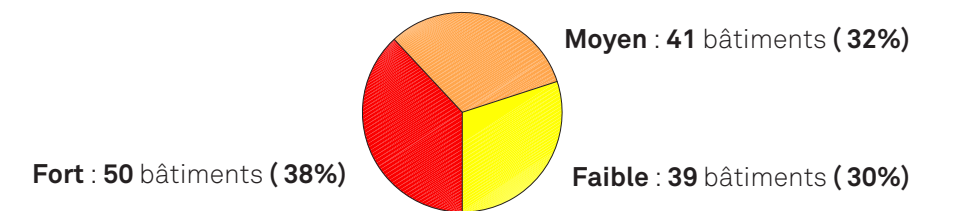
Dans le cadre du développement du site du Complexe de l'hôtel Bourbon et afin de bien comprendre le contexte patrimonial et l'intérêt du cadre bâti de la rue Sainte-Catherine Est entre la rue Berri et l'avenue De Lorimier, nous avons procédé à la réalisation d'une étude de caractérisation architecturale des bâtiments.

Afin de mener à bien le travail d'identification, les critères suivants ont été établis selon les différentes catégories d'immeubles recensées :

- L'ancienneté du bâtiment
- Intérêt historique
- Degrés d'authenticité
- L'état de conservation
- La conception architecturale ou le mode de construction
- Sa participation à un ensemble ou à une composition bâtie significative

Ces critères ont permis de classer les immeubles selon 3 catégories:

- intérêt architectural fort
- intérêt architectural moyen
- intérêt architectural faible



QUARTIER DES SPECTACLES



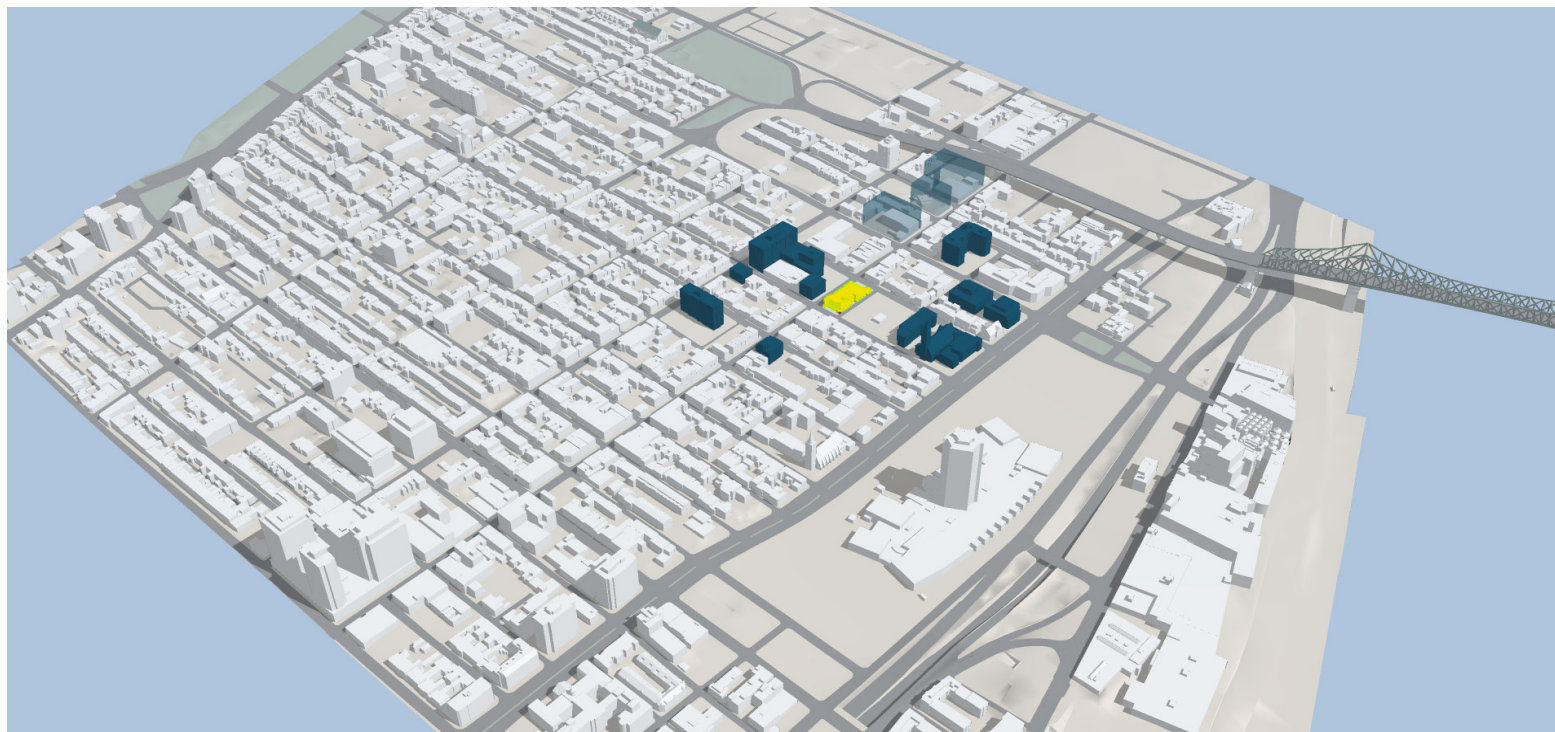
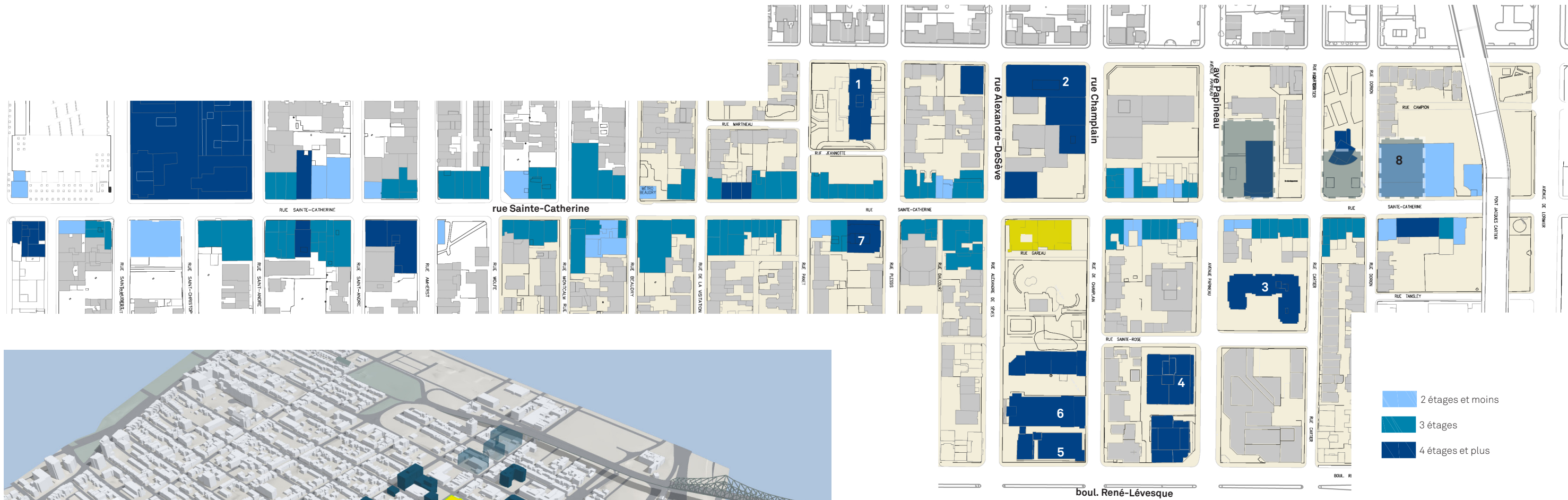
SECTEUR CENTRE-SUD / LE VILLAGE



QUARTIER DE STE-MARIE



1.3 HAUTEUR ET DENSITÉ



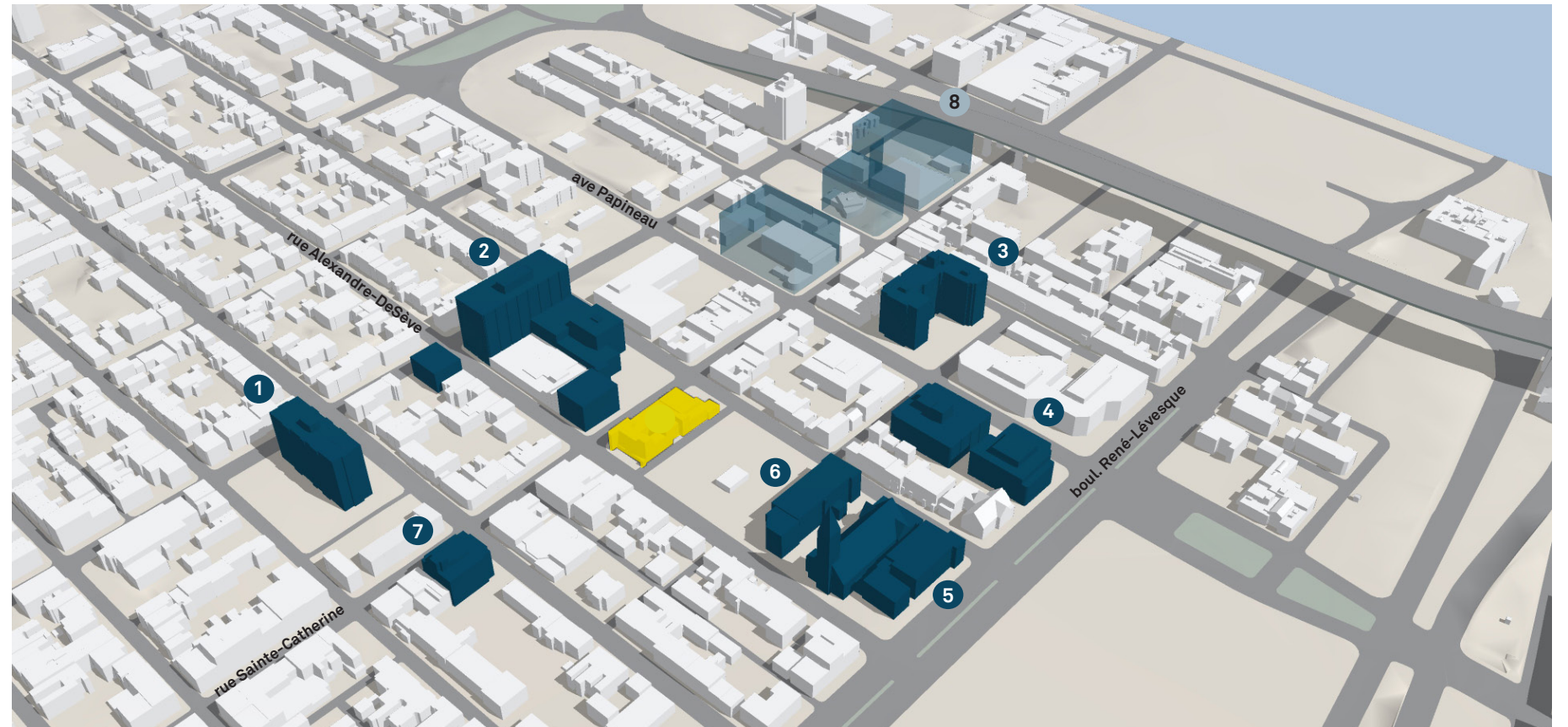
HAUTEUR ET DENSITÉ SELON LE PLAN D'URBANISME

Plusieurs parcelles des îlots près de la station de métro Papineau, entre la rue Papineau et le pont Jacques-Cartier, sont définies sur le Plan d'Urbanisme comme des secteurs potentiels de densification et construction de bâtiments en hauteur.

La majorité des immeubles possède entre un et trois étages, ceux de trois étages étant les plus nombreux. C'est donc un secteur relativement bas, marqué par quelques immeubles commerciaux, résidentiels et institutionnels pouvant avoir plus de 4 étages.

BÂTIMENTS DE HAUTEUR DANS LE SECTEUR

- Le Complexe Le Bourbon
- 1 Résidentiel
Hauteur : 38,4 m | Nb. étages : 12
- 2 TVA
Hauteur : 39 m | Nb. étages : 10
- 3 Résidentiel
Hauteur : 35 m | Nb. étages : 12
- 4 SPVM
Hauteur : 20 m | Nb. étages : 5
- 5 Résidentiel
Hauteur : 16 m | Nb. étages : 5
- 6 Résidentiel
Hauteur : 18,5 m | Nb. étages : 4
- 7 Résidentiel
Hauteur : 20,5 m | Nb. étages : 7
- 8 Développement possible (35m- COS 6)



1.5 SYNTHÈSE

PERMIS SELON LE PLAN D'URBANISME ET LE RÈGLEMENT D'URBANISME

Il apparait que le plan d'urbanisme est plus permissif que la réglementation d'urbanisme. À la lueur des pages précédentes, voici les paramètres réglementaires pour le développement du site :

- 14 mètres
- 3 étages maximum
- Densité de 3
- 35 à 100 %

Plan d'urbanisme							
Affectation du sol	Numéro du secteur	Hauteur (mètres)	Hauteur (étages)	Taux d'implantation	Densité	Patrimoine	Planification détaillée
Le Bourbon	Secteur mixte	25-09	16 m.	3 étages et plus	moyen ou élevé	4	Secteur de valeur exceptionnelle Secteur à revitaliser au niveau de la qualité de milieux de vie

Règlement d'urbanisme								
Zones	Hauteur min. (étages)	Hauteur max. (mètres)	Taux d'implantation (max)	Densité (max)	Mode d'implantation*	Unité de paysage **	Secteur et immeubles significatifs	Usages prescrits ***
0053	3 étages	14	35 à 100%	3	C	AC	-	M.9C

* C :

** AC : Artère commerciale

*** M.9C: Zone de mixité autorisant les commerces et services de forte intensité sur la rue Ste-Catherine

CONTEXTE DE L'ILOT

2

2.1 DESCRIPTION DE L'ILOT

2.1.1 IDENTIFICATION

La propriété du Complexe Bourbon est un ensemble de bâtiments interreliés et d'une aire de stationnement situé sur la rue Sainte-Catherine Est, du numéro 1560 au 1592.

Cet ensemble occupe la totalité de l'îlot bordé par les rues Sainte-Catherine au nord, Gareau au sud, de Champlain à l'est et Alexandre-DeSève à l'ouest.

À l'arrière du bâtiment, entre la rue Gareau et le boulevard René-Lévesque plus au sud, cet îlot atypique se poursuit avec la présence du parc Charles-S.-Campbell, le bâtiment des habitations Sainte-Brigide, l'Église du même nom et, construit sur le stationnement de l'ancien presbytère, une coopérative d'habitation qui accueille des organismes communautaires au rez-de-chaussée.

Entre le parc et les habitations Sainte-Brigide, la rue Sainte-Rose traverse l'îlot. Elle a été aménagée en passage piéton entre la rue Alexandre-DeSève et la rue De Champlain.

À l'Ouest du Bourbon, se trouve le Complexe Sky, un important complexe commercial de la communauté gaie. Du côté Nord de la rue Sainte-Catherine Est, face au Bourbon, se trouve l'ancien théâtre Arcade, qui a aussi abrité le magasin à rayons Viau, et maintenant MaTV/TVA. À côté de ce bâtiment se trouve un stationnement appartenant à TVA, aménagé vers 1975. Enfin, à l'Est du Bourbon, différents bâtiments de deux étages ou trois étages, à vocation résidentielle et commerciale poursuivent la rue Sainte-Catherine vers l'est.



2.1.2 LA RUE SAINTE-ROSE

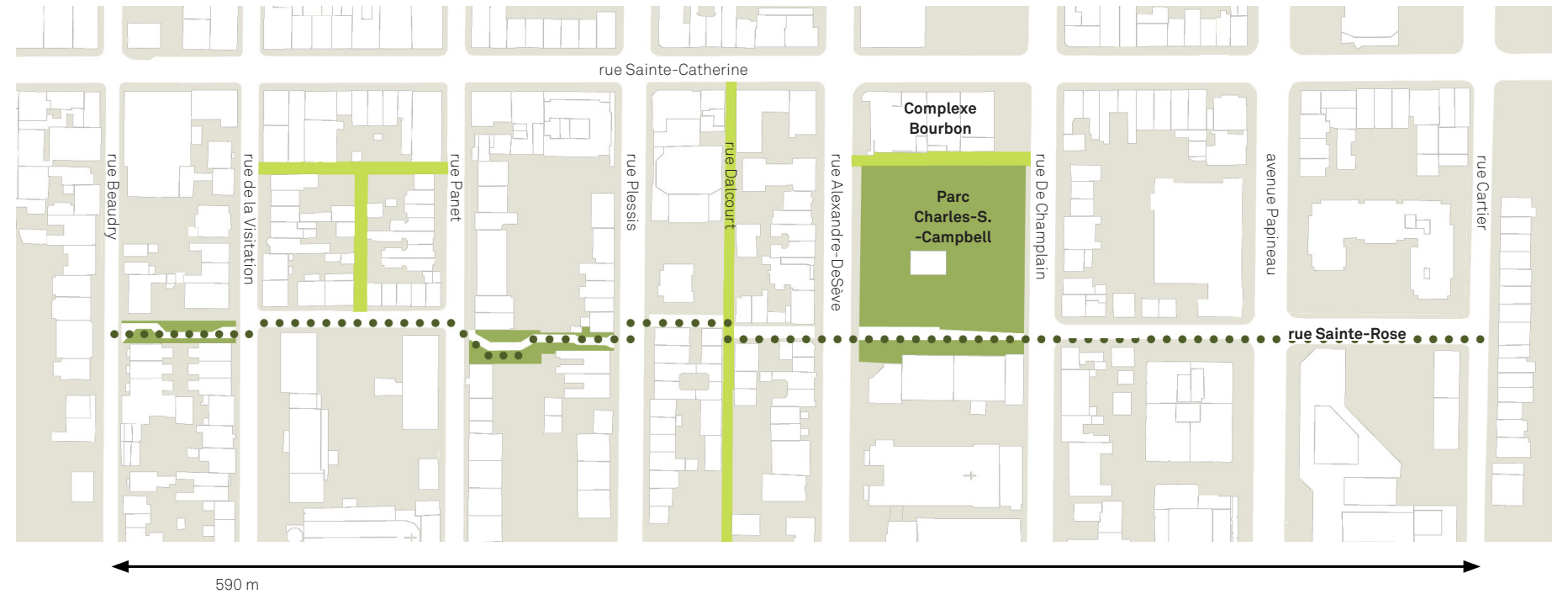
La rue Sainte-Rose est une rue d'environ 590 m de long, qui s'étire de la rue Beaudry à l'ouest jusqu'à la rue Cartier à l'est. Elle se situe entre la rue Sainte-Catherine au nord et le boulevard René-Lévesque au sud.

Au cours des années 1980, elle a fait l'objet d'un réaménagement dans le cadre du programme d'intervention dans les quartiers anciens (P.I.Q.A.) lancé par la Ville. Il en résulte aujourd'hui une séquence d'aménagements entre la rue Beaudry et la rue Cartier où alternent des portions de la rue aménagées en rue *traditionnelle*, passage piéton ou encore rue partagée. Entre la rue Alexandre-DeSève et la rue De Champlain, au sud du parc Charles-S.-Campbell, la rue Sainte-Rose est un passage piéton qui se fond dans l'aménagement du parc.

Avec la rue Gareau qui délimite la partie sud du Complexe Bourbon, la rue Sainte-Rose est une alternative aux grands axes comme la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque et offre une variété de chemins plus calmes et souvent paysagers. Elle constitue un axe de structuration au caractère informel en parallèle à la rue Sainte-Catherine.

HISTOIRE

En 1858, la partie de cette rue située entre les rues Visitation et Panet est connue sous le nom de rue Rose. À cette époque, un ouvrier du nom de Pierre Rose habite la rue Visitation, probablement à proximité de la voie que l'on ouvre. Lorsque l'on change le nom de la rue Blake, située dans l'axe de la petite rue Rose, ce sont les deux noms de rue qui changent pour celui de rue Sainte-Rose. La section située entre les rues de Champlain et Alexandre-DeSève fait maintenant partie du parc Charles-S.-Campbell. Date de désignation : avril 1879. (Source : Ville de Montréal – Patrimoine – La toponymie)



Le Passage Sainte-Rose /à proximité de la rue Alexandre-DeSève



Rue partagée Sainte-Rose, intersection rue Dalcourt



Rue Sainte-Rose au sud du parc Charles-S.-Campbell



Rue Ste-Rose entre la rue De Champlain et l'avenue Papineau

2.1.3 PARC CHARLES-S.-CAMPBELL

Ce parc se situe au sud du Complexe Bourbon, entre la rue Gareau et les habitations Sainte-Brigide.

TOPONYMIE - HISTORIQUE

Charles Sandwith Campbell (1858-1923)
Charles S. Campbell était un avocat et philanthrope. Après sa mort, une fondation a été créée pour financer l'aménagement de parcs destinés aux enfants des quartiers centraux ainsi que la tenue de concerts en plein air (les Concerts Campbell).

Cette fondation, datant de 1924, était l'une des plus anciennes et précurseuses manifestations du mécénat culturel montréalais et a permis d'offrir un grand nombre de concerts dans divers parcs de Montréal.

ORGANISATION DU PARC

Le parc est composé de nombreux éléments paysagers et agrémenté de différentes pièces de mobilier. Une clôture en métal noir ceinture le parc sur tout son périmètre. Deux allées parallèles principales relient la rue Alexandre-DeSève à la rue De Champlain en traversant le parc d'ouest en est. La première dessert le pavillon situé au centre de l'ensemble tandis que la seconde est en bordure sud. C'est la rue Sainte-Rose qui prend ici la forme d'un passage pour piéton en pavés.

La partie nord, se caractérise par des surfaces de pelouse et un grand terrain de pétanque dans le coin nord-est. Une petite butte offre une variation dans la topographie généralement plane du terrain. Une placette en pavés, attenante au pavillon, est accessible par une allée passant sous la pergola.

La partie sud a fait l'objet de travaux de réaménagement en 2014. On trouve à l'est une aire de jeu pour enfants de 2 à 5 ans fermée par la même clôture que le pourtour du parc et à l'ouest, un espace agrémenté de roches et d'une sculpture en forme d'arche qui dialogue avec le jeu de textures et de couleurs dans les matériaux de revêtement de sol.

L'ensemble du parc est parsemé de tables à pique-nique et de nombreux bancs accueillent les visiteurs. C'est un parc généreusement planté. On trouve de nombreux feuillus et de grands conifères ainsi que plusieurs plates-bandes qui reçoivent de nombreuses essences de plantes vivaces et annuelles.

Bien entretenu, il offre aux résidents et visiteurs un espace de verdure bien fleuri et accueillant.

ACCESSIBILITÉ

Un talus rehaussé par la clôture métallique marque le pourtour nord du parc. Il s'étire le long de la rue Gareau où l'alignement de grands frênes renforce sa présence. Il se poursuit et diminue vers le sud le long des rues Alexandre-DeSève et De Champlain jusqu'à l'allée qui sert d'entrée principale.

Cette topographie périphérique et la clôture referment le parc sur lui-même et conduisent à peu de relation avec le cadre bâti qui l'entoure. Cette situation étant d'autant plus marquée le long de la rue Gareau où il n'y a aucun accès depuis le Complexe Bourbon. Ceci confère à cette rue un statut peu attrayant, voire dangereux, d'arrière de bâtiment.

ANIMATION ET ÉVÈNEMENTS

Le parc accueille depuis trois ans la célébration de la fête de quartier, une fête citoyenne et rassembleuse dans le Centre-Sud.

De plus, quand il était en activité, le Complexe Bourbon était largement tourné vers le parc. En effet, les terrasses sur le toit étaient fortement achalandées et bénéficiaient de la vue sur le parc, tout comme celles installées directement dans la rue Gareau à l'ombre des grands arbres.





1 - Rue Gareau : talus avec rangée d'arbres et clôture du parc



2 - Terrain de pétanque



3 - Pavillon de parc



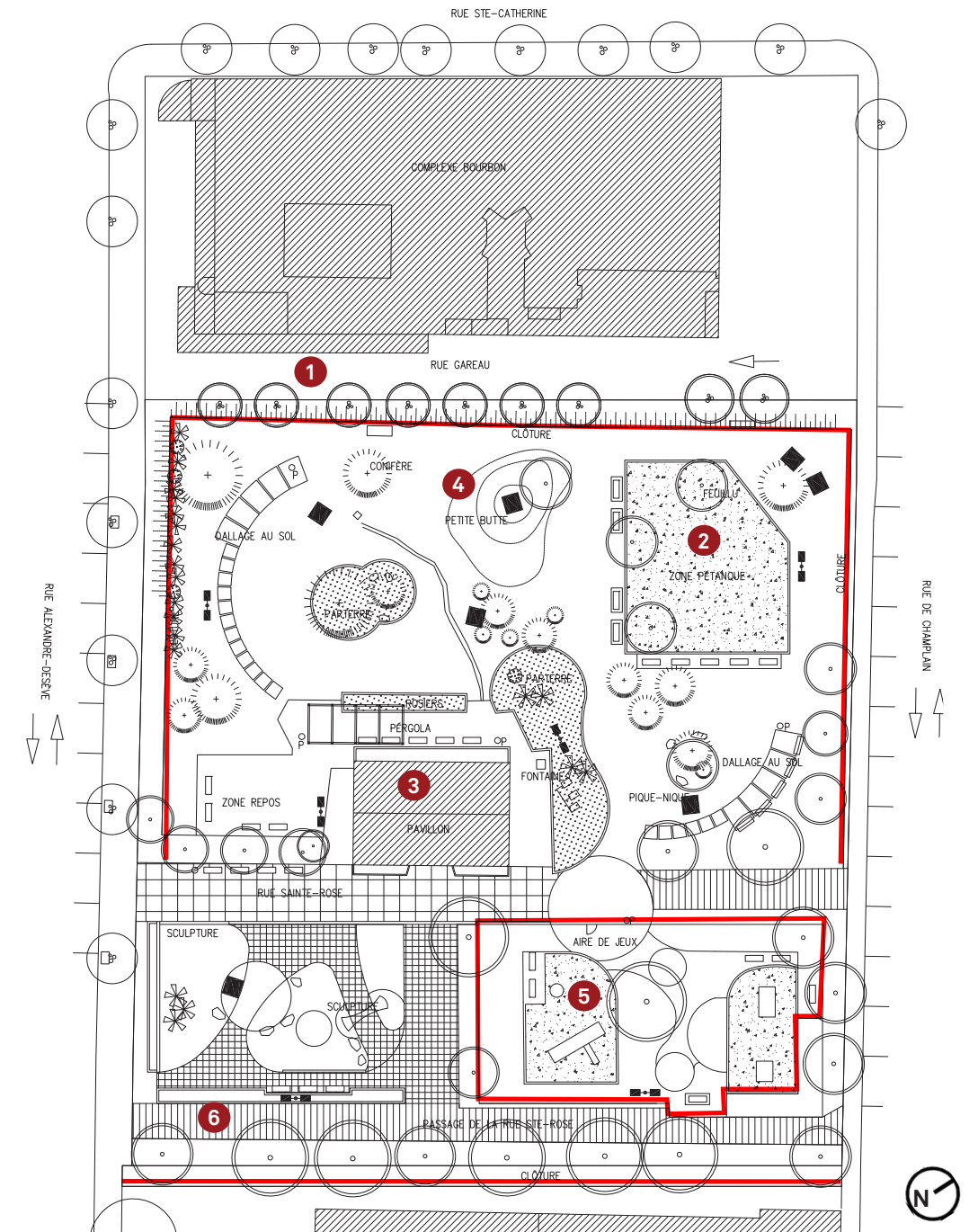
4 - Clôture, talus et butte entre le Complexe et le parc



5 - Aire de jeu pour enfants



6 - Passage de la rue Ste-Rose depuis la rue Alexandre-DeSève



DESCRIPTION DU
SITE DE PROJET

3

3.1 LE COMPLEXE BOURBON

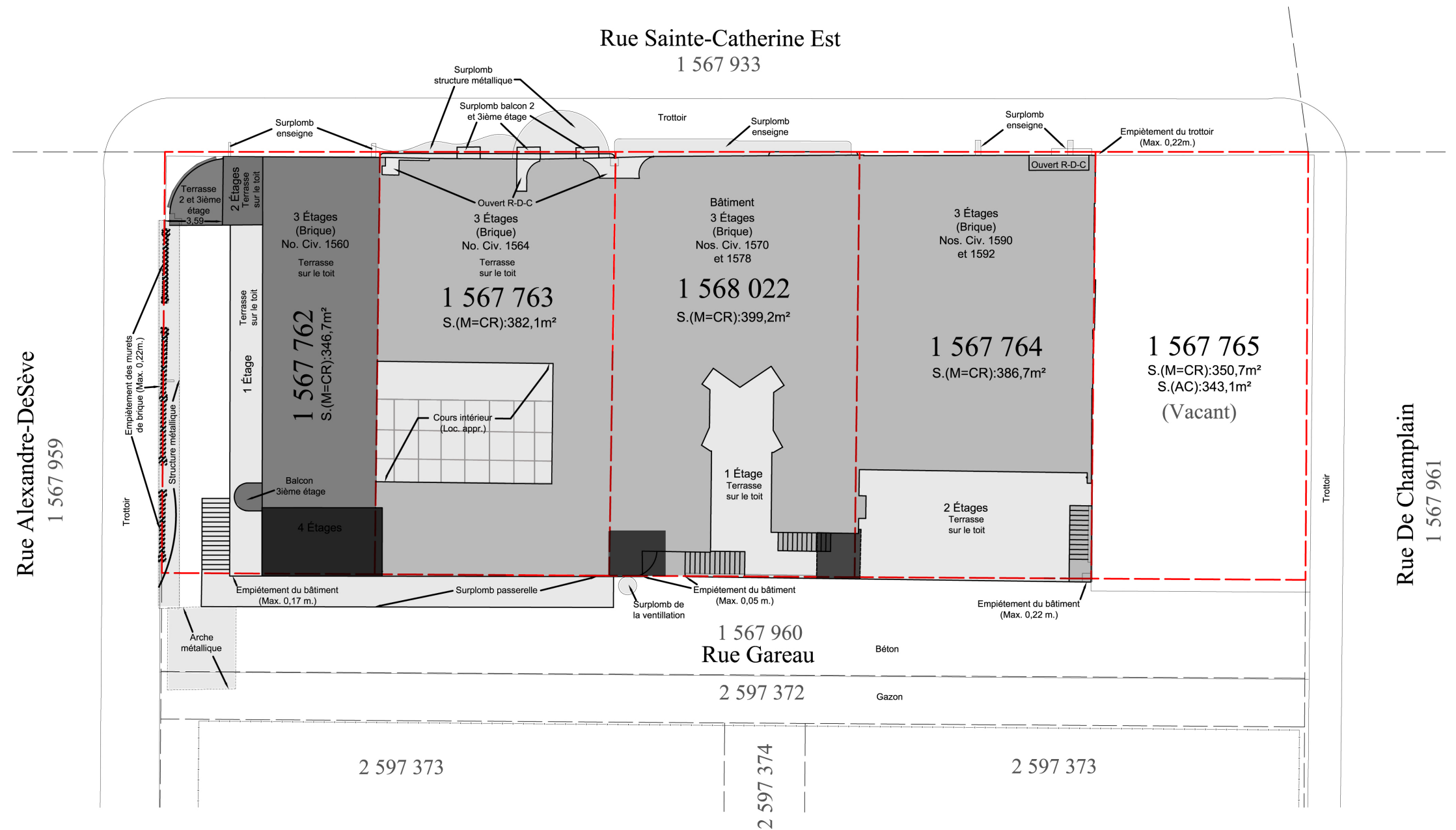
3.1.1 ARPENTAGE

D'une superficie totale de 1 865,4 m², la propriété qui nous intéresse est constituée de cinq lots de taille comparable (environ 375m²). Quatre d'entre eux sont occupés par des bâtiments interreliés, tandis que le dernier, au coin des rues Sainte-Catherine et De Champlain, est un lot vacant, utilisé comme un stationnement.

Le Complexe est un immeuble récent dont la construction remonte aux années 1990 et 2000. Il a été construit à différentes époques et forme un ensemble architectural hétérogène caractérisée par son aspect évolutif, son architecture spectacle et ses relations avec les espaces extérieurs. Les façades sur les rues Sainte-Catherine et De Champlain sont de plus ou moins trois étages tandis que celles sur les rues Alexandre-DeSève et Gareau sont composées de volumes qui varient de un à quatre étages.

L'ensemble est recouvert d'un parement de briques, mais de nombreux éléments ont été ajoutés au fur et à mesure: passerelle, coursive, arche métallique, terrasses et balcons mais aussi nombreuses enseignes et autres éléments d'affichage.

La plupart de ces éléments étant en surplomb, soit sur le trottoir de la rue Sainte-Catherine, soit sur la rue Gareau en arrière du bâtiment ou empiètent sur le domaine public. (voir plan d'arpentage) Il est à noter qu'aucune servitude apparente n'affecte le site (servitude de vue entre les lots uniquement).



3.1.2 RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE

Le Complexe Bourbon voit le jour au début des années 1990, sous la direction de l'entrepreneur et propriétaire Normand Chamberland, qui décide de créer un «Disneyland» inspiré de la Bourbon Street de La Nouvelle-Orléans dans le Village gai.

On raconte que c'était la première fois qu'on construisait un complexe destiné à la communauté gaie. On y retrouvait de tout: restaurants, bars, hôtel, etc. Les gens de la communauté racontent même que c'était le premier du genre en Amérique du Nord, du moins un des plus grands et des plus importants. Michel Jutras, guide touristique depuis plusieurs années dans le Village explique que son architecture complètement délirante était un symbole du quartier durant l'apogée du Village dans les années 1990.

Situé sur la rue Sainte-Catherine, entre les rues Alexandre-DeSève et de Champlain, l'imposant Complexe Bourbon connaît un important déclin depuis la mort de Chamberland en 2008, et aucune activité n'y a lieu depuis la fermeture du fameux restaurant Club Sandwich en avril 2014.



Photo prise de la rue Alexandre-DeSève



Photo prise depuis la rue Sainte-Catherine



Photo prise depuis la rue Gareau



Photo prise à l'intersection de la rue de Champlain et la rue Sainte-Catherine

3.1.3 HISTORIQUE DU COMPLEXE

La plupart des bars et des clubs qui ont ouvert dans le Village dans les années 1980 n'existent plus aujourd'hui. Il existe toutefois une deuxième génération d'établissements qui est marquée par une grande échelle et un développement multifonctionnel au début des années 90. Parmi eux, l'un des plus caractéristiques et le plus visible est le Complexe Bourbon. À première vue, on pourrait voir le Complexe comme une institution polyvalente typique qui fournit non seulement des espaces gais traditionnels (bars, clubs de danse, saunas), mais qui également façonne clairement un attrait touristique dans le Village. Détenu et conçu par des hétérosexuels, le Bourbon est le fruit de Normand Chamberland, un entrepreneur imaginatif qui se retrouve presque par accident auprès d'une clientèle gaie et profite de l'occasion pour créer un cadre qui résonne avec la vie homosexuelle de l'époque.

Comme d'autres établissements gais de Montréal, le Complexe Bourbon se développe comme des extensions progressives à une petite taverne qui est finalement métamorphosée en un complexe multifonctionnel très visiblement gonflé. Cependant, il présente une ouverture à la vie publique, ce qui était relativement nouveau pour un espace orienté gai. En effet, c'est en 1985 que Chamberland achète une petite taverne sur la rue Sainte-Catherine qui correspondait parfaitement aux premières tavernes fréquentées par les hommes gais. Après le succès de la taverne, rebaptisé «La Taverne du Village», il ouvre un bar plus à l'est sur la rue Sainte-Catherine, «La Piste», en 1986.

Dès lors, il développe «La Piste» dans le Complexe Bourbon, tandis que «La Taverne» devient «Le Drugstore». L'architecte Simon Coquoz, commence son association avec Chamberland autour de 1990. Le Complexe Bourbon évolue pendant plus de quinze ans dans un complexe multifonctionnel qui occupe un pâté de maisons complet, y compris la propriété de la rue Gareau, une ruelle entre le complexe et le parc Samuel-S.-Campbell. Il combine sous un même toit un hôtel de 40 chambres, cinq restaurants, trois bars, un sauna, une boutique de cuir, un marchand de crème glacée, une chapelle, et de nombreuses terrasses. En regroupant de nombreux petits commerces, il en est beaucoup plus visible. En constance expansion et transformation, Chamberland est fier d'affirmer qu'il réinvente le complexe au moins tous les deux ans, jusqu'à ce que les problèmes financiers et personnels l'obligent

à vendre le Bourbon en 2005. Par la suite, les nouveaux propriétaires ont été beaucoup moins visibles dans la communauté.

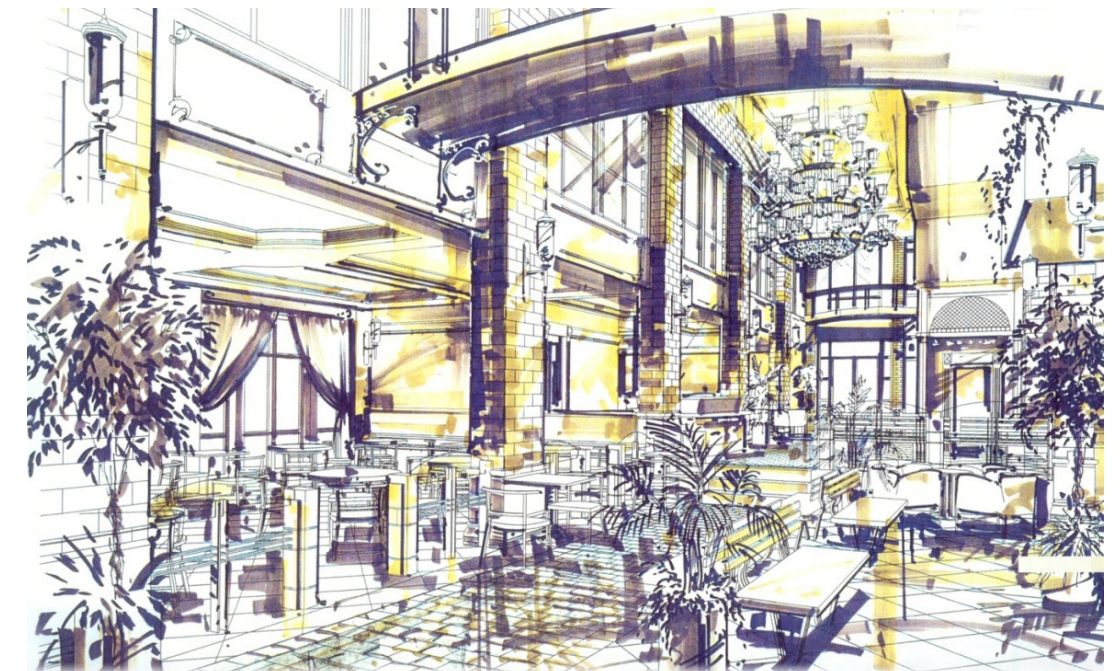
L'échelle imposante du complexe confirme très tôt sa place comme une véritable institution visible et centrale pour le village. De plus, le Bourbon est également remarquable et unique pour son environnement à thème. Fasciné par la fantaisie de loisirs de Disney d'une Amérique nostalgique, Chamberland utilise le cadre fourni par son architecte pour offrir un hommage aux terrasses de La Nouvelle-Orléans et l'expérience de l'Amérique du Sud. Il partage avec Simon Coquoz une vision de La Nouvelle-Orléans comme lieu de célébration de la vie, le plaisir extérieur, et les rêves, ce qui, pour eux, est synonyme de la vie des hommes gais. Comparé à d'autres complexes contemporains dans le village, tels que Sky et de la station C, le Bourbon est physiquement ouvert sur la rue, créant ce que Simon Coquoz appelle une «non-architecture». Ceci n'est, cependant, pas facile à réaliser : l'histoire du développement du Bourbon se présente comme une série de combats juridiques avec l'administration de la Ville dans le but de poursuivre l'idéal de Chamberland, c'est-à-dire un bâtiment déconstruit complètement ouvert sur l'espace public.

Les résultats les plus visibles de cette lutte sont le coin ouvert de Sainte-Catherine et Alexandre-DeSève et l'utilisation intégrale de la ruelle à l'arrière, acheté par Chamberland au milieu des années 1990, qui permet à une ouverture complète de la face arrière du complexe. Une expansion finale prévue, jamais réalisée, aurait lié Sainte-Catherine et Gareau à travers un hall d'hôtel majestueux toujours ouvert et prenant inspiration de galeries marchandes européenne. De nombreuses anecdotes soutiennent cette obsession avec le flou des limites publiques et privées. Chamberland aspire à un complexe sans murs, un monde de terrasses brouillant la séparation intérieure, extérieur et tourisme.

La relation du Bourbon avec ses voisins est également typique des autres lieux gais. Les activités nocturnes sont en contradiction avec les fonctions résidentielles juxtaposées. Cependant, la plupart des résidents conviennent qu'ils attirent des investissements qui améliorent le quartier et qui en font un endroit plus sûr et plus intéressant à vivre.



Perspective du dernier agrandissement du complexe par l'architecte Simon Coquoz, responsable des nombreux agrandissements.



Perspective intérieure du hall de l'hôtel non construit de l'architecte Simon Coquoz

3.1.4 EVALUATION PATRIMONIALE

Une évaluation patrimoniale complète a été effectuée par la firme L'enclume. Ceux-ci ont analysé le bâtiment selon différentes valeurs : historique et d'usage, symbolique et identitaire, contextuelle, architecturale et artistique. Les conclusions faites sont les suivantes pour les différentes valeurs :

« **La valeur historique et d'usage** du Bourbon repose principalement sur son rôle dans l'histoire du Village, de son inscription dans l'évolution des dynamiques commerciales, et sur la diversité d'activités sociales et culturelles qu'on y a retrouvées. Toutefois, en raison de son absence d'ancienneté, la valeur historique et d'usage du Bourbon est jugée moyenne.

La valeur symbolique et identitaire du Complexe Bourbon repose principalement sur son rôle dans la revitalisation puis dans le déclin économique du Village, ainsi que sur son caractère identitaire pour la communauté gaie. Par conséquent, la valeur symbolique et identitaire est jugée bonne.

La valeur contextuelle du Bourbon repose principalement sur sa position dans la trame, son rôle dans les dynamiques commerciales, ainsi que sur le rôle qu'il joue dans le paysage urbain à titre de repère visuel. Par conséquent, la valeur contextuelle est jugée bonne.

La valeur architecturale et artistique repose d'abord et avant tout sur le caractère singulier de son architecture et sur son architecture spectacle, pastiche et de mise en scène. Toutefois, en raison de la piètre qualité de construction du bâtiment, et de la faible renommée du concepteur, la valeur architecturale et artistique est jugée faible. ».



Élévation du Complexe de Le Bourbon, façade rue Sainte-Catherine de l'architecte Simon Coquoz

VISION
D'AMÉNAGEMENT

4

4.1 PARTI PRIS

Le site, au coeur de la Cité des Ondes et du Village Gai, se trouve aussi à proximité d'une artère majeure, la rue Sainte-Catherine. Par ce constat, la mise en valeur de cette rue revêt une importance stratégique pour l'arrondissement.

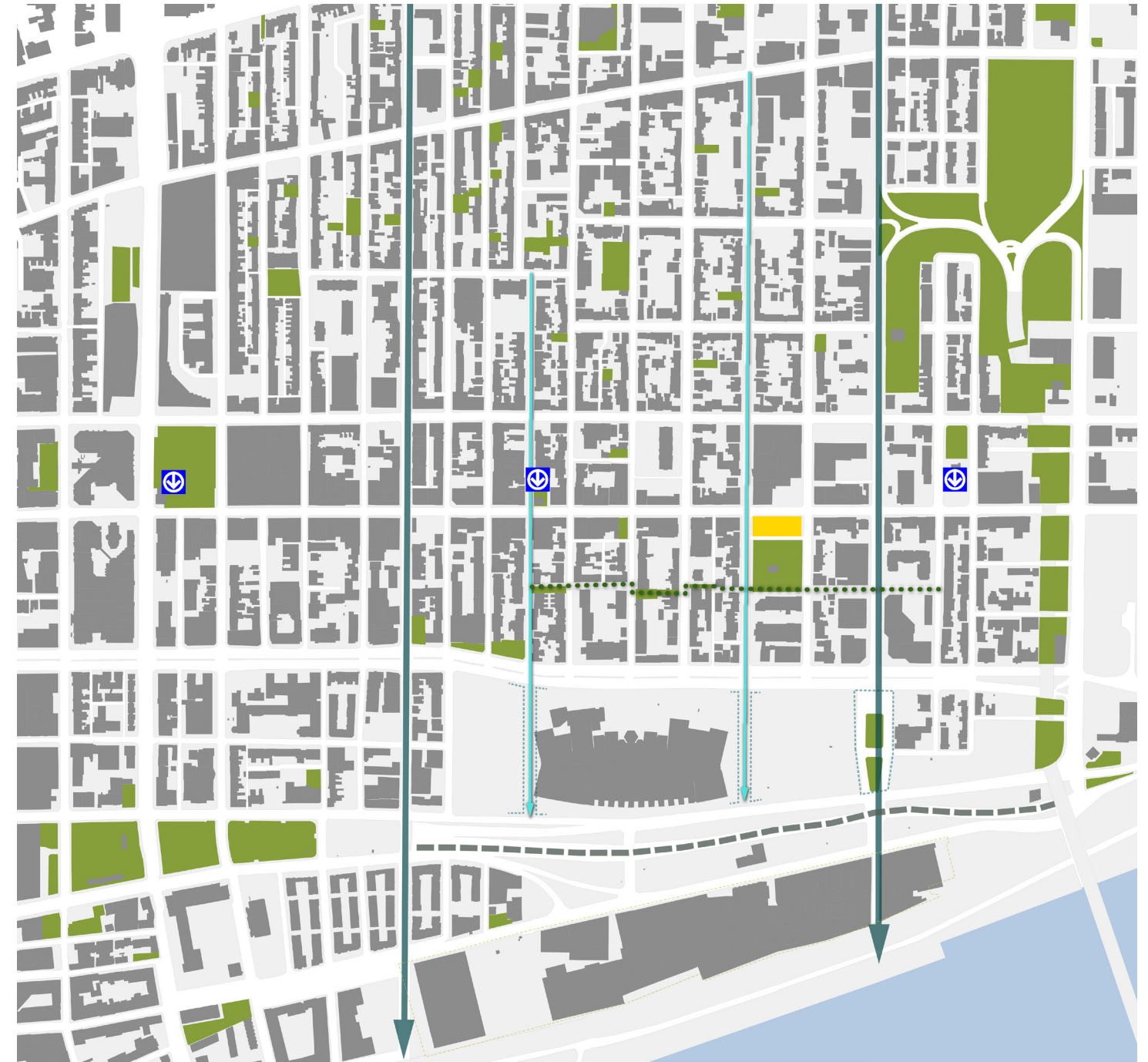
Les intentions pour ce projet sont doubles: d'abord, l'architecture proposée vise à s'intégrer de manière cohérente au contexte urbain et morphologique du secteur ; ensuite, par la présence future des bureaux du Centre communautaire des gais et lesbiennes de Montréal le projet adopte une approche sensible aux enjeux relatifs à son insertion sociale.

UN PROJET D'ENSEMBLE

Le projet permet d'inscrire le site de façon positive dans la revitalisation du secteur, de donner un nouveau souffle à ce tronçon de la rue Ste-Catherine. Il permet également une mise en valeur du parc Charles-S. Campbell et de remplacer convenablement le complexe hôtelier Le Bourbon dans la structure urbaine par un ensemble construit intégré au contexte urbain. Dans ce cadre bien précis, plusieurs échelles ont été prises en compte afin de créer un milieu de vie complet et adapté au site, soit: l'échelle du piéton, de la rue et du paysage.

La proximité de plusieurs services et de deux stations de métro offre une grande plus-value et permet un fort achalandage sur le site. Dans une optique de développement durable, il apparaît nécessaire de densifier ce secteur très bien desservi par le de transport collectif afin d'en faire profiter un maximum d'usagers.

Par la diversité de ces usages, le projet contribue à la diversité du quartier. En effet, il comprend plusieurs locaux dédiés aux services et commerces de proximité, une diversité d'unités d'habitation et des espaces publics de qualité. De plus, la revitalisation de la rue Gareau favorise, à l'instar de la ruelle Sainte-Rose, la mobilité douce et une qualité de vie pour les habitants.





ÉCHELLE DU PIÉTON

L'échelle du piéton concerne la surface horizontale de l'alignement de construction et du domaine public de même que la surface verticale des deux premiers étages de l'immeuble. L'attention portée à cette échelle permet de créer un environnement favorable à la création d'une ambiance propice aux activités humaines sur le site.

L'affirmation de la rue Gareau et la réalisation d'un aménagement pour le complexe Le Bourbon davantage ouvert et poreux sur le parc, permettra de dynamiser le parc Charles-S. Campbell et, en particulier, de confirmer la rue Gareau comme un espace convivial et sécuritaire. Des commerces de proximité localisés en bordure de celui-ci offrent la possibilité de desservir la population locale et d'animer ces espaces publics.

Les différents accès de l'immeuble favorisent une animation, mais permettent également d'assurer une circulation bien définie et hiérarchique pour les visiteurs et les habitants voisins sur le site.



ÉCHELLE DE LA RUE

L'échelle de la rue correspond à la hauteur sur le plan d'alignement principal. Elle annonce le caractère du projet, lorsque perçu à moyenne distance.

L'approche véhiculaire se fait principalement depuis la rue Sainte-Catherine en direction est. À l'approche, la perception du bâtiment est graduelle et dialogue avec l'ancien théâtre l'Arcade, tant par son gabarit que par sa matérialité. Le projet permet de donner à la rue Sainte-Catherine, qui à cette hauteur est plutôt désertée, un nouveau souffle.

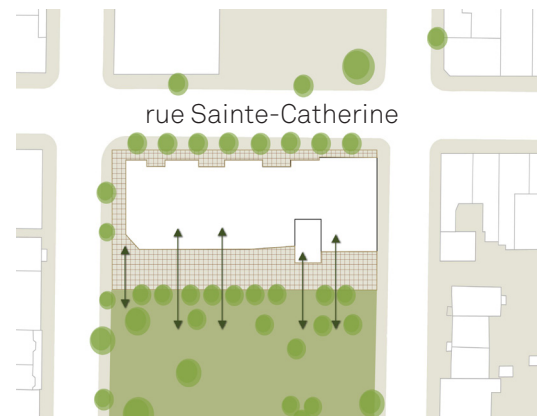
Un recul du bâtiment par rapport à l'emprise publique met en place le cadre nécessaire afin de favoriser une forte présence piétonne et un certain achalandage commercial tout en établissant une relation avec le parc.



ÉCHELLE DU PAYSAGE

Le gabarit du projet s'inscrit dans l'échelle paysagère des grands édifices du secteur. Proposant une plus forte densité que la moyenne des bâtiments environnants, la volumétrie projetée trouve écho chez certains de ses voisins: l'ancien théâtre l'Arcade, le bâtiment TVA, l'église Sainte-Brigide-de-Kildare, le 1450 rue Plessis, le 1825 rue Sainte-Rose ou encore le 1951 boulevard de Maisonneuve.

4.2 CONCEPT ARCHITECTURAL

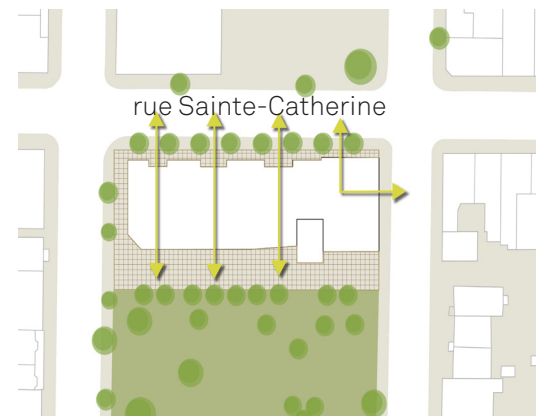


Interface entre le bâti et le parc

Le recul du bâtiment sur la rue Gareau offre une emprise généreuse à l'espace public. Ce dégagement permet de créer une relation viable avec le parc.

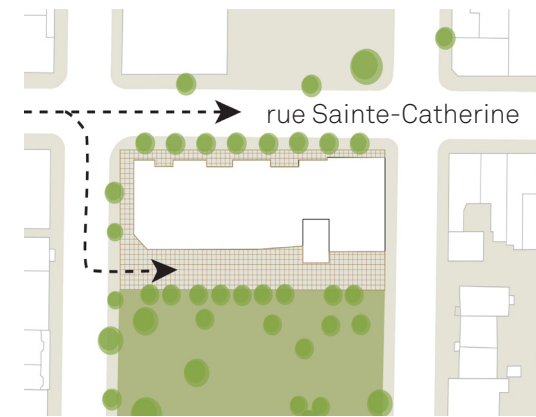
Un parvis extérieur confère un caractère public et humain à la rue en plus d'articuler le rapport bâtiment-parc.

L'aménagement du talus en bordure de la rue permet d'en minimiser l'impact et d'accroître les liens physiques et visuels entre l'espace de la rue Gareau et le parc.



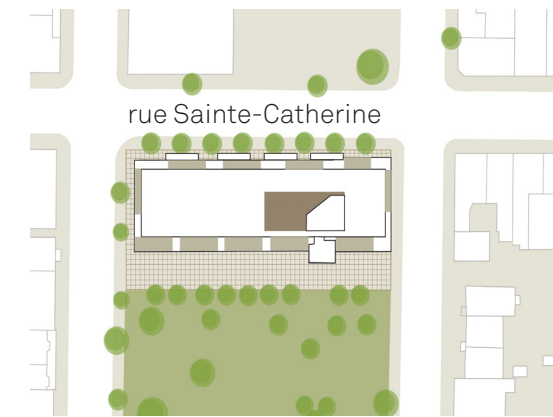
Porosité

Le secteur commercial de la rue Sainte-Catherine sera relancé par la présence de commerces au rez-de-chaussée. Des commerces de proximité traversants sont prévus, permettant une porosité visuelle sur le parc et une qualification des deux façades longitudinales.



Accès public

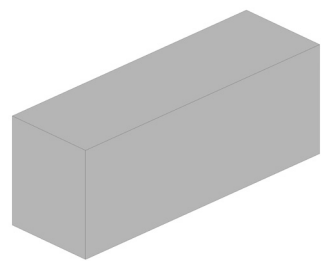
Des retraits et un angle dans le rez-de-chaussée du bâtiment permettent de diriger le résident vers le hall d'entrée qui se trouve sur la rue Gareau. La plupart des approches (autant piétonne que véhiculaire) seront faites depuis l'ouest. Cette volumétrie sert également à l'ensemble du bâtiment, car elle guide le piéton jusqu'au parc et permettra de générer une activité le long de la rue Gareau.



Espaces extérieurs privés

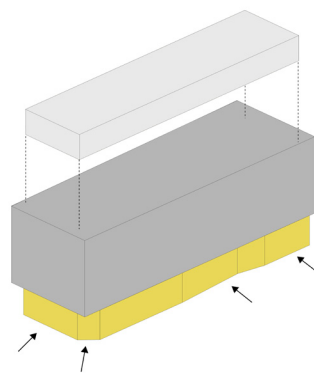
Des espaces extérieurs privés sont prévus pour la quasi-totalité des logements. On y retrouve des balcons, loggias, coursives et jardins d'hiver. La matérialité de ces espaces est conçue de manière à animer les façades en jouant sur des contrastes de textures et couleurs.

4.3 COMPOSITION VOLUMÉTRIQUE



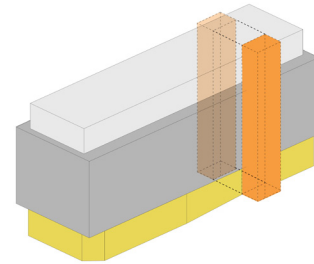
Volume principal

Le concept architectural consiste en une seule entité terminant la tête d'îlot. Le projet est ceinturé par quatre rues et cherche à créer une relation spécifique à chacune d'entre elles puisqu'elles possèdent toutes des qualités singulières; deux sont des rues résidentielles, l'une donne sur un parc de quartier et une autre sur la rue Sainte-Catherine.



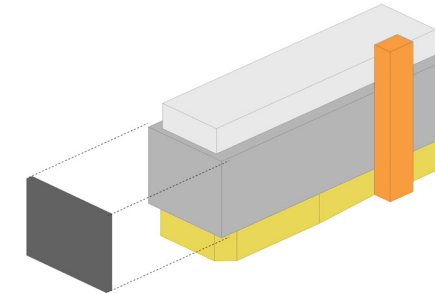
Articulation des étages inférieurs et supérieurs

Les deux premiers étages sont en retrait afin de dégager l'espace public au sol. Ce geste permet de renforcer la relation des usages qui s'y trouvent avec la rue Sainte-Catherine, les trottoirs latéraux et le parc. Le dialogue entre ces usages (commerces, bureaux, espaces partagés) et l'animation des rues est encouragé. Un recul des étages supérieurs est également opéré afin de minimiser l'impact volumétrique du bâtiment depuis la rue. Ce dégagement permet d'offrir des espaces extérieurs privés généreux aux futurs habitants.



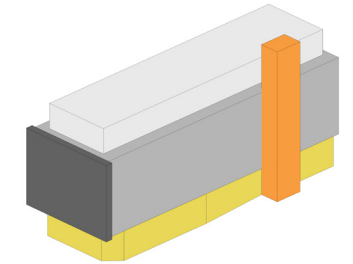
Circulation

Face au parc, un volume élancé marque l'entrée résidentielle sur la rue Gareau. Cette fine tour, semi-détachée, contient la circulation verticale du bâtiment. Plus que fonctionnel, le positionnement excentré de ce volume confère plusieurs qualités essentielles au projet: il permet de rompre la composition de la façade sud et, par le fait même, d'offrir diverses façons d'«habiter le parc»; largement fenêtré, la tour offre un généreux apport de lumière naturelle aux espaces de circulation en plus des points d'observation sur le parc, le centre-ville est ainsi que sur le grand paysage fluvial.



Façade signalétique

Par son architecture singulière l'actuel hôtel le Bourbon est devenu un repère dans le paysage de la rue Sainte-Catherine est. De plus, étant donné l'orientation de cette artère, la plupart des passants, et tous les automobilistes, arrivent depuis l'ouest, conférant à cette façade un potentiel signalétique important auquel le projet répond. Cette façade comporte un caractère différent des autres: d'une plus grande échelle, habillée de matériaux nobles et semi-détaché de l'ensemble, elle attire le regard et signale la présence de l'édifice.



L'Ensemble

L'ensemble du projet est une composition en étroite relation à son environnement autant immédiat qu'éloigné. Les gestes architecturaux proposent des rapports sensibles à la rue, au parc, au contexte urbain ainsi qu'au paysage - près et lointain.

4.4 PROJET

PLAN D'IMPLANTATION



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

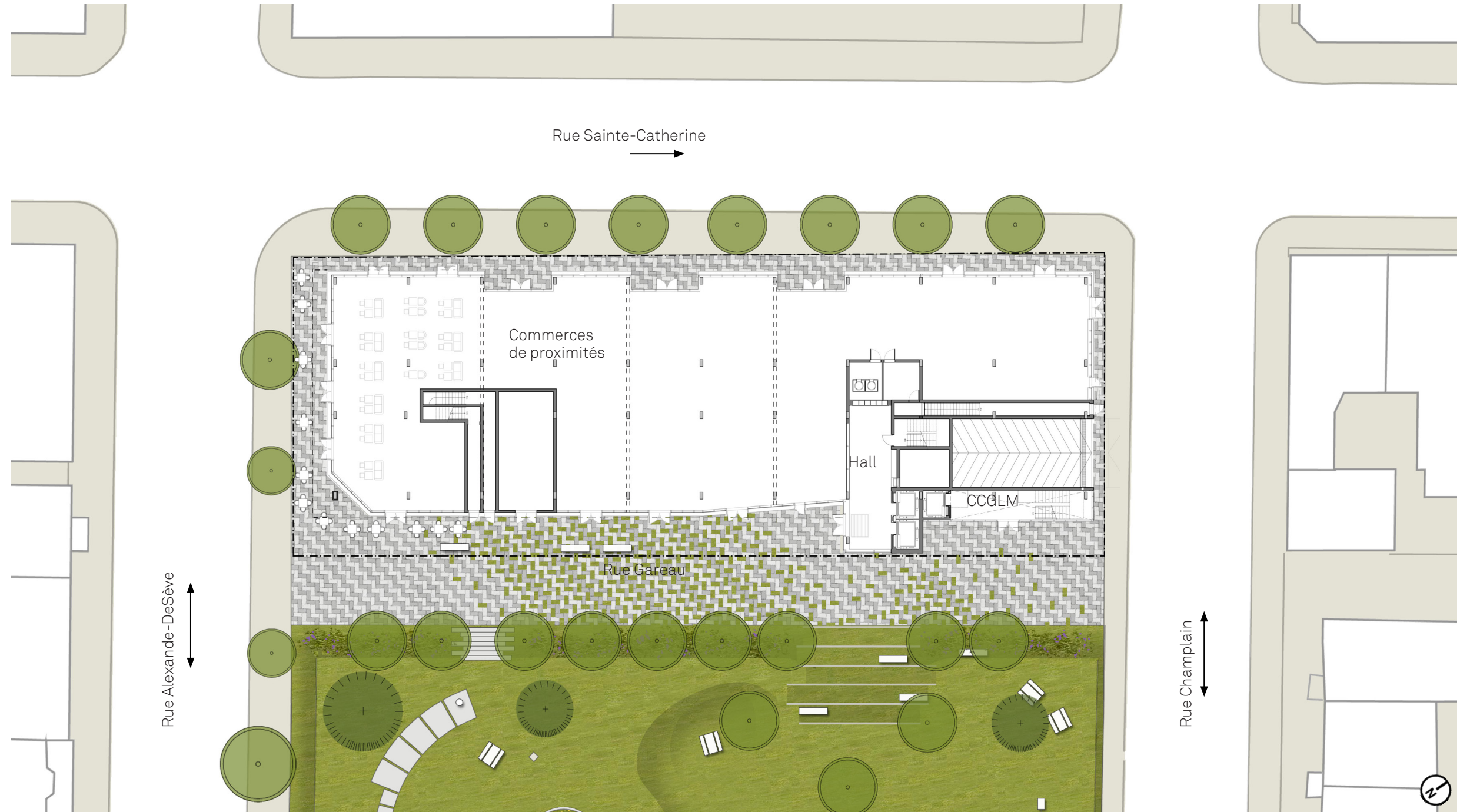
Le rez-de-chaussée accueille des usages de type commercial de différents types. Plusieurs commerces de services et de proximité sont proposés tels qu'une garderie, fruiterie, pharmacie.

Un café se situerait sur le coin sud-ouest, celui-ci comporte une terrasse qui anime le parvis sur la rue Ste-Catherine ainsi que sur la rue Alexandre-DeSève. Cette organisation spatiale permet d'ouvrir davantage la perspective vers le Parc Charles-S.-Campbell et la vue sur l'église Ste-Brigide-de-Kildare.

Le coin tronqué du bâtiment ouvre la perspective sur le hall résidentiel qui se situe sur la rue Gareau, en face du parc. L'ascenseur et un grand hall vitré sont en extrusion du bâtiment et permet ce geste volontaire d'exprimer la fonction résidentielle du bâtiment.

Le centre CCGLM se situe également sur cette façade. Un grand espace vitré sert de lieu d'accueil et permet de donner accès aux circulations verticales.

Une qualification des espaces extérieurs est proposée par des pavées de couleur pales, du mobilier urbain, des plantations, des stationnements à vélo, etc. Une relation plus forte avec le parc existant est également souhaitable afin de faire participer celui-ci à la plus-value du projet.

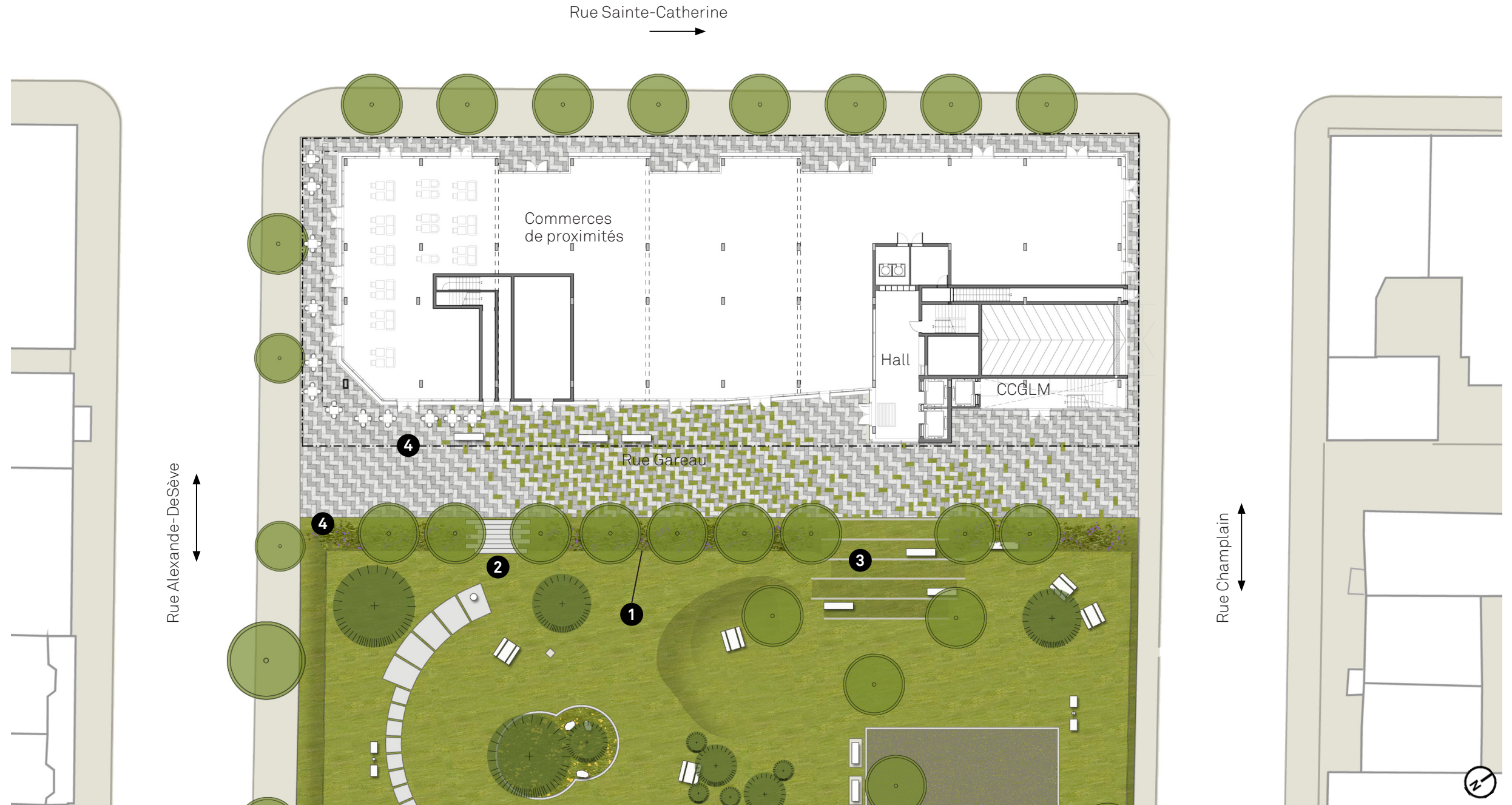


INTERFACE AVEC LE PARC CHARLES-S. CAMPBELL

La clôture est retirée **(1)** et les arbustes présents sont déplacés au sein du parc. Le talus est conservé afin de maintenir le sol en place qui est le substrat nécessaire à la bonne croissance des arbres existants. Deux nouveaux accès au parc sont aménagés : quelques marches **(2)** dans la partie ouest franchissent le talus dans sa portion la plus abrupte tandis qu'un escalier en pas-d'âne **(3)** crée une pente plus douce et permet un lien physique et visuel entre le rez-de-chaussée du bâtiment, son hall d'entrée, et le parc en passant par la rue Gareau.




Des vivaces couvre-sols sont plantées sur le talus **(4)** afin de limiter le passage des usagers. Elles protègent de l'érosion tout en offrant un tapis de feuillage persistant.

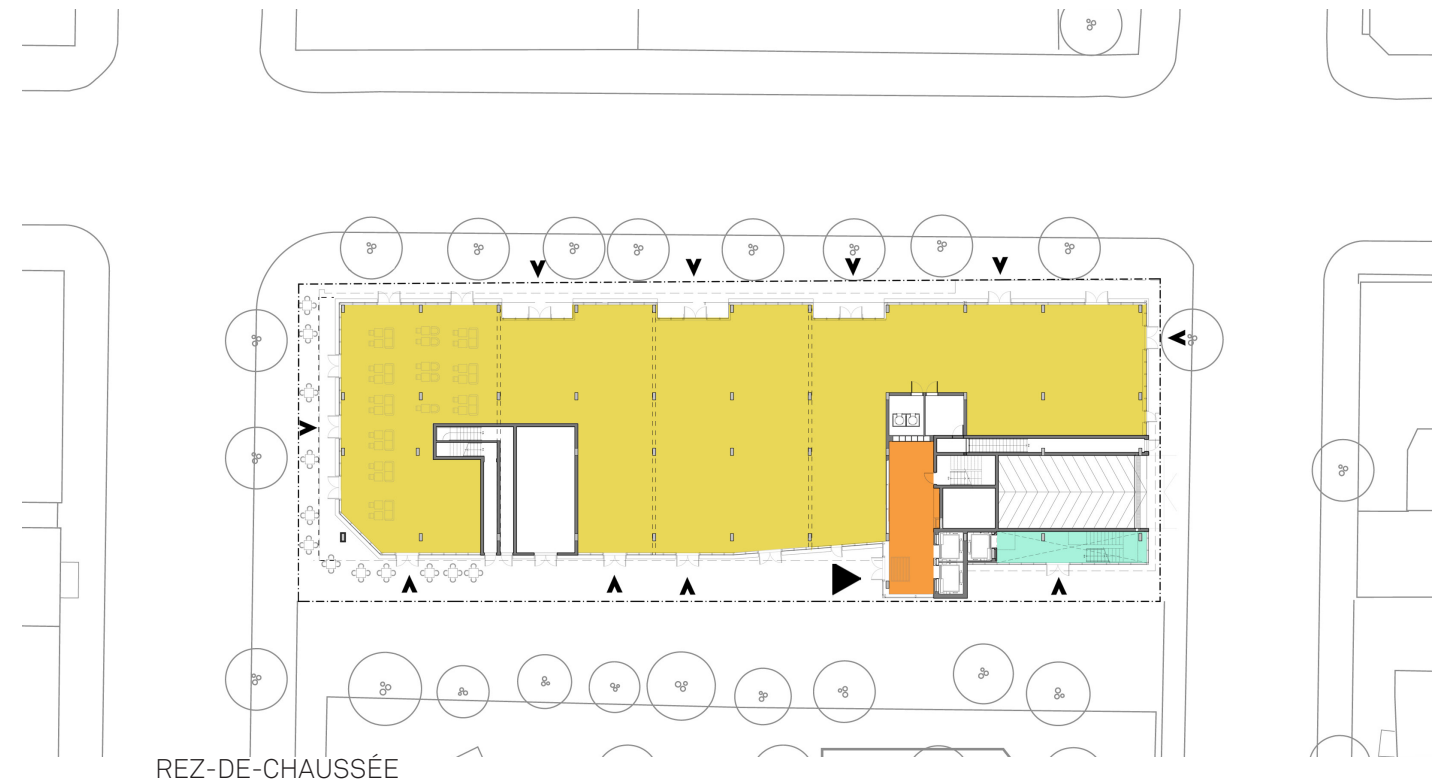
Au sol, le revêtement choisi pour le pied du bâtiment **(5)** se poursuit vers le sud et couvre l'ensemble de l'emprise de la rue Gareau jusqu'aux limites du parc Campbell. La distinction entre l'espace privé et l'espace public n'est ainsi pas visible. La rue Gareau est ainsi traitée comme un espace de rencontre entre le parc et le bâtiment.









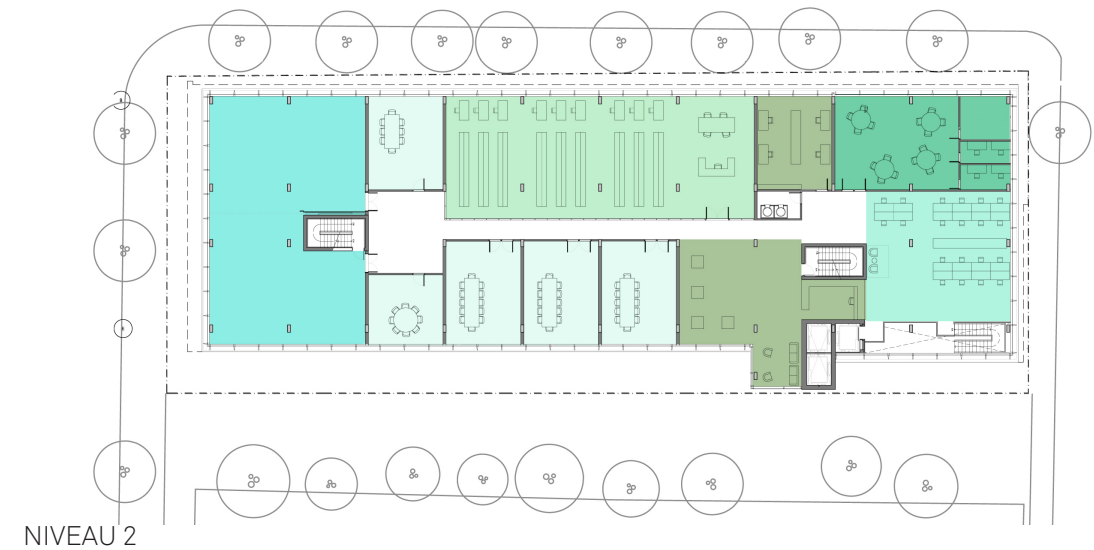
4.5 PROGRAMME

LOCALISATION DES USAGES

- REZ-DE-CHAUSSÉE**
-  **HALL RÉSIDENTIEL**
-  **COMMERCES DE PROXIMITÉ**
-  **ORGANISME CCGLM (HALL D'ENTRÉE)**



- ORGANISME CCGLM**
-  **ESPACE JEUNESSE AUTONOME (SALLE COMMUNAUTAIRE, 4 BUREAUX)**
-  **ESPACE À BUREAU PARTAGÉ (10 OBNL)**
-  **SALLES DE RÉUNION (5 SALLES)**
-  **SALLE DE RÉCEPTION (200 USAGERS)**
-  **MÉDIATHÈQUE
CENTRE D'ARCHIVE**
-  **ADMINISTRATION CCGLM
ET ESPACE D'EXPOSITION**



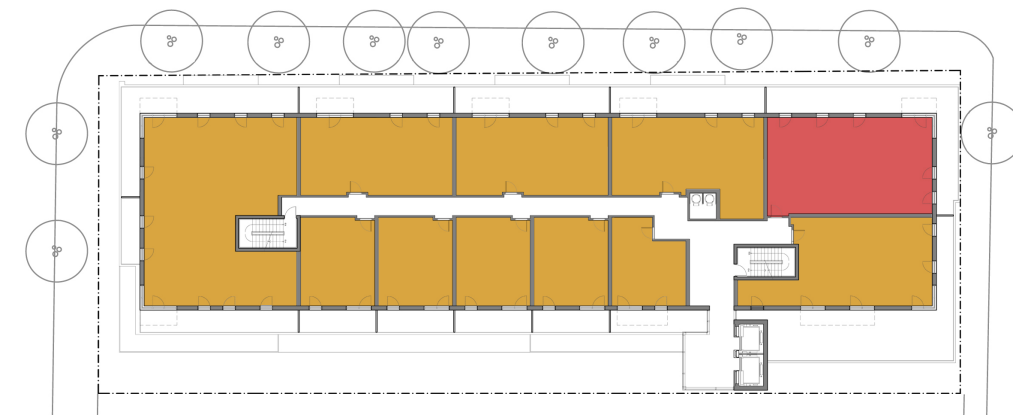
RÉPARTITION DES LOGEMENTS

1 chambre		2 chambres		3 chambres	
60 m ²	646 pi ²	87 à 96 m ²	936 à 1 033 pi ²	118 m ²	1 270 pi ²
10		3		3	
63%		19%		19%	



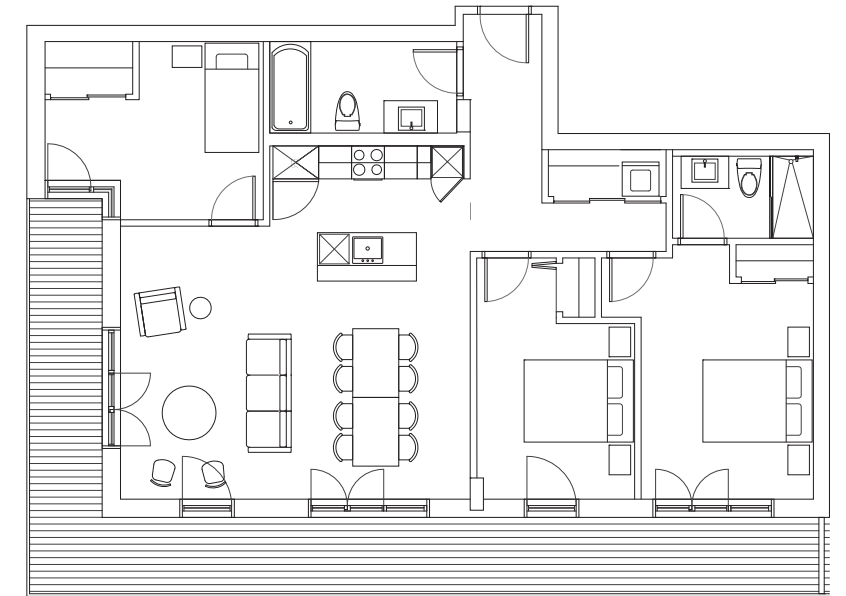
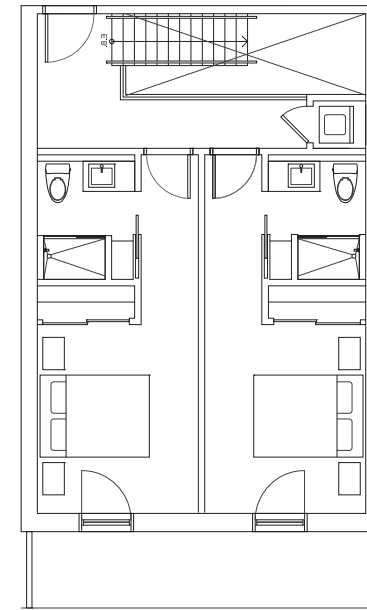
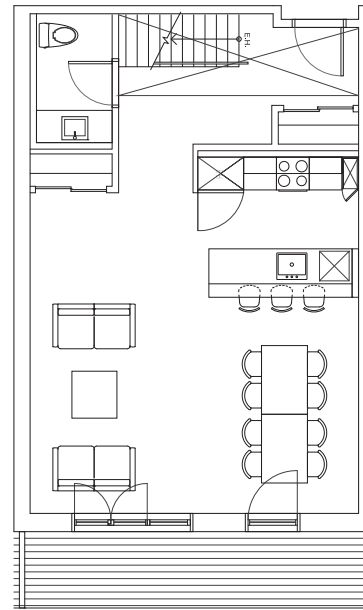
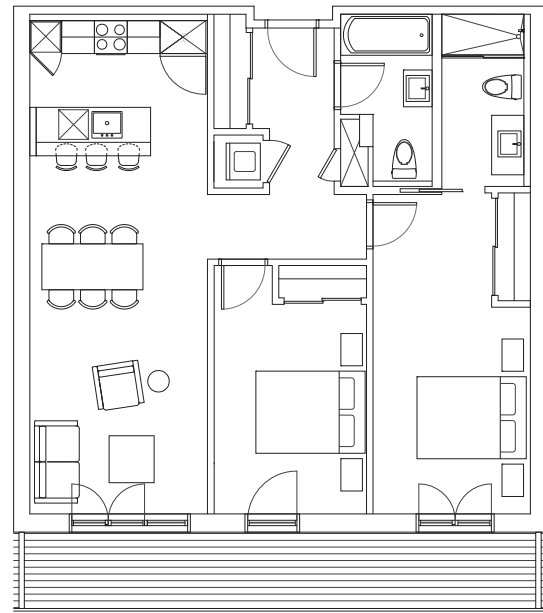
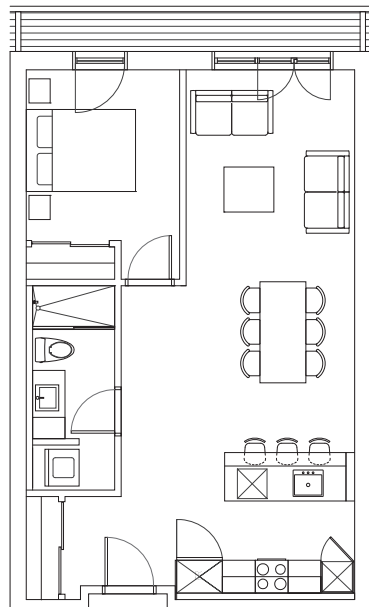
ÉTAGE TYPE

1 chambre		2 chambres		3 chambres	
60 m ²	646 pi ²	87 à 96 m ²	936 à 1 033 pi ²	118 m ²	1 270 pi ²
0		11		1	
0%		92%		8%	



ÉTAGES SUPÉRIEURS (9 et 10)

TPOLOGIES DES LOGEMENTS



 1 CHAMBRE

 2 CHAMBRES

 2 CHAMBRES
SUR 2 NIVEAUX

 3 CHAMBRES

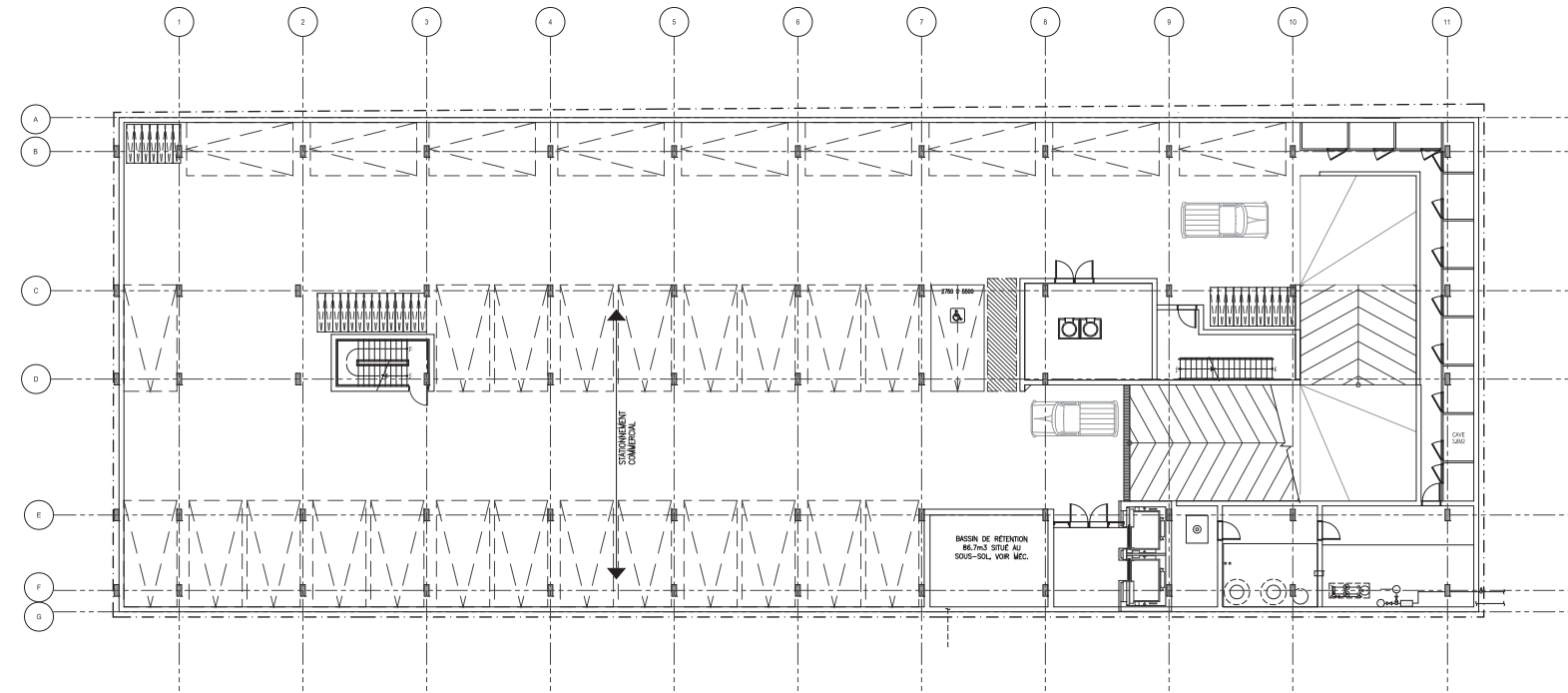
4.6 PLANS

PLAN DES SOUS-SOLS

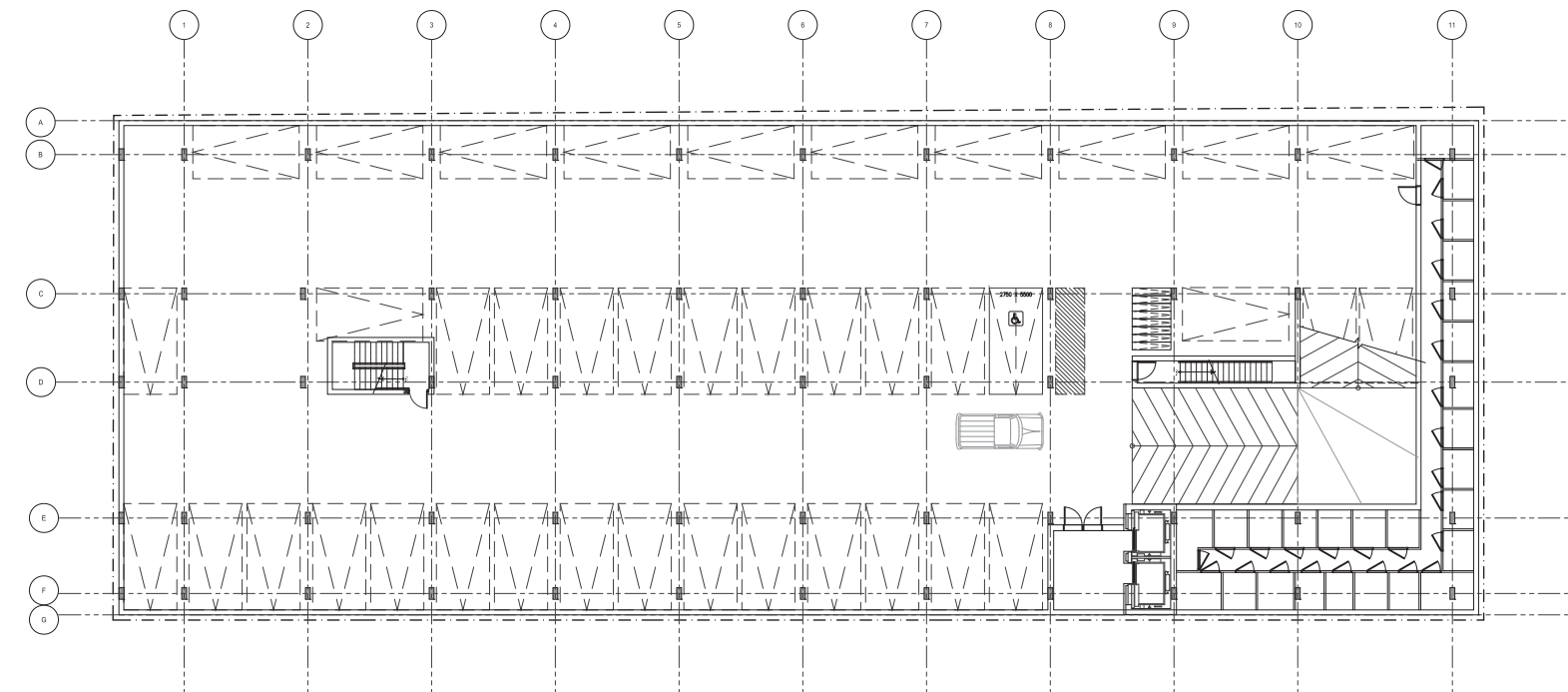
L'entrée au stationnement se fait depuis la rue de Champlain, au coin du lot. Excavé en limite de propriété, le stationnement peut accueillir environ 32 places de stationnement au premier niveau. Une partie de ces cases serviront à desservir la vocation commerciale au rez-de-chaussée (les deux premières rangées).

Les espaces mécaniques, stationnements pour vélo et rangements pour les locataires sont également prévus à ce premier niveau.

Un deuxième niveau est prévu afin de combler la demande en stationnement résidentiel. Celui-ci a 40 cases.

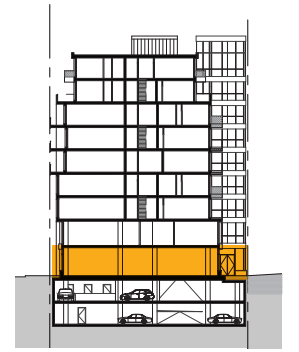


PREMIER NIVEAU DE SOUS-SOL

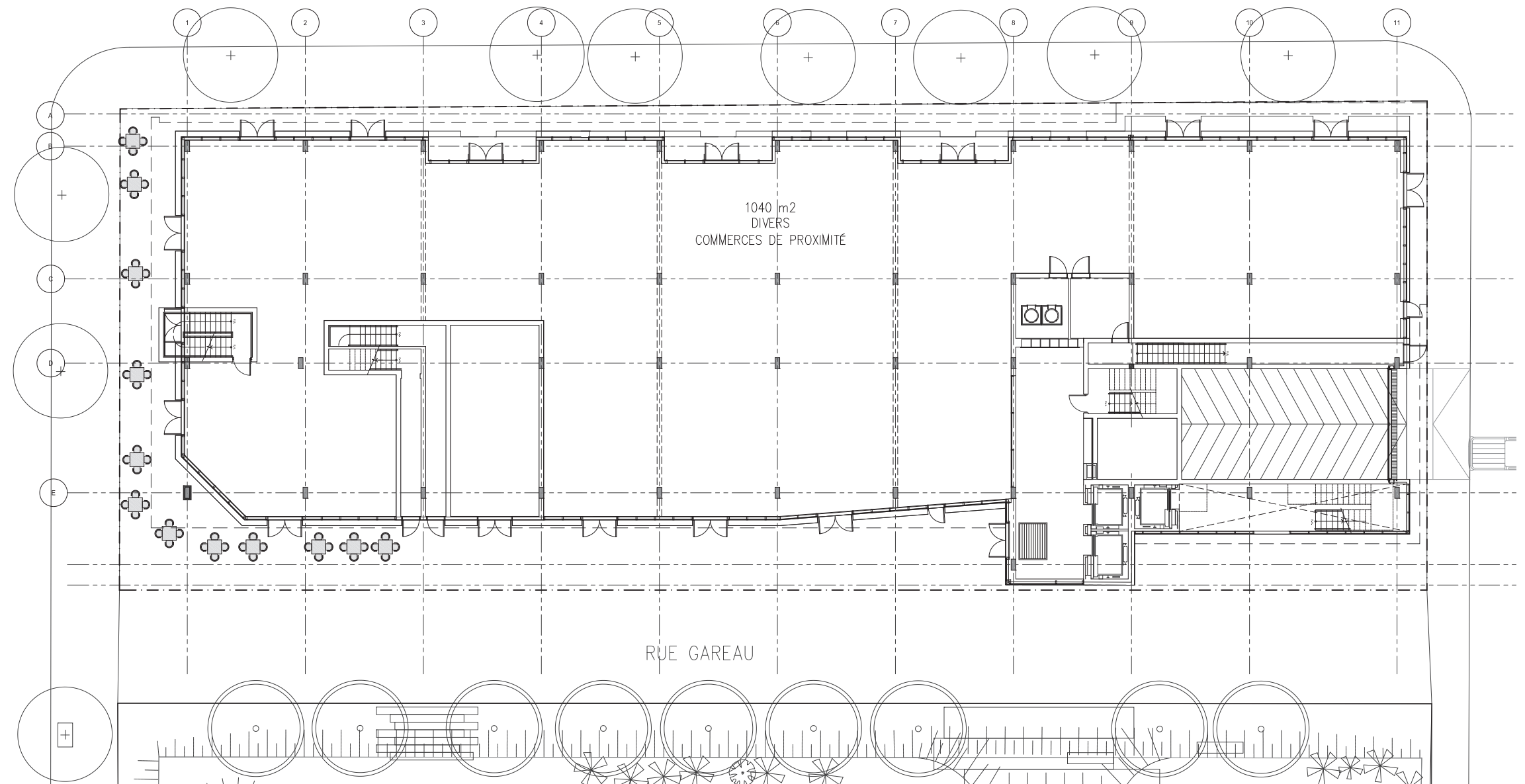


DEUXIÈME NIVEAU DE SOUS-SOL

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

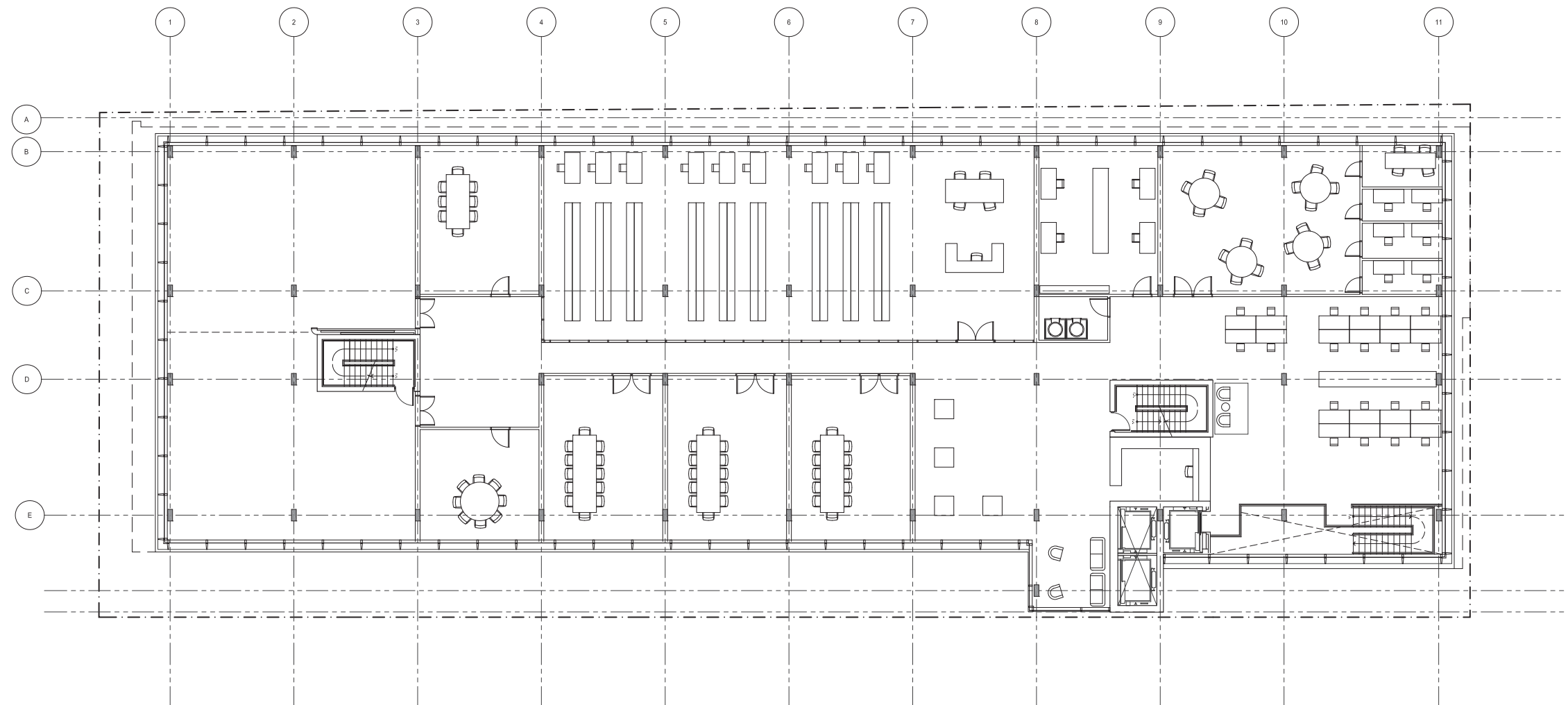
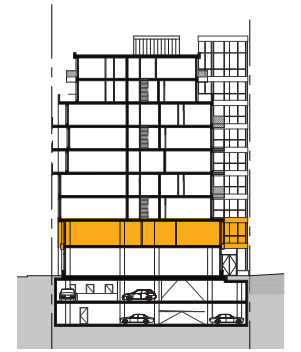


RUE STE-CATHERINE

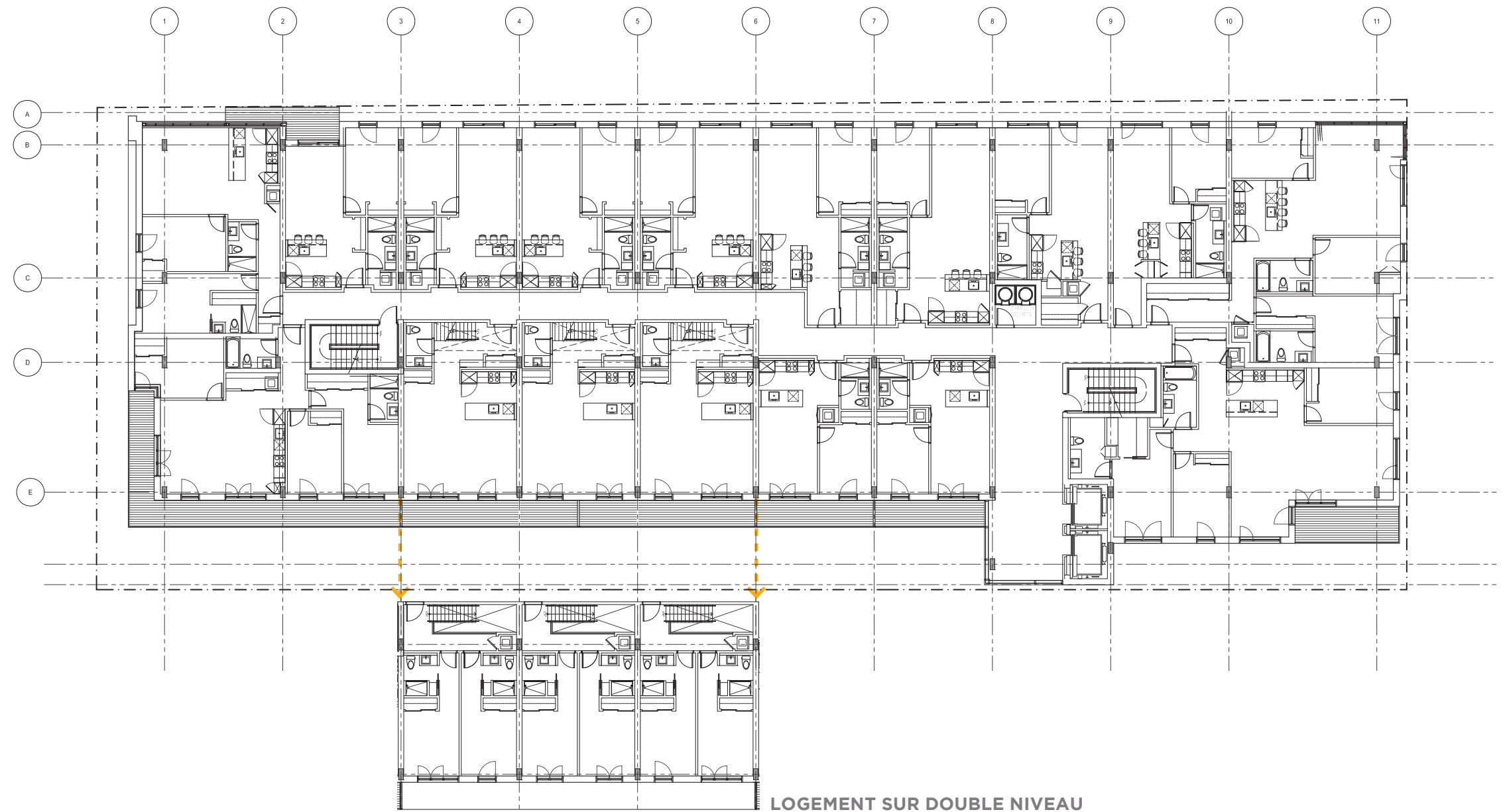
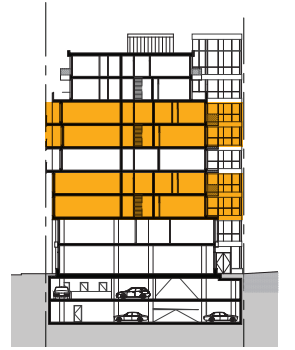


RUE GAREAU

PLAN DU NIVEAU 2

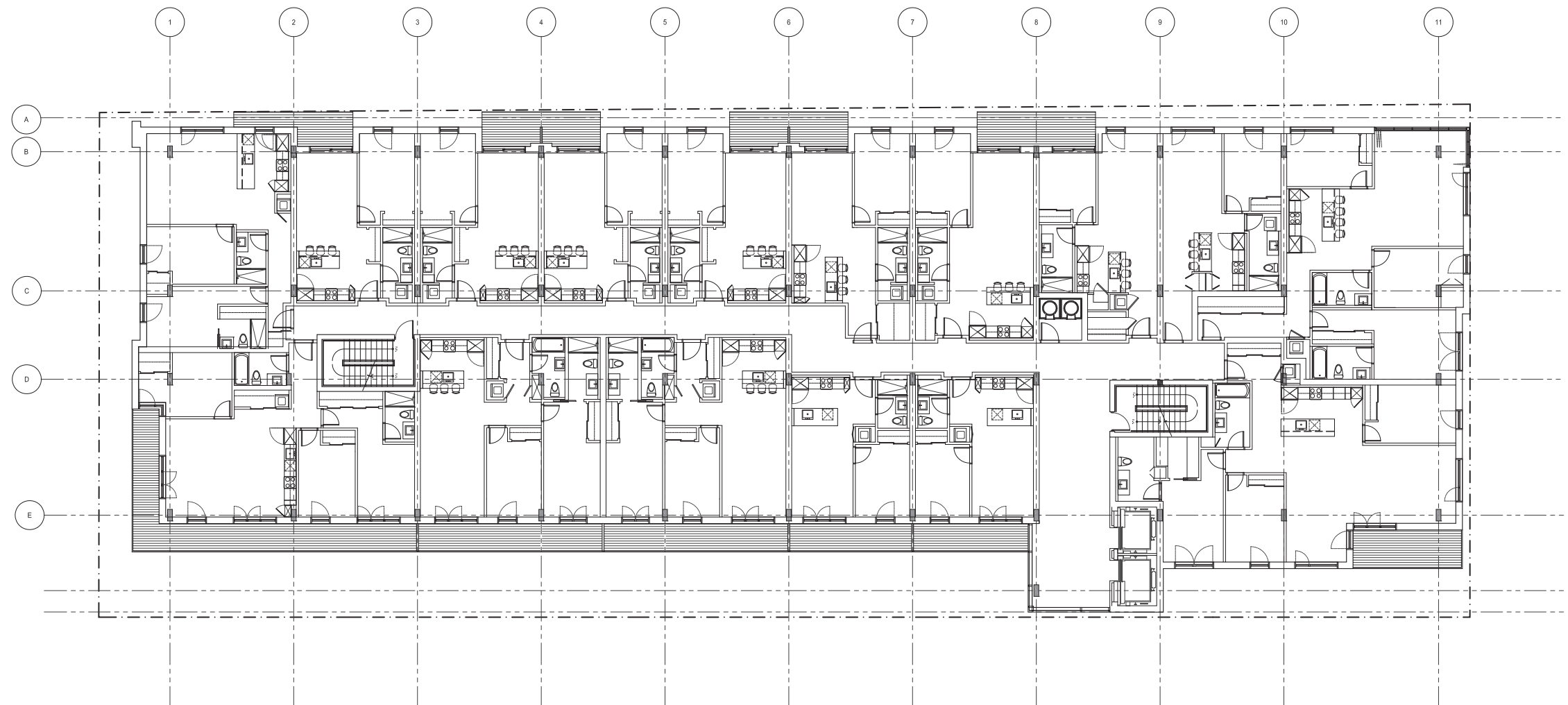
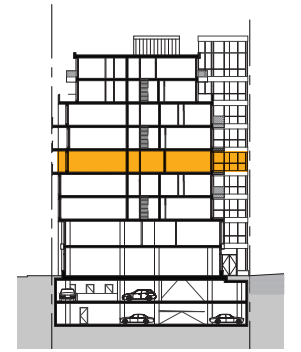


PLANS DES ETAGES 3&4 ET 6&7

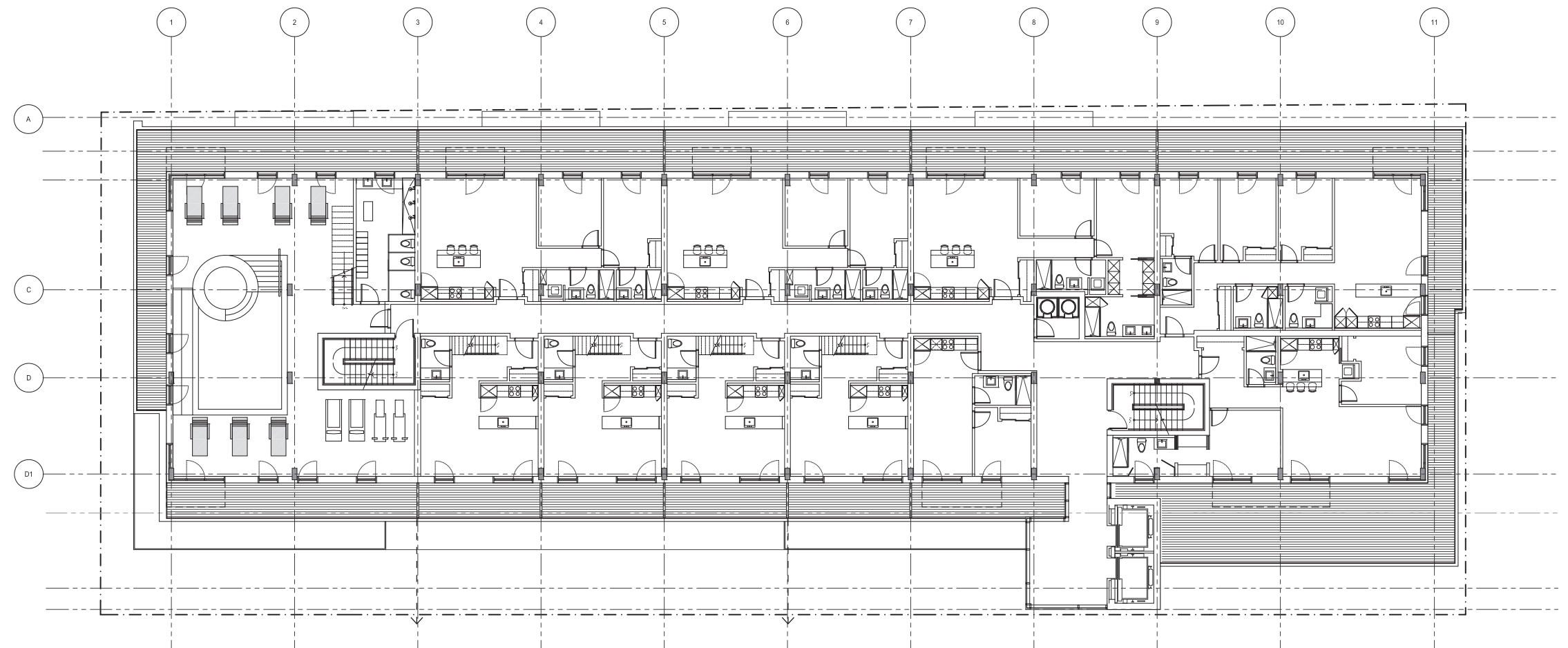
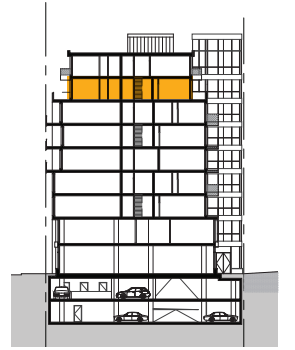


LOGEMENT SUR DOUBLE NIVEAU

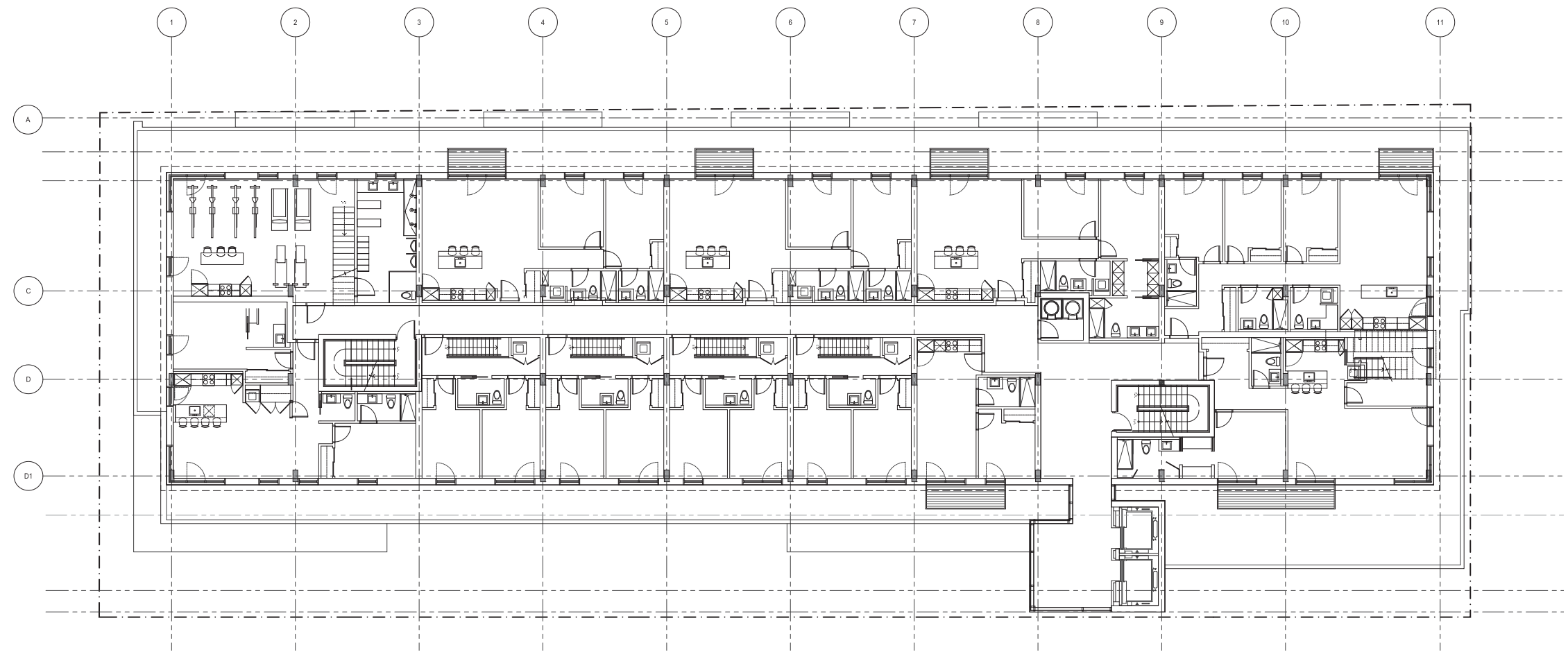
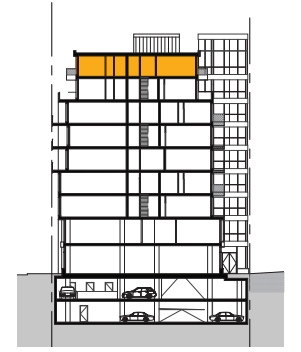
PLAN DE L'ETAGE 5



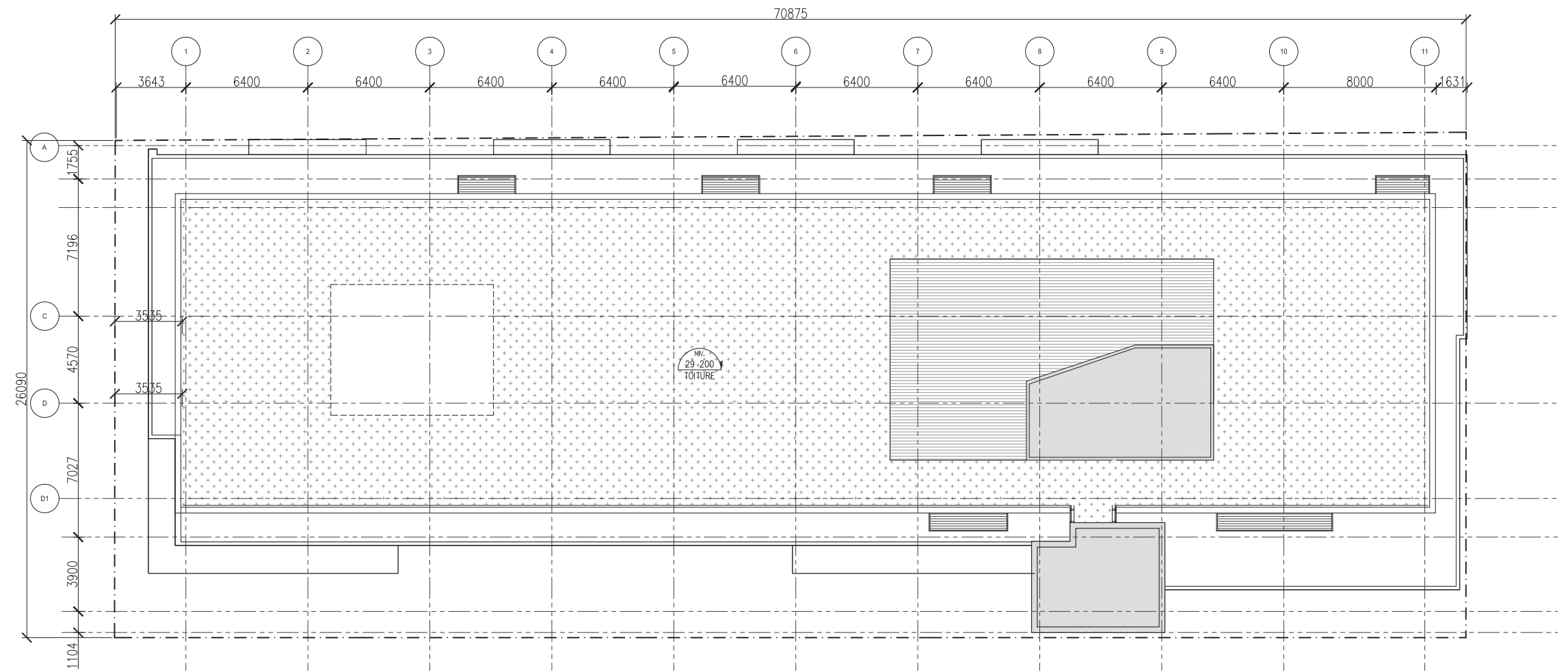
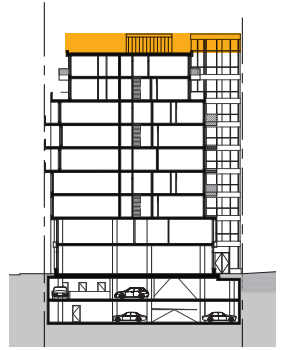
PLAN DE L'ETAGE 8



PLAN DE L'ÉTAGE 9



PLAN DE TOITURE



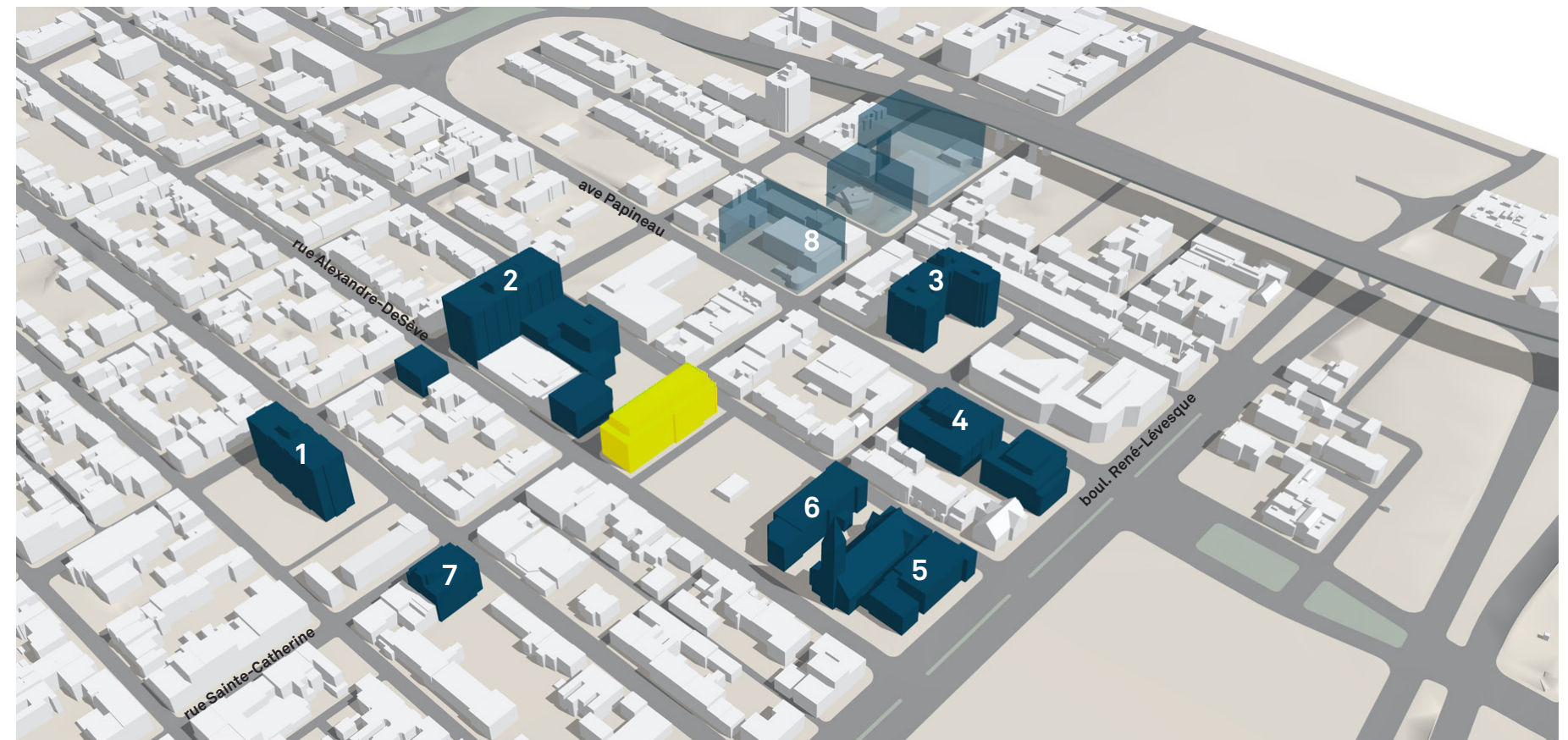
4.7 STATISTIQUES

Principales statistiques		Projet	
Superficie de terrain (m2)	1 865 m ²	20 079 pi ²	
Implantation au sol	1 413 m ²	15 209 pi ²	
Taux d'implantation	80%		
Densité	5,34		
Superficie brute construite	12 284 m²	132 224 pi²	
Superficie commerciale nette	2 322 m²	24 989 pi²	
Superficie résidentielle nette	7 970 m²	85 788 pi²	
Superficie étage commercial	2 x 1 413 m ²	2 x 15 209 pi ²	
Superficie étage type	5 x 1 445 m ²	5 x 15 554 pi ²	
Superficie étage supérieur	2 x 1 099 m ²	2 x 11 830 pi ²	
Nbr total de logement	95 logements		
Nbr d'étages	9		
Cases de stationnement	72 cases total		
premier sous-sol	32		
commercial	22 cases		
residentiel	10 cases		
deuxième sous-sol	40 cases		
Ratio/logement	0.52 cases		
min : 1/4log. - max 1/log			
Ratio/commerce	22 cases		
min : 1/200m2 - max 1/100m2	1/115 m2		

La densité est calculée à partir des superficies de plancher mesurées à partir de la face interne des murs extérieurs. Celle-ci exclut :

- les sous-sols
- la superficie de plancher des commerces directement accessible de la rue Sainte-Catherine
- les aires destinées à l'équipement mécanique, à un escalier, à un ascenseur et à une canalisation verticale.

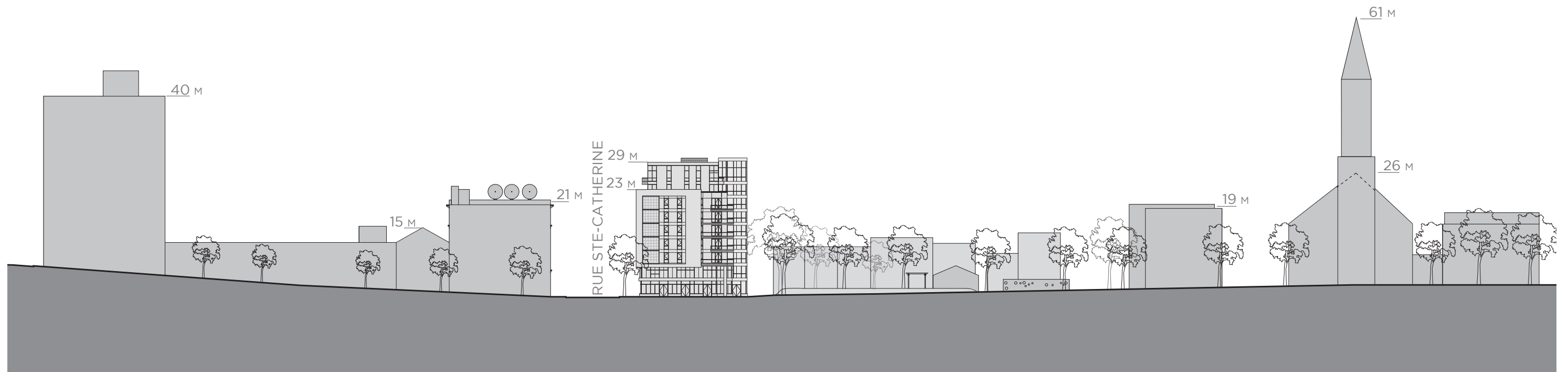
Le projet s'inscrit dans un cadre bâti de 3 à 4 étages avec certains éléments de plus grande hauteur, tel que le 1450 rue Plessis (1), le bâtiment TVA (2), le 1825 rue Sainte-Rose (3), les bâtiments qui abritent Énergie 94.3 et Production J (4), l'église Sainte-Brigide-de-Kildare (5), les habitations St-Brigide (6), le 1390 rue Ste-Catherine (7) ou encore le potentiel de développement (35m - cos 6) (8).



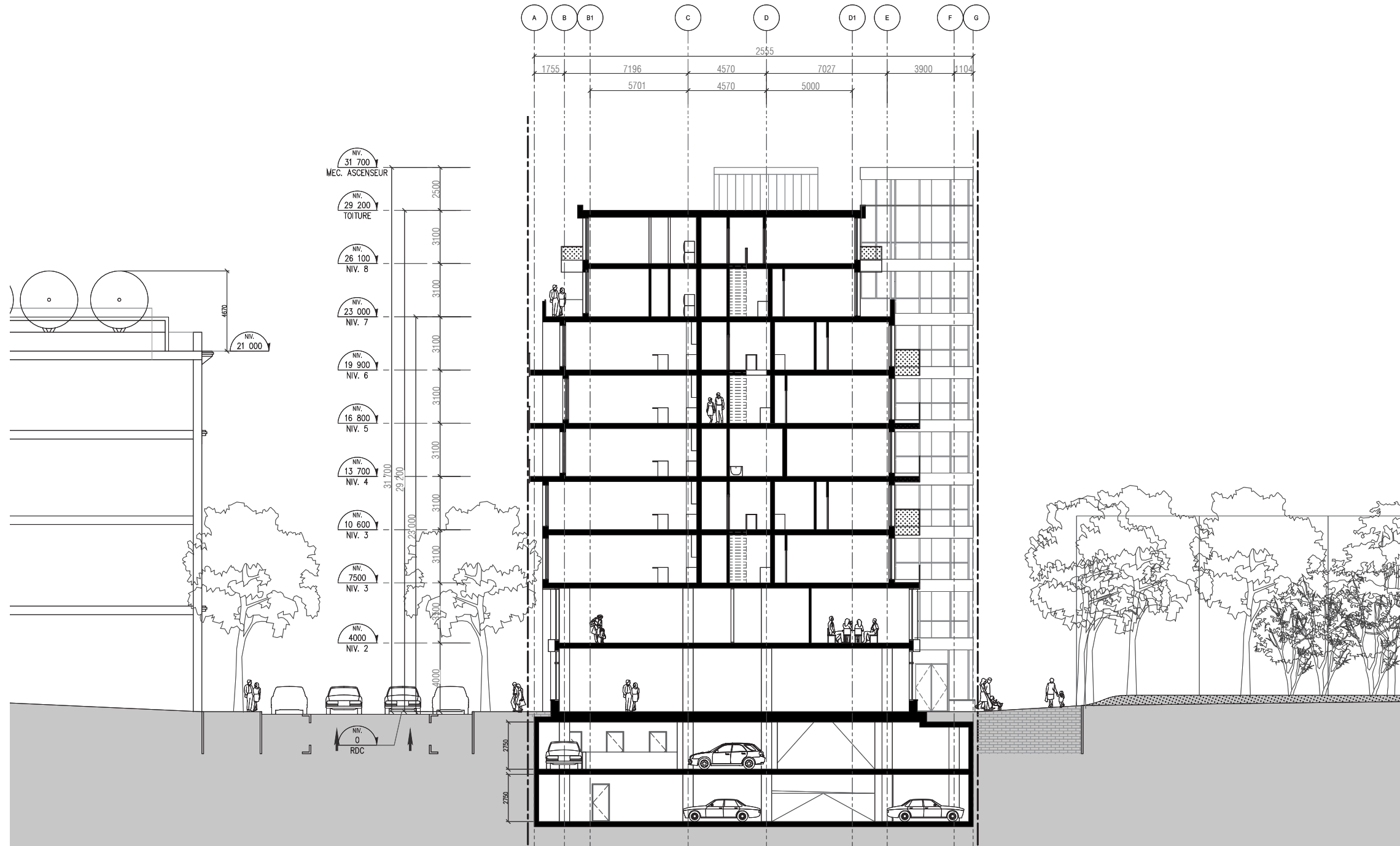
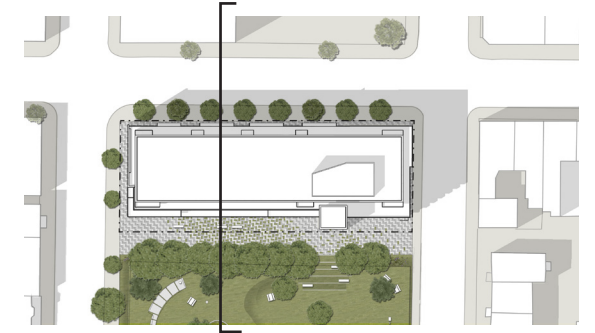
4.8 COUPES

ÉLÉVATIONS DU CONTEXTE URBAIN

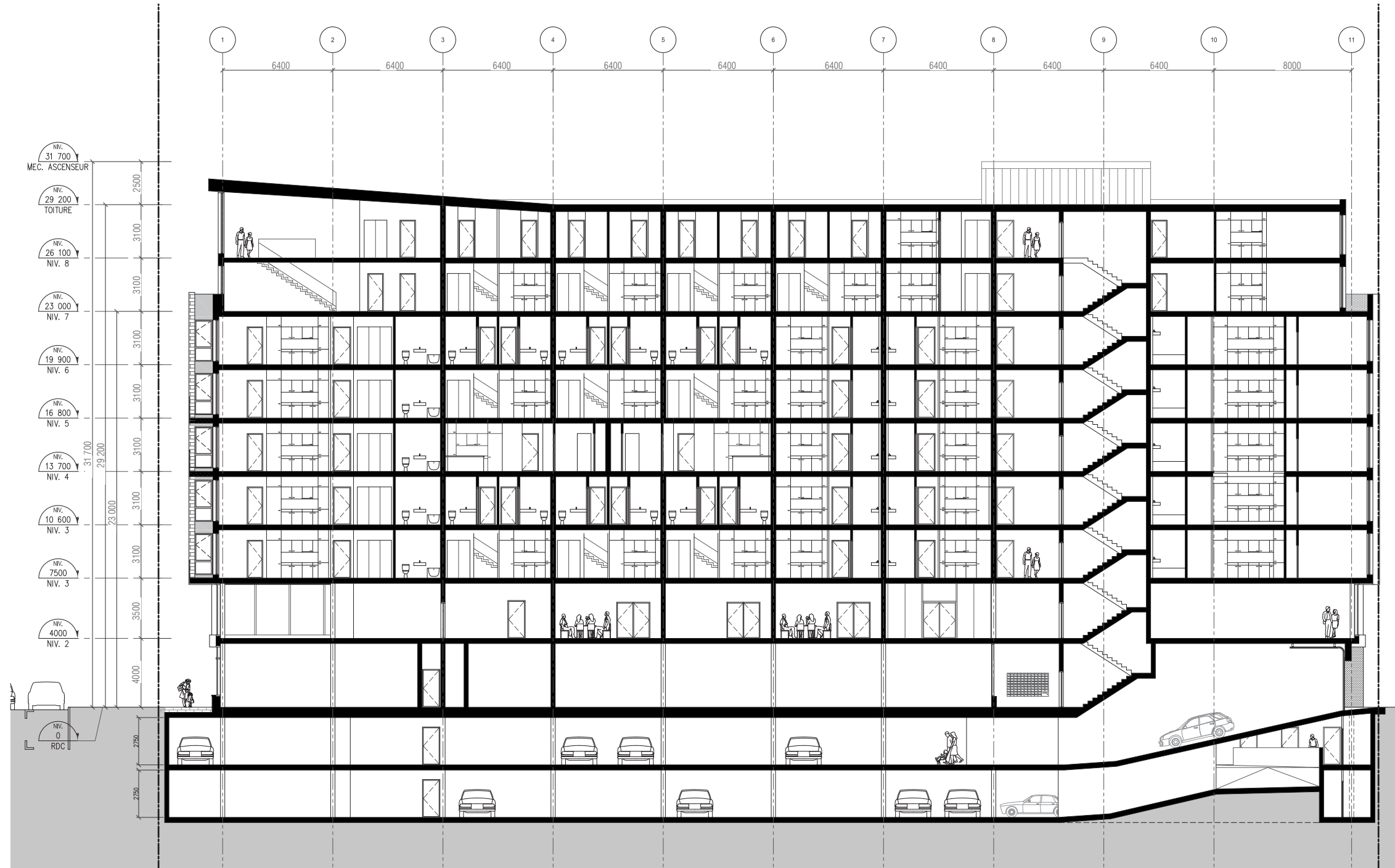
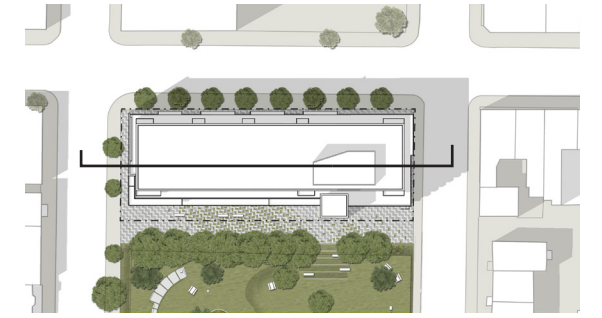
SUIVANT LA RUE ALEXANDRE-DESÈVE



COUPE TRANSVERSALE

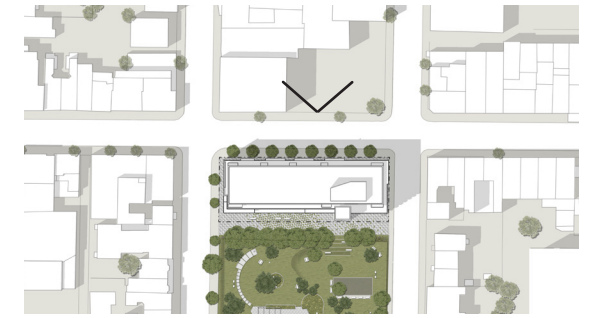


COUPE LONGITUDINALE



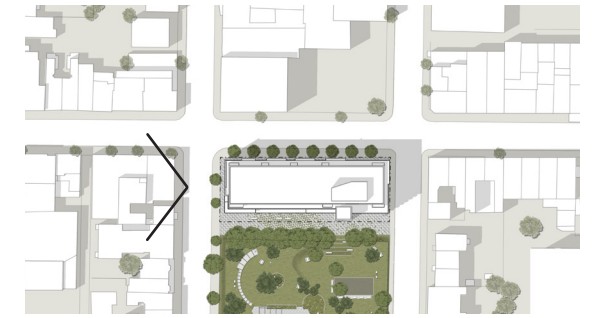
4.9 ÉLÉVATIONS

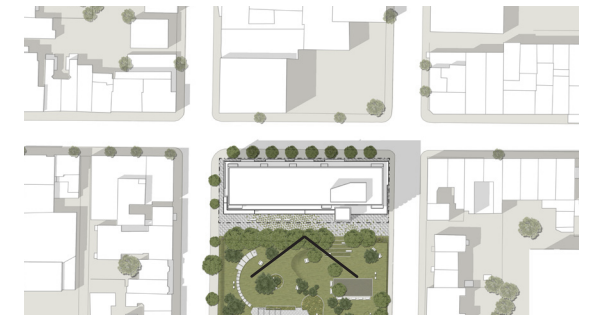
ELEVATION RUE SAINTE-CATHERINE



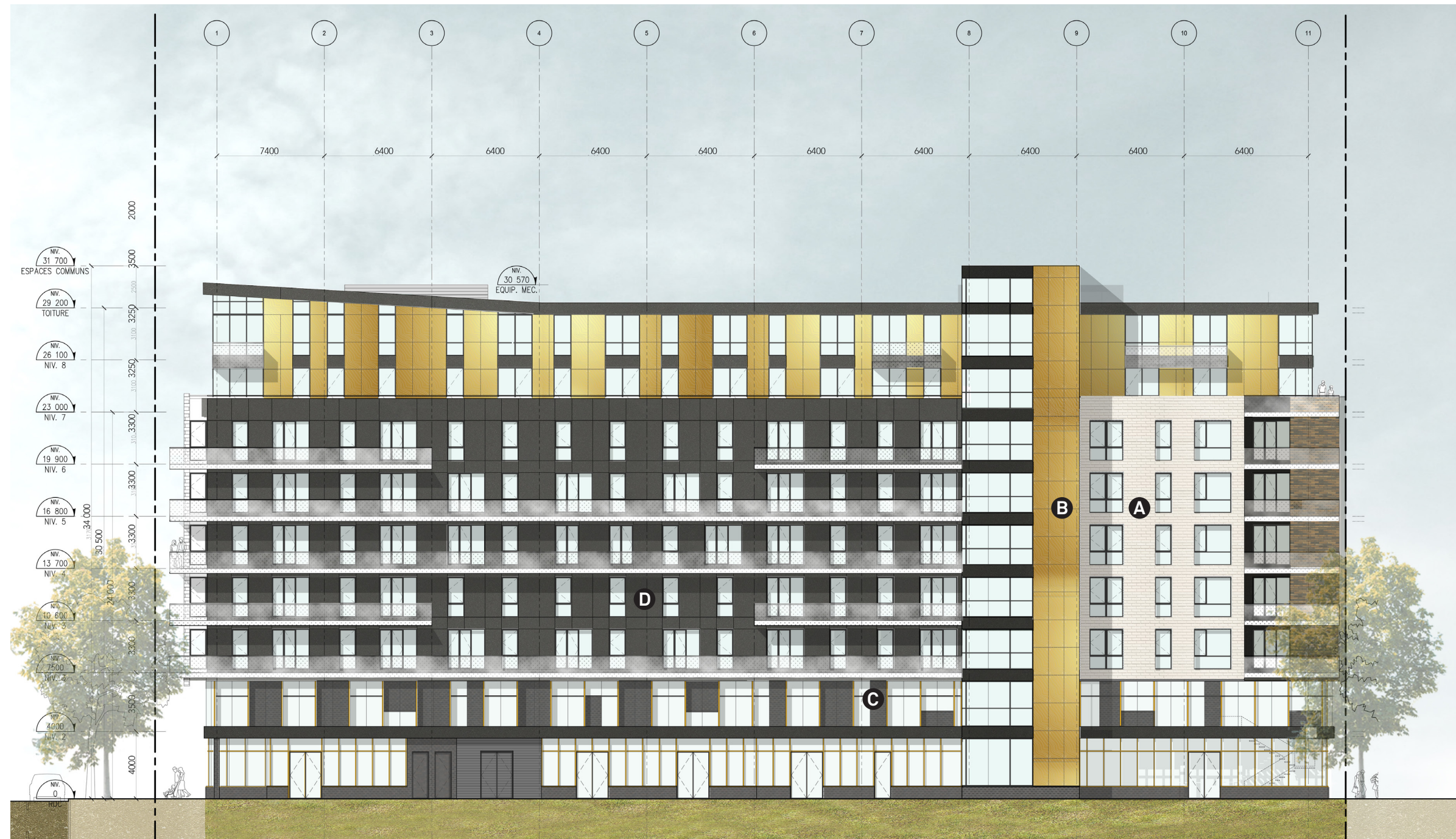
- A** Brique blanche vernisée
- B** Revêtement métallique cuivré
- C** Revêtement de maçonnerie foncée (granite)
- D** Panneau métallique - couleur anthracite

ELEVATION RUE ALEXANDRE-DESEVE

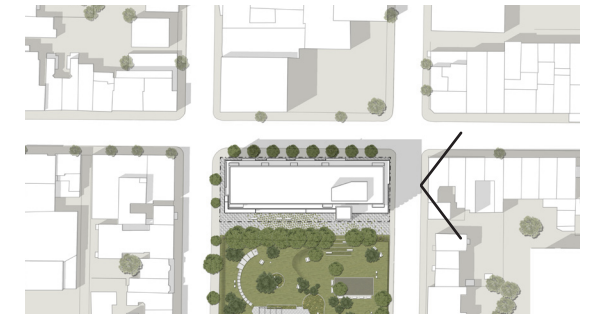




ELEVATION RUE GAREAU (PARC)



ELEVATION RUE DE CHAMPLAIN



- A** Brique blanche vernissée
- B** Revêtement métallique cuivré
- C** Revêtement de maçonnerie foncée (granite)
- D** Panneau métallique - couleur anthracite

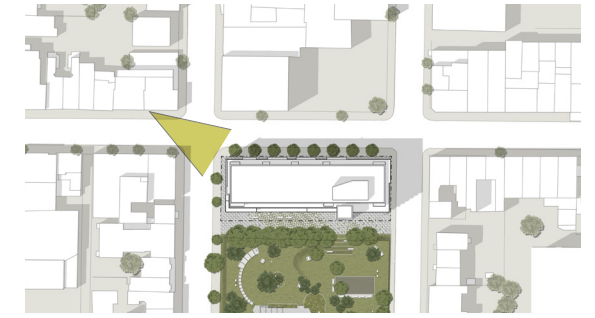
4.10 PERSPECTIVES GÉNÉRALES

VUE AÉRIENNE VERS LE SUD



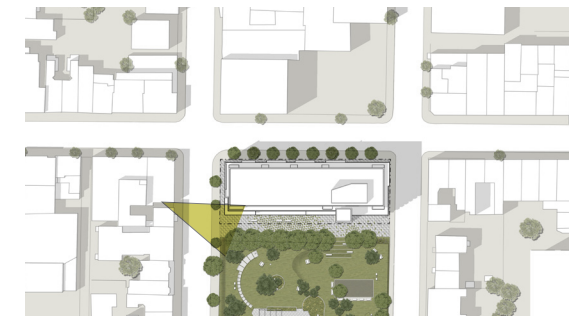
VUE AÉRIENNE VERS LE NORD





DEPUIS LA RUE STE-CATHERINE EN DIRECTION EST

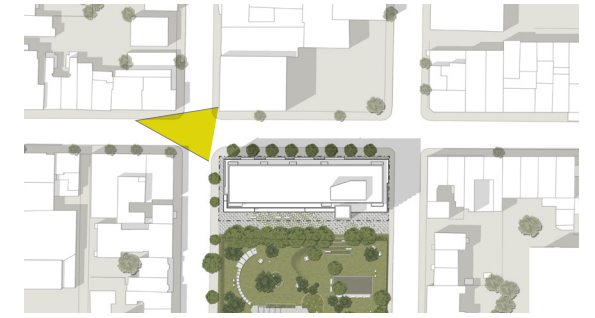




DEPUIS LA RUE ALEXANDE-DESÈVE VERS LA RUE GAREAU

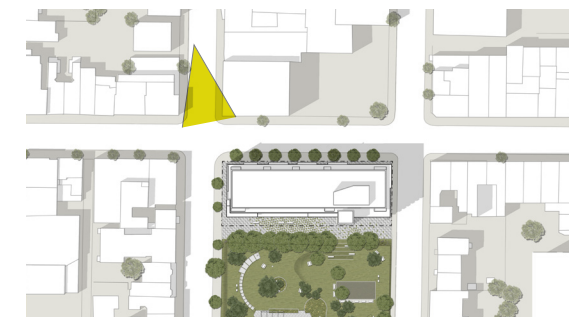


4.11 PERPSPECTIVES CONTEXTUELLES



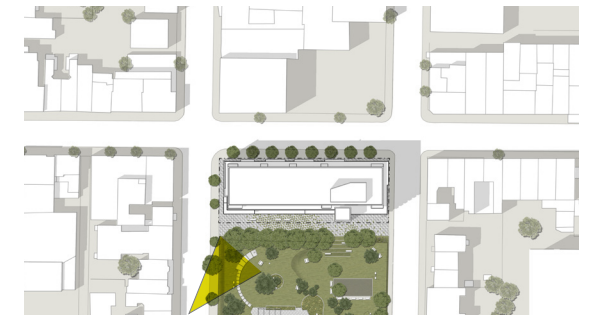
DEPUIS LA RUE STE-CATHERINE EN DIRECTION EST





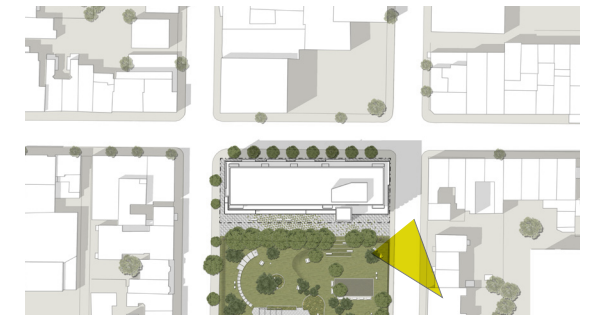
DEPUIS LA RUE ALEXANDRE-DESEVE EN DIRECTION SUD





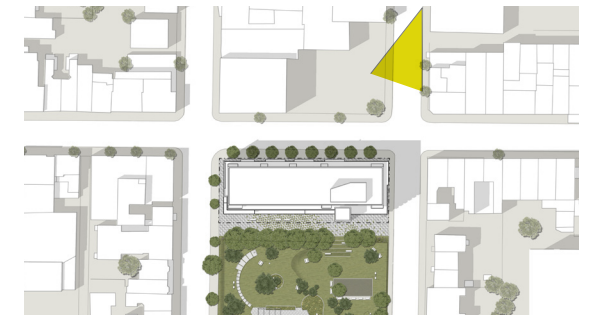
DEPUIS LA RUE ALEXANDRE-DESEVE EN DIRECTION NORD





DEPUIS LA RUE DE CHAMPLAIN EN DIRECTION NORD





DEPUIS LA RUE DE CHAMPLAIN EN DIRECTION SUD



4.12 COMPARABLES

RDC- MIXITÉ D'USGES

Les deux premiers niveaux du bâtiment reçoivent des programmes spécifiques. Alors que le deuxième étage contient les locaux du Centre communautaire des gais et lesbiennes de Montréal (CCGLM), le rez-de-chaussée est aménagé afin d'y loger des commerces de proximité. À la fois ouvert sur le domaine public et connecté entre eux, l'espace du rez-de-chaussée cherche à créer un milieu de vie dynamique répondant aux besoins des habitants du quartier et favorisant l'échange. Par exemple, un marché de fruits et légumes, un bistro, une boulangerie, un salon de coiffure ou une boutique pourraient composer cet espace commercial de quartier.

Plusieurs précédents, à Montréal comme ailleurs, démontrent la faisabilité et le dynamisme de cette structure programmatique.



Mixité programmatique / Foreign Cinema/ San Francisco, États-Unis



Mixité programmatique au RDC / Gundeldinger feld / Bâle, Suisse



Mixité programmatique dans un seul espace commercial / Ateliers Frank & Oak, Montréal

NIVEAU 2 - CCGLM

PROGRAMMATION EN VUE D'UN NOUVEAU CENTRE COMMUNAUTAIRE LGBTQ DE MONTRÉAL

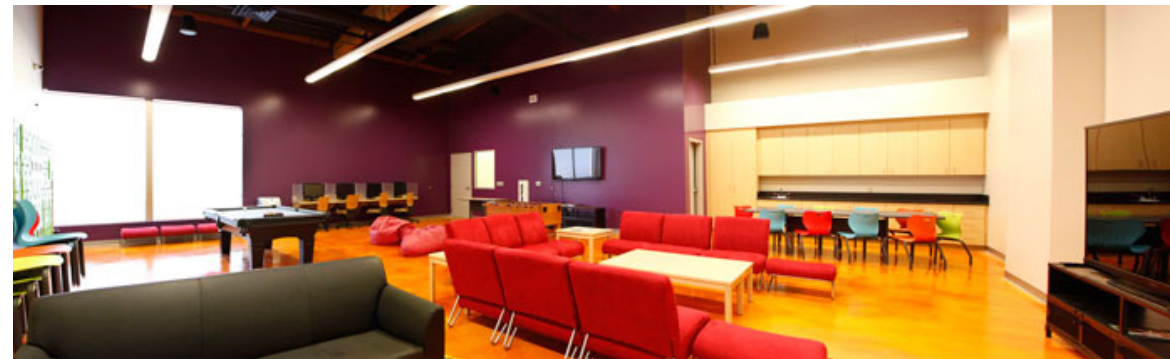
Le Centre communautaire des gais et lesbiennes de Montréal (CCGLM) est un organisme sans but lucratif, fondé le 17 août 1988. Depuis 27 ans le CCGLM agit pour améliorer la condition des membres de la communauté, en favorisant la concertation et en suscitant la prise en charge du développement communautaire et social par les individus et les organismes.

Dans le respect de sa mission, le CCGLM met en place les services de soutien technique et administratif nécessaires au bon fonctionnement et au développement des organismes montréalais qui offrent des services et des activités aux lesbiennes, gais, bisexuels, transidentitaires. Ils mettent à leur disposition des babillards, des présentoirs et quelques espaces pour des réunions et des rencontres, ainsi que des services de réception. Ils offrent leur expertise aux groupes existants (sans permanence) et des services d'aide aux groupes en démarrage qui veulent s'incorporer ou des conseils pour rejoindre la communauté LGBT afin de proposer leurs services. Le centre héberge également un espace d'exposition, une médiathèque spécialisée dans les œuvres touchant à la diversité sexuelle et met plus de 12 000 documents de tout genre à la disposition du public ainsi que les Archives lesbiennes Traces.

De plus, le CCGLM participe activement aux travaux de plusieurs comités avec divers partenaires, afin de représenter ses membres et les utilisateurs de ses services. Le tout dans une approche communautaire et sociale.



Le CCGLM est reconnu comme organisme de bienfaisance depuis le 7 juin 1990 par les autorités juridiques compétentes.



Espace Jeunesse,
THE CENTER : The Gay & Lesbian Community Center of Southern Nevada,
Las Vegas



Espace à bureau partagé,
LGBT Center's Youth Center on Highland,
Los Angeles



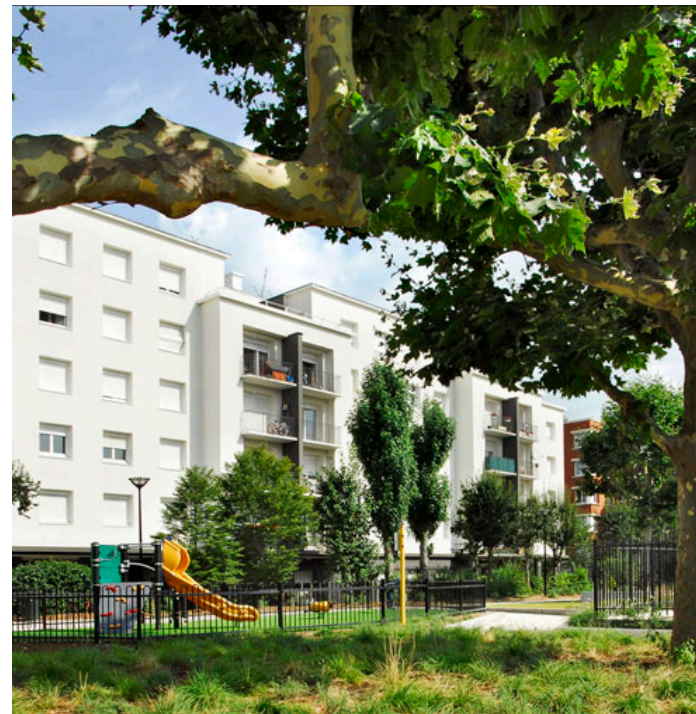
Comptoir d'accueil et café communautaire,
The Lesbian, Gay, Bisexual & Transgender Community Center,
New York City

PRÉCÉDENTS ARCHITECTURAUX

Le projet s'inspire des projets illustrés ci-contre pour certaines de leurs qualités, tel que: le rapport direct à un espace vert, l'expression en façade des typologies de logements en duplex ainsi que la présence en toiture de programmes collectifs.



Sven Harris : exemple de relation directe avec un parc



The Peninsula-Asnières parc / Espace libre : relation directe au parc



Immeuble Clarté / Le Corbusier : exemple de façade exprimant la présence de logements en duplex

INTERFACE AVEC LE PARC CAMPBELL

Escaliers et pas-d'âne

Avec la disparition de la clôture, l'aménagement de deux nouveaux accès au parc au niveau de la rue Gareau permet d'offrir des liens physiques et visuels entre le nouveau bâtiment et le parc.

Les marches permettent de stabiliser le talus en place et offrent un accès dans la partie la plus abrupte.

L'escalier en pas-d'âne s'ouvre quant à lui sur le parc dans la continuité du hall du bâtiment. L'ajout de bancs invite les nouveaux habitants à s'approprier cette nouvelle interface créée par l'aménagement de la rue Gareau.



Escalier et mobilier ajouté / Lohmühleninsel / Rehwaldt Landscape Architects



Dalles à gazon alvéolées

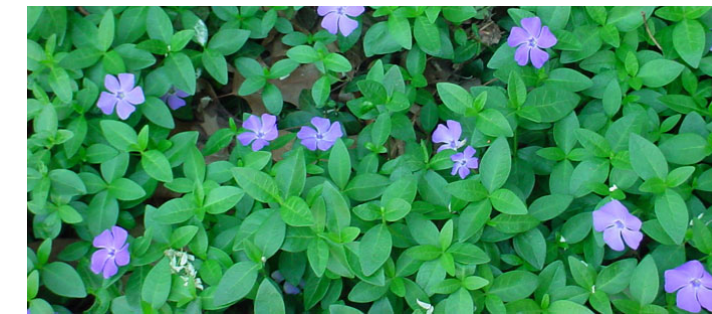


Gradins paysagers / Aarhus University campus / C.F. Møller

Plantes couvre-sols

La plantation de couvre-sols sur le talus entre la rue Gareau et le parc Campbell permet à la fois de protéger le substrat nécessaire aux arbres existants en limitant l'érosion lors des pluies et le passage des usagers tout en offrant un tapis dense de feuillage persistant rehaussé par une floraison printanière.

De plus, les pervenches et le lierre sont des plantes vivaces peu exigeantes ne demandant que peu d'entretien.



Vinca minor - Petites pervenches



Hedera - Lierre rampant

MATÉRIAUX - REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS

Brique blanche

La brique blanche constitue le matériau principal du bâtiment. Tout en se démarquant des teintes chaudes et sombres des façades du quartier, son utilisation crée un rappel avec l'immeuble en vis-à-vis sur la rue Sainte-Catherine et génère, par ce rappel, une porte d'entrée sur le Village.



Revêtement de briques blanches / ACDF*



Revêtement de briques blanches / Atelier CT

Revêtement métallique cuivré

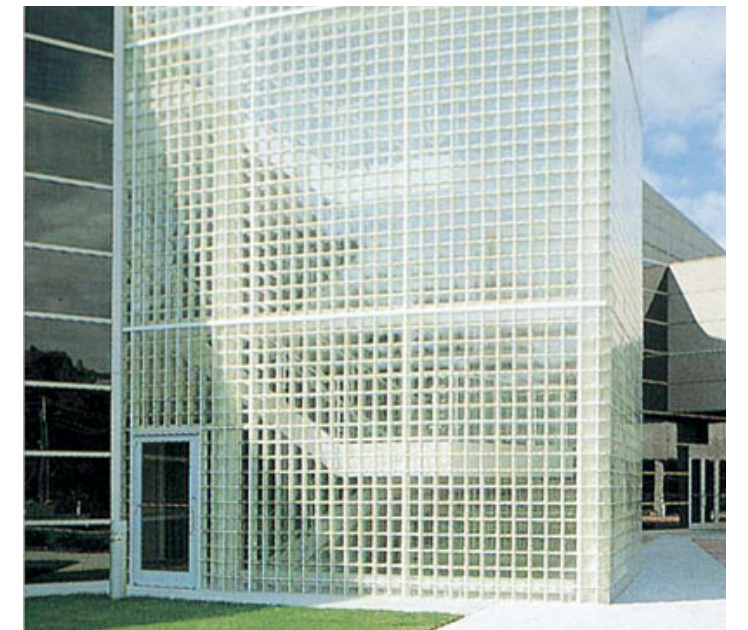
Le métal est mis en œuvre sur les façades des étages supérieurs. Ce matériau engendre un jeu modulaire et de lumière animant les façades de l'immeuble.



Exemples de revêtement métallique

Bloc de verre

Le bloc de verre serait utilisé sur la façade à l'ouest afin de l'animer et de l'illuminer. Ce matériau permet de laisser passer un pourcentage de la lumière tout en conservant une intimité aux logements.



Enveloppe de bloc de verre / Hertz Corporation

ANNEXES

A.1 ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

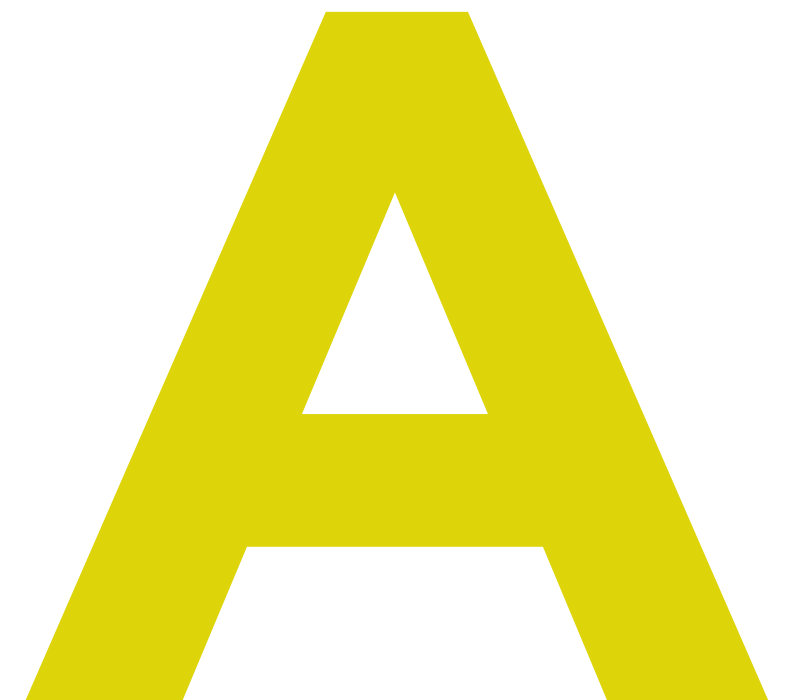
A.2 ÉTUDE DE VOLUMÉTRIE

A.3 HAUTEUR ET DENSITÉ

A.4 USAGES

A.5 PATRIMOINE

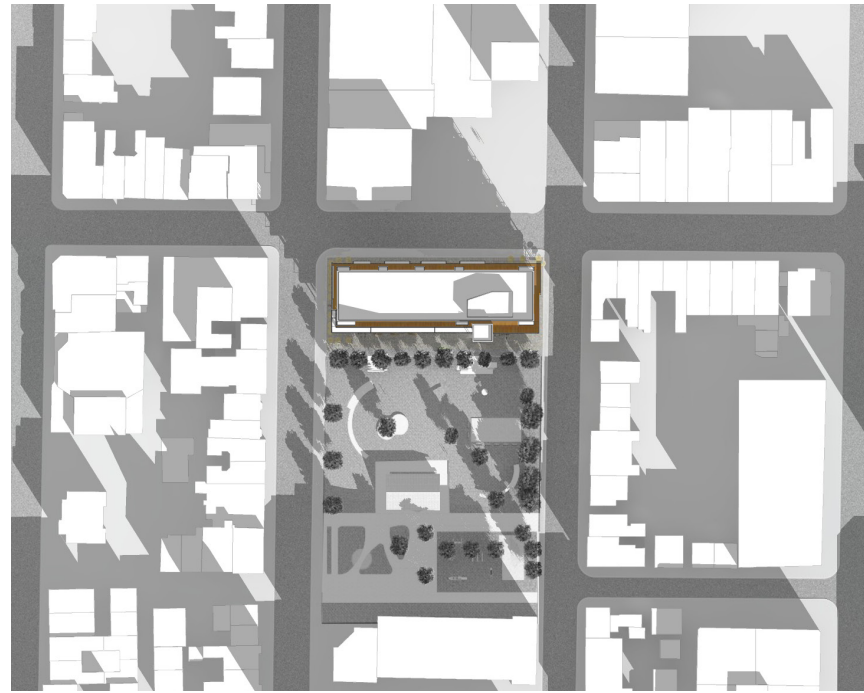
A.6 ÉTUDE DE CARACTÉRISATION ARCHITECTURAL



A.1 ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

EQUINOXE - 21 MARS ET 21 SEPTEMBRE

PROJET



8h00
La rue Sainte-Catherine est ombragée dans la matinée, jusqu'à midi environ

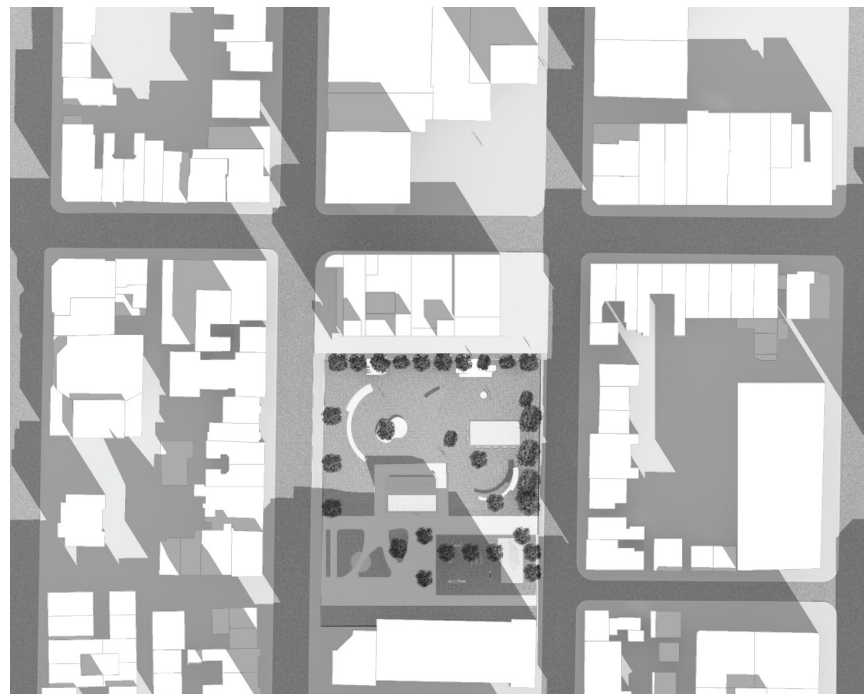


10h00



12h00

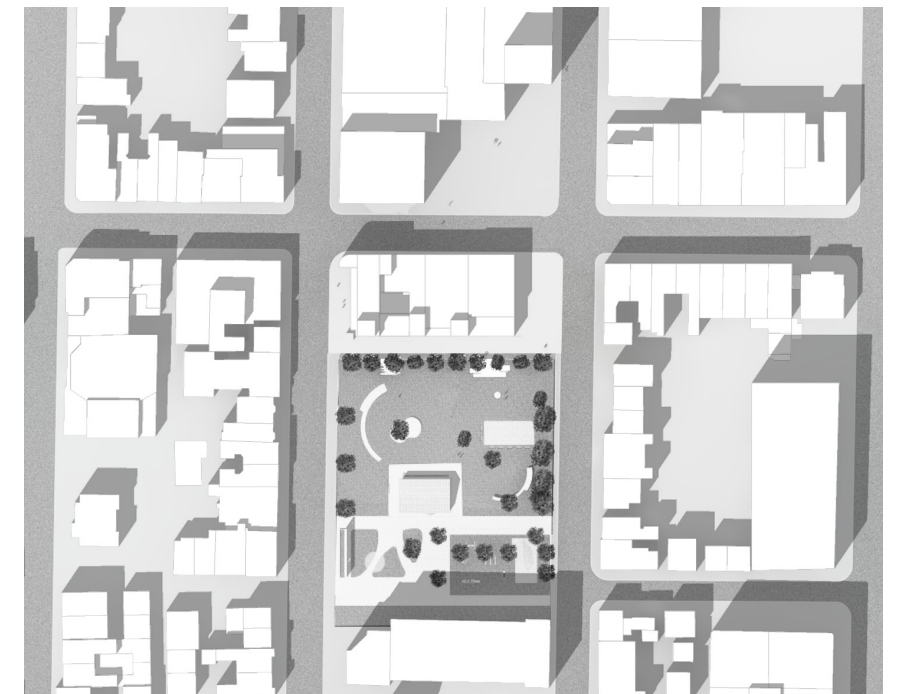
EXISTANT



8h00



10h00

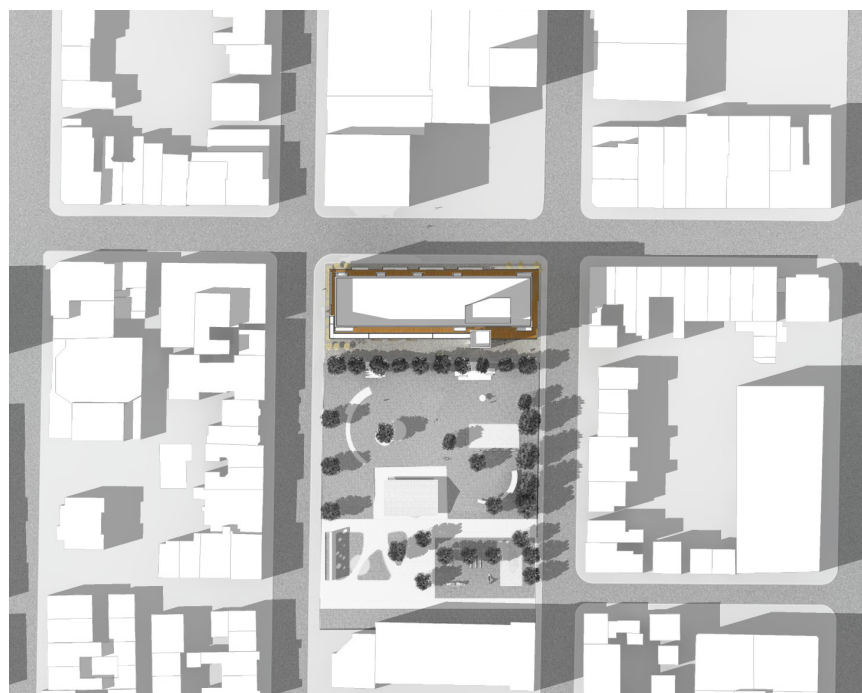


12h00

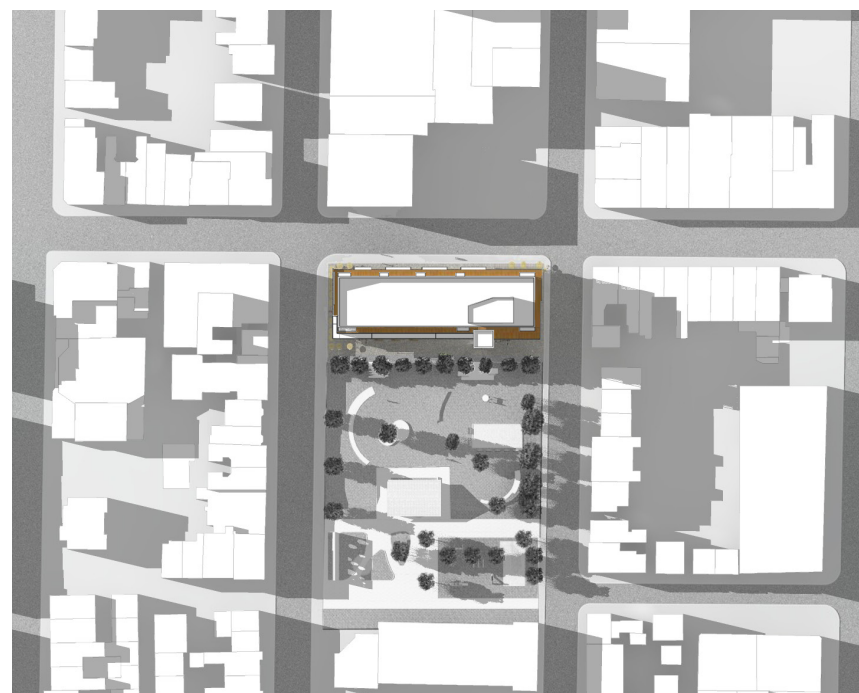


■ L'étude d'ensoleillement montre que les effets du projet sur l'existant sont plutôt minimales. Une grande partie de l'ombre projetée se fait sur la rue Sainte-Catherine jusqu'à midi.

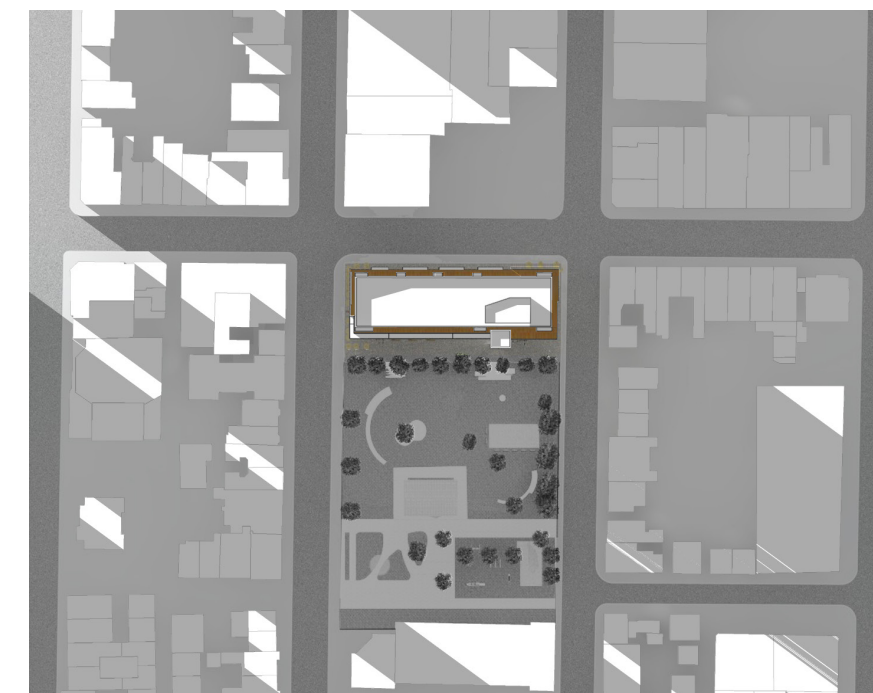
■ L'ombrage se fait principalement sur les établissements et stationnements de TVA qui sont au nord. Étant l'usage de ses bâtiments, l'ensoleillement n'est pas un facteur critique. (façade aveugle, studio de tournage)



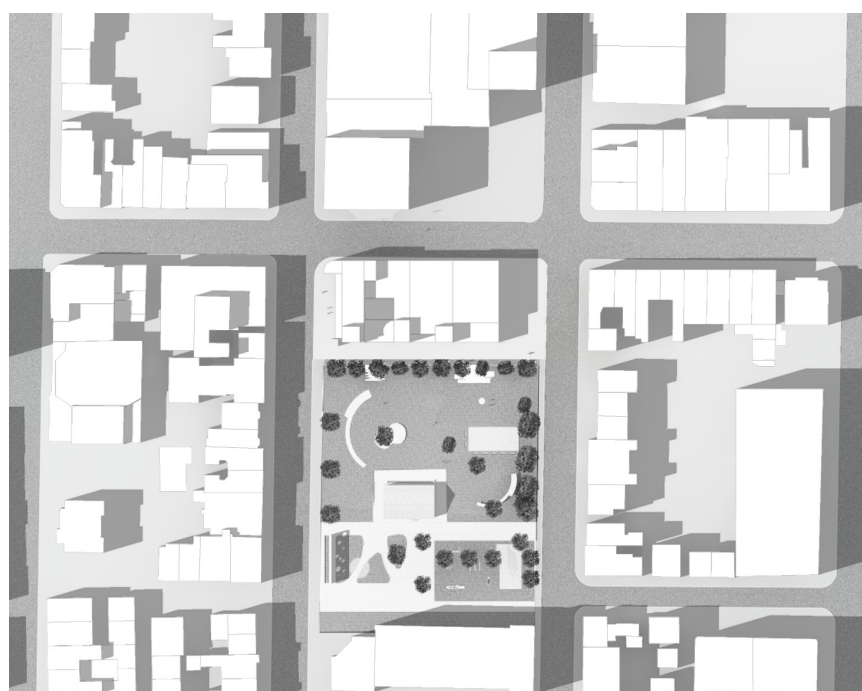
14h00



16h00
Le parc Charles-S.-Campbell est ensoleillé jusqu'à 18hr



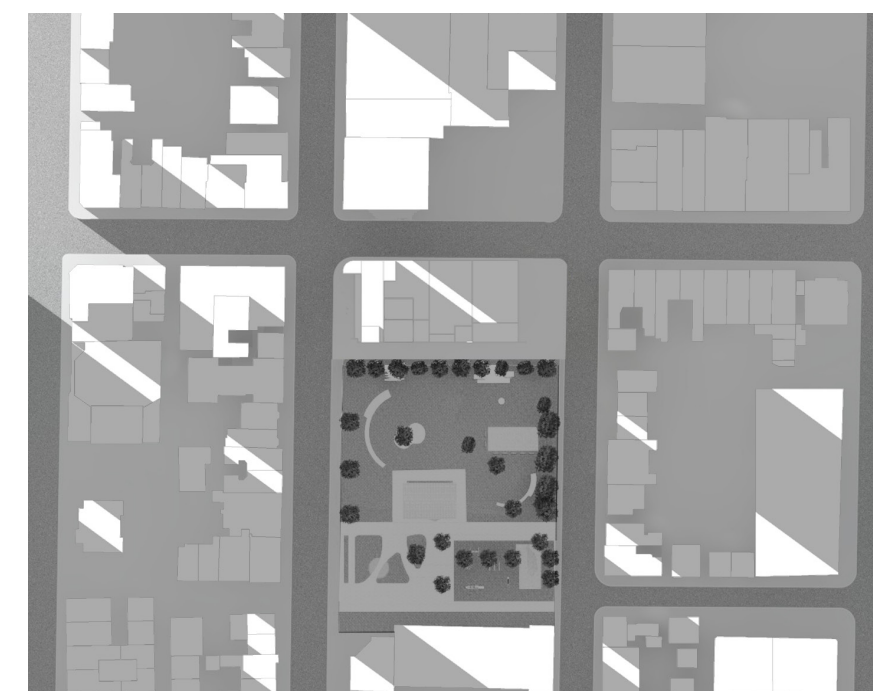
18h00



14h00



16h00



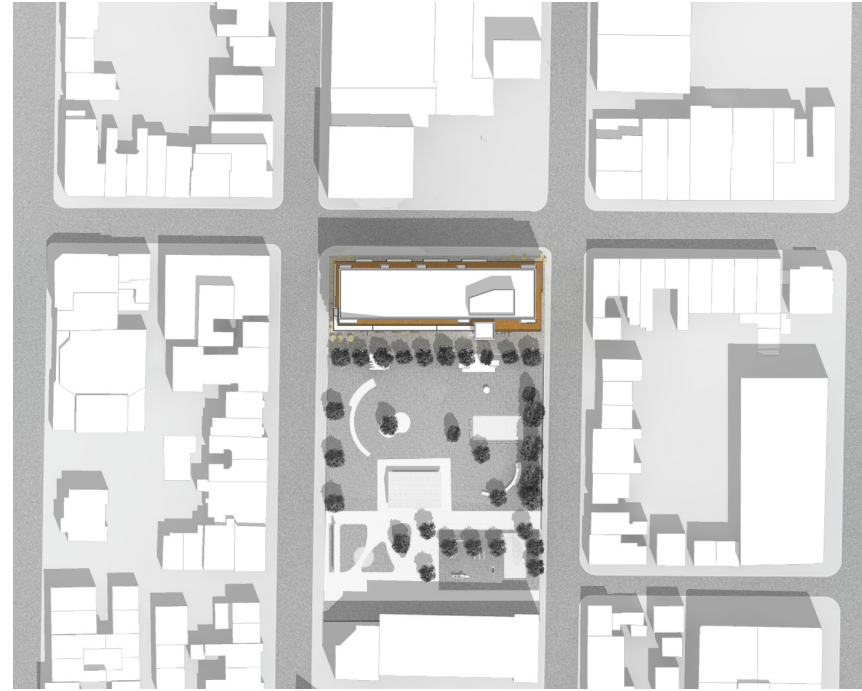
18h00

SOLSTICE D'ÉTÉ- 21 JUIN

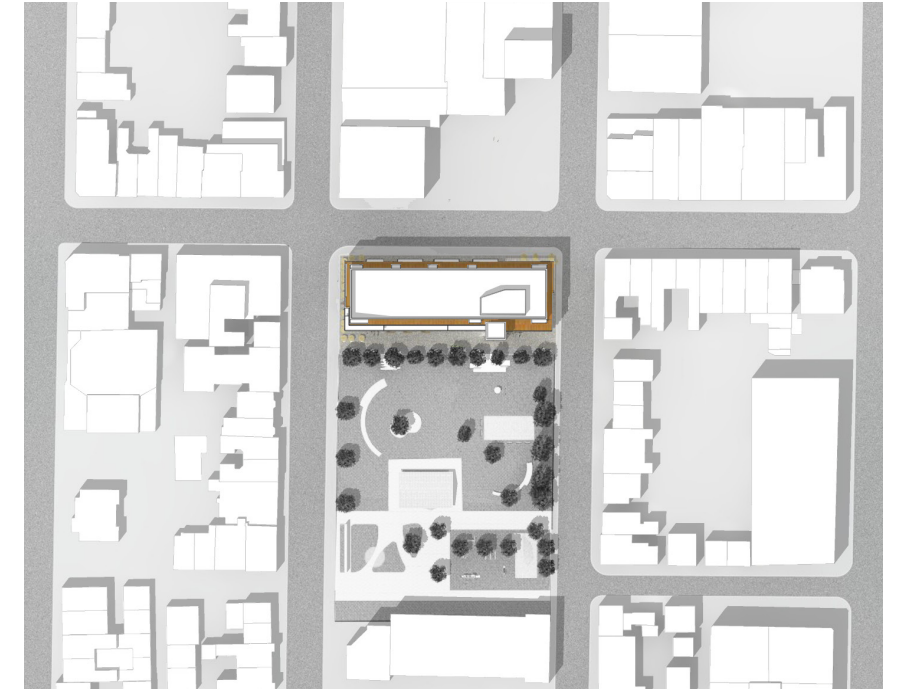
PROJET



8h00



10h00



12h00

EXISTANT



8h00



10h00



12h00



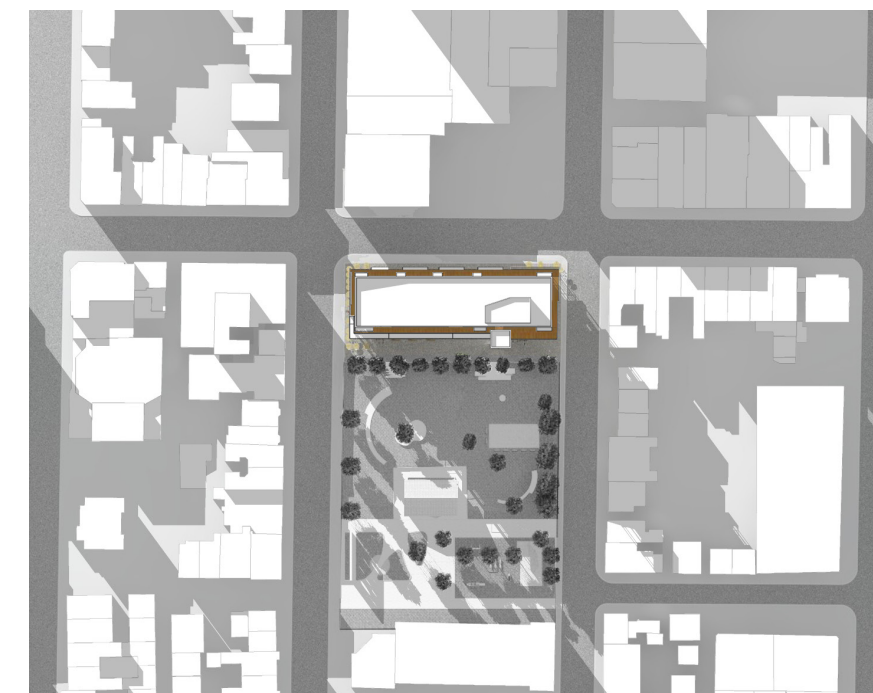
- Les impacts sur le parc ainsi que sur les habitations voisines sont très minimes. Étant donné la présence en tête d'îlot du projet, la façade qui donne sur le parc se trouve ensoleillée pendant presque toute la journée.
- L'orientation du bâtiment permet d'optimiser l'ensoleillement sur l'espace public végétalisé qu'est le parc.



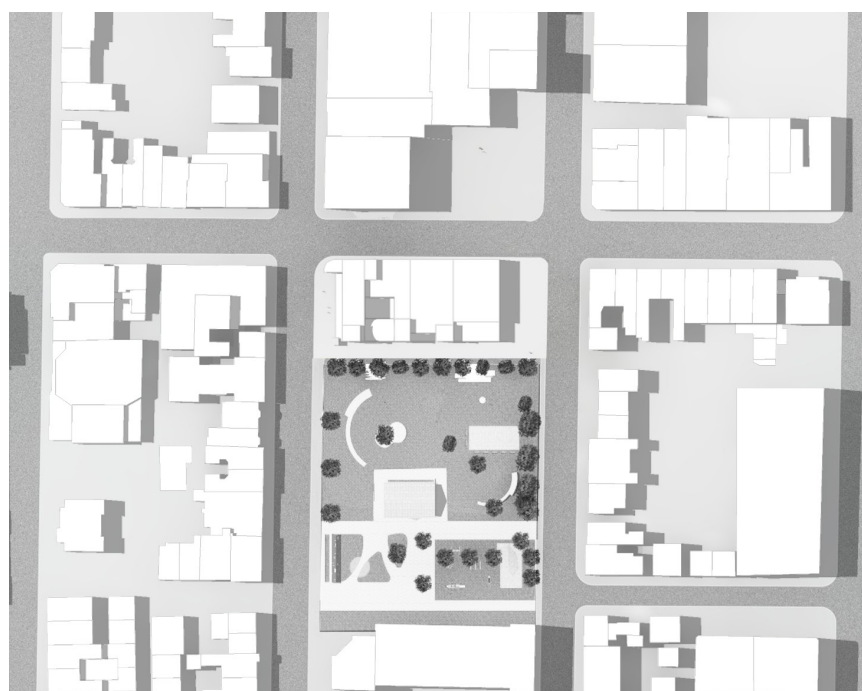
14h00



16h00
L'ombre générée par le projet n'atteint jamais les cours arrières des habitations qui se situent à l'est



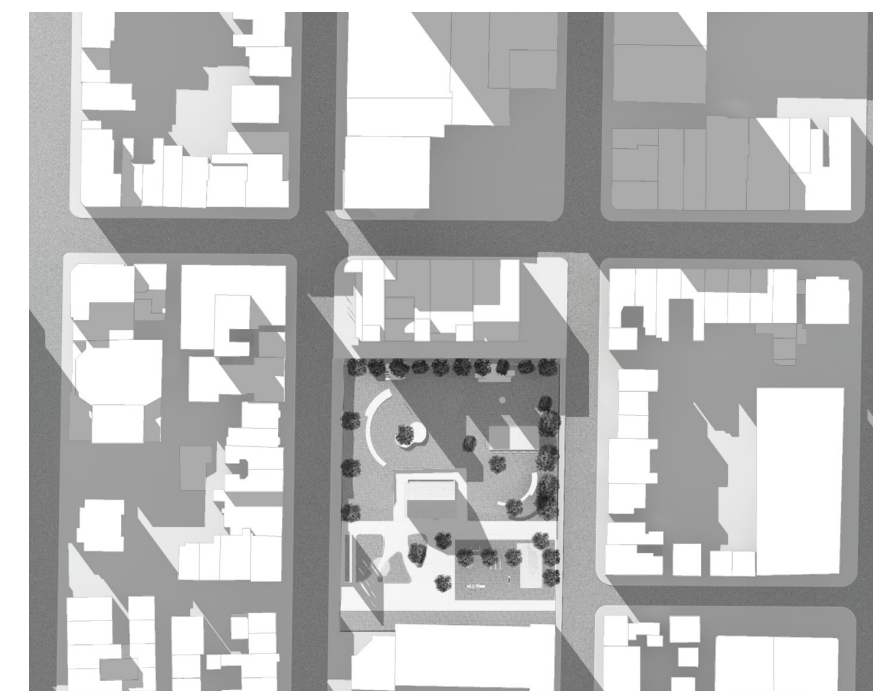
18h00



14h00

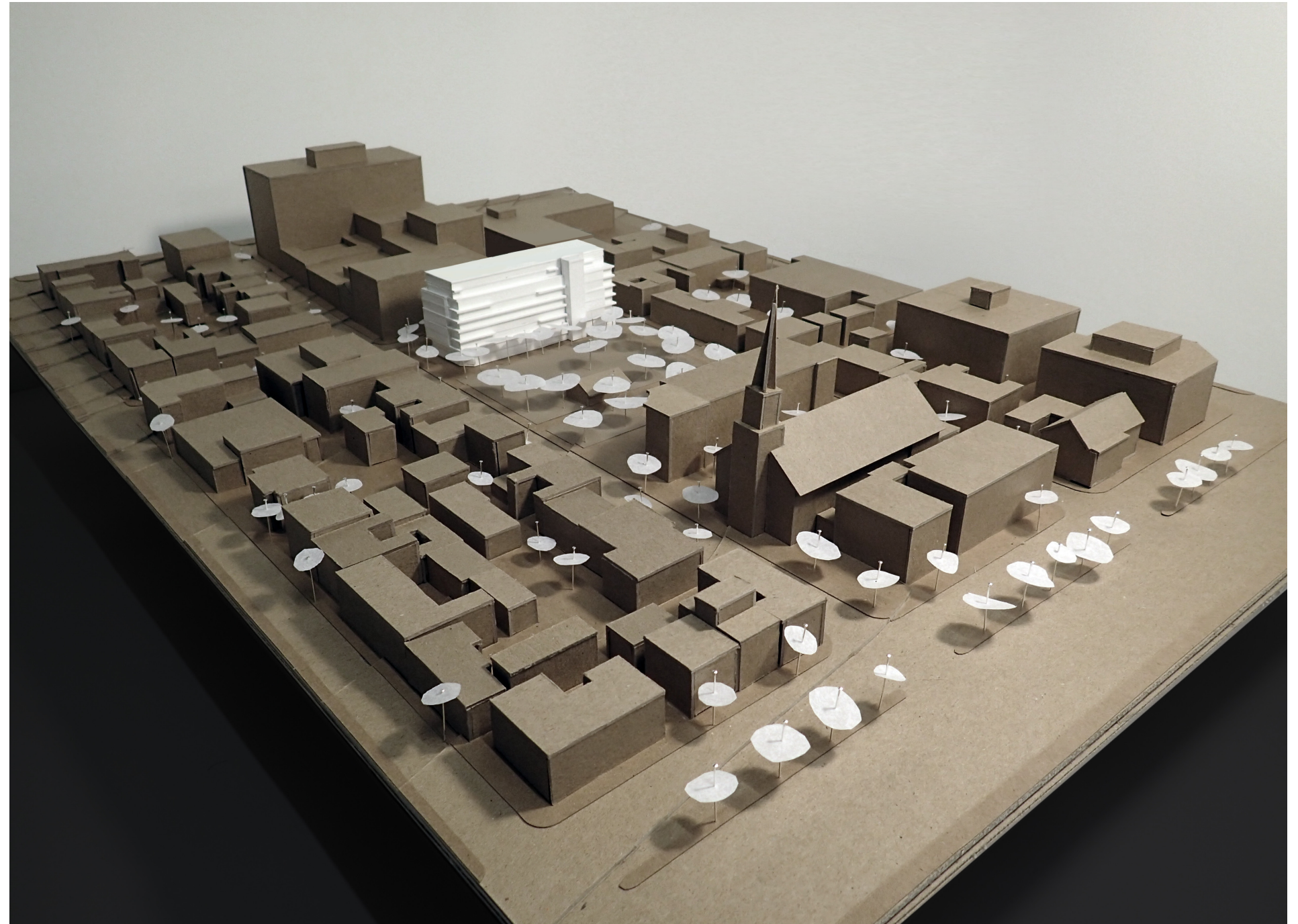


16h00



18h00

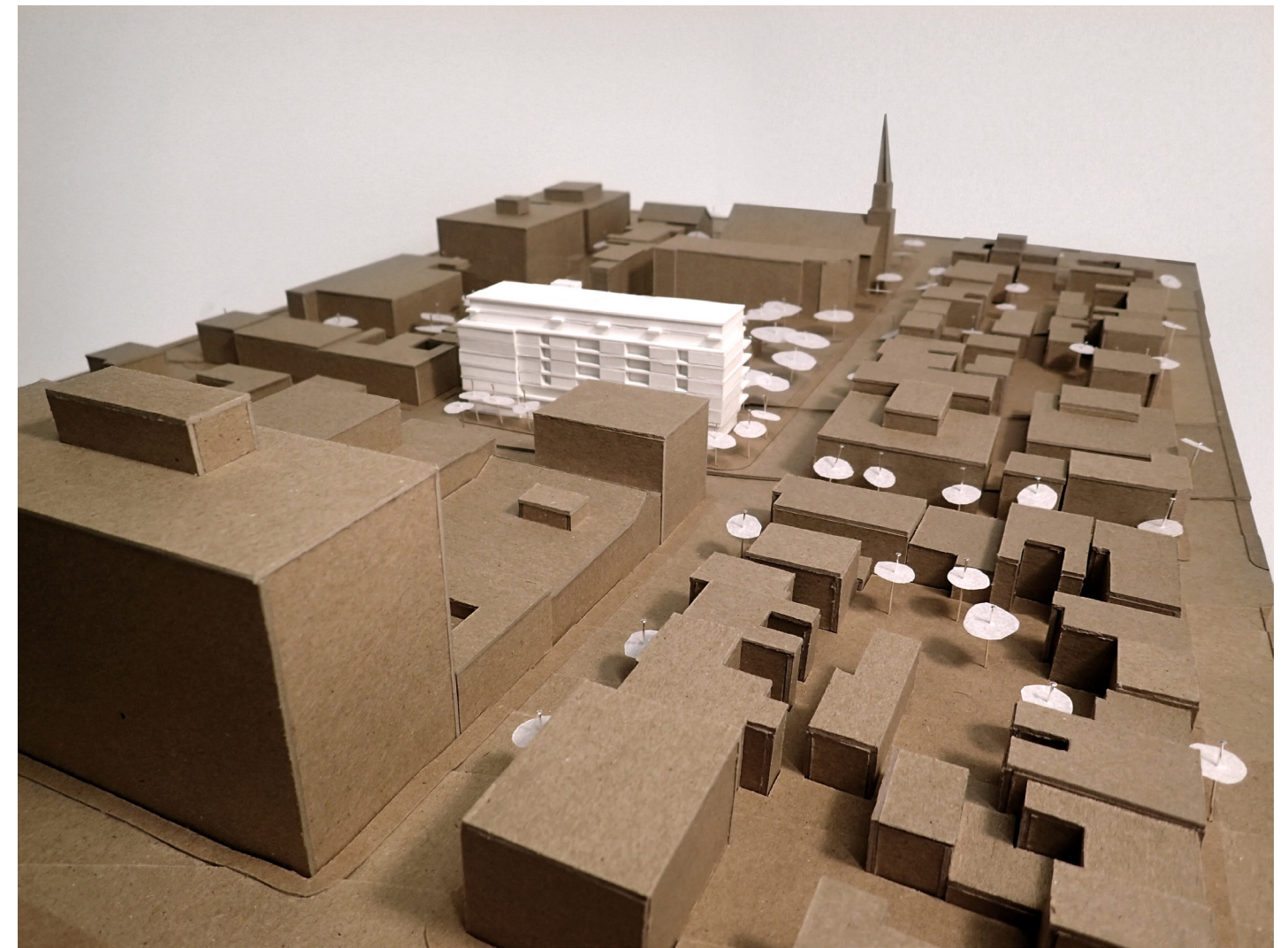
A.2 ÉTUDE DE VOLUMÉTRIE



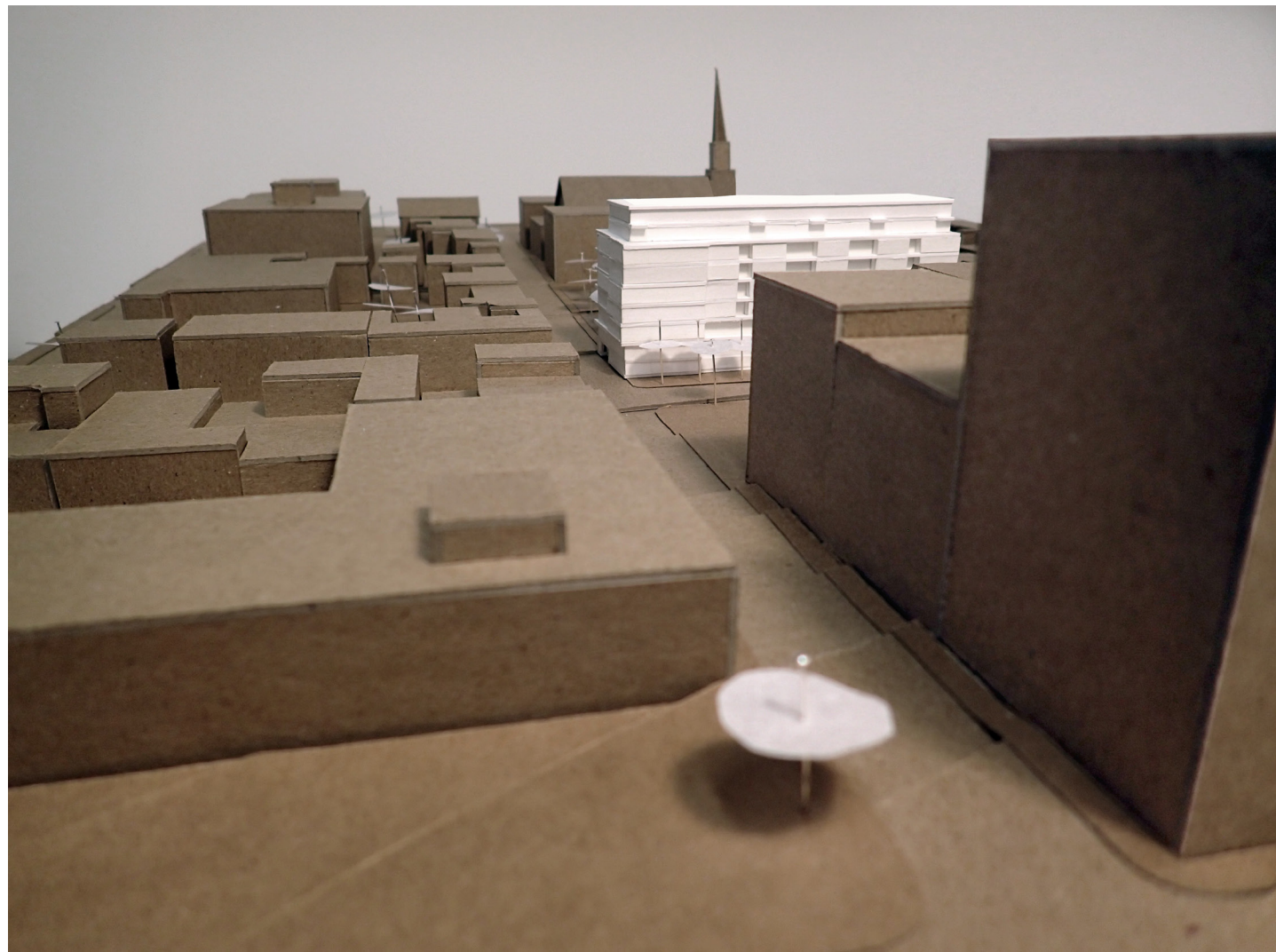
Vue aérienne depuis le boul. René-Lévesque vers le nord



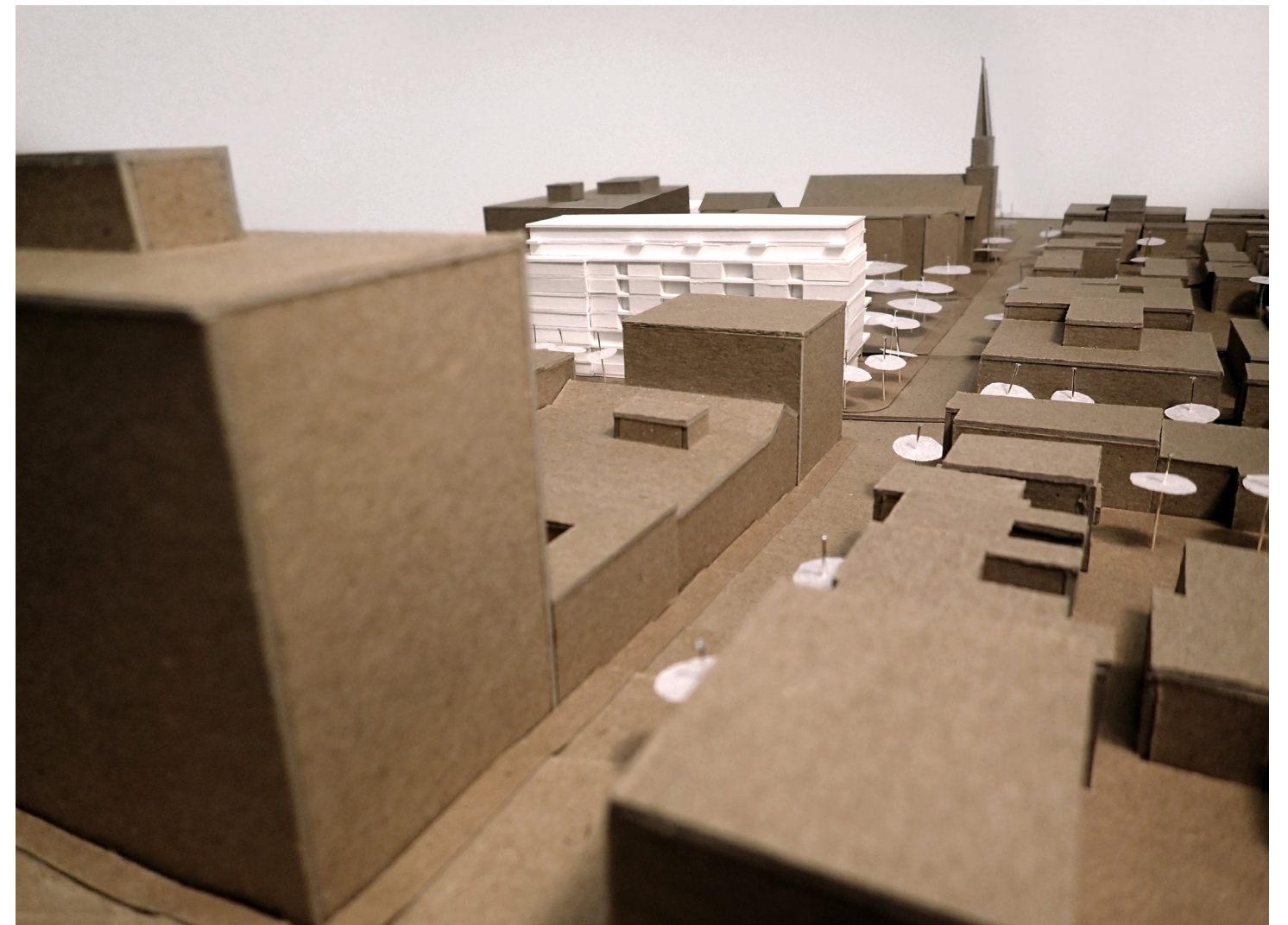
Vue nord-sud depuis la rue Plessis



Vue aérienne depuis le boul de Maisonneuve vers le sud



Vue aérienne vers le sud à l'intersection du boul de Maisonneuve et de la rue de Champlain



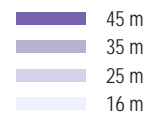
Vue aérienne vers le sud à l'intersection du boul de Maisonneuve et de la rue Alexandre-DeSève

A.3 HAUTEUR ET DENSITÉ

PLAN D'URBANISME

HAUTEUR

L'ensemble du secteur de la rue Sainte-Catherine Est à partir de la rue Berri se caractérise par une limite de hauteur à 16 mètres. Seuls quelques îlots sont planifiés à 35 mètres au nord de Sainte-Catherine (autour de la station Papineau) et une hauteur supérieure (45 m) du côté est du pont Jacques-Cartier pour des terrains qui sont présentement majoritairement des espaces de stationnement ou des lots vacants.



Extrait du plan d'urbanisme de l'arr. Ville-Marie «Limites de hauteur»

DENSITÉ

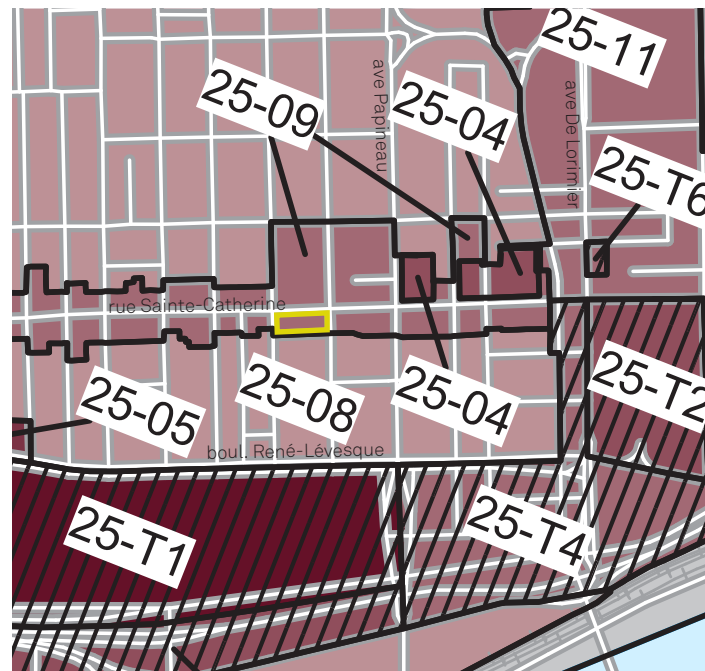
La densité à cet endroit est de 4, avec un taux d'implantation moyen ou élevé, permettant une construction de trois étages ou plus. Ces conditions sont mises en place afin de s'assurer d'avoir un front bâti assez dense et plus important sur l'artère commerciale qu'est la rue Sainte-Catherine.

Secteur 25-04 :

- C.O.S. maximal : 6,0.

Secteur 25-09 :

- bâti de trois étages hors-sol ou plus;
- implantation contiguë;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. maximal : 4,0.



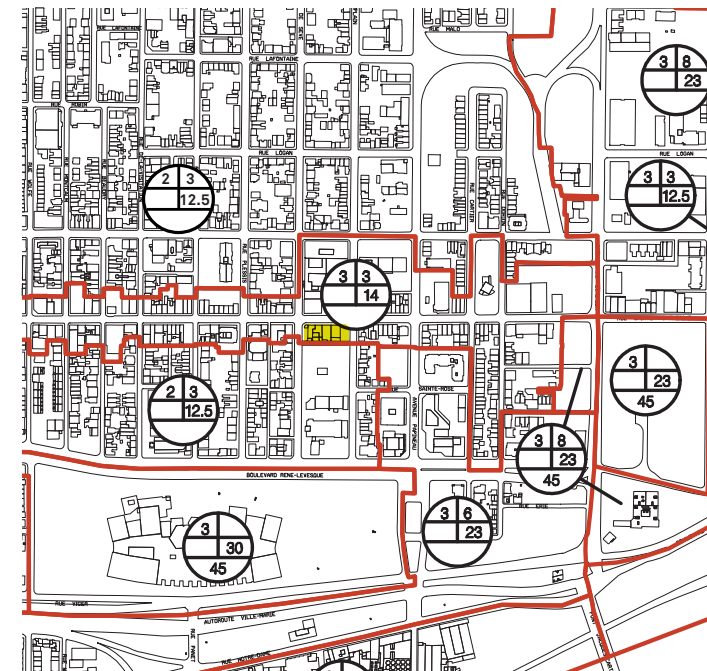
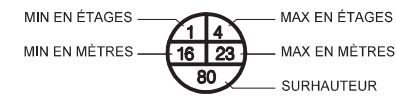
Extrait du plan d'urbanisme de l'arr. Ville-Marie «Densité de construction»

RÈGLEMENT D'URBANISME

HAUTEURS ET SURHAUTEURS

Une hauteur de trois étages minimum et maximum est permise sur toute la rue Sainte-Catherine pour une hauteur de 14 mètres.

LÉGENDE

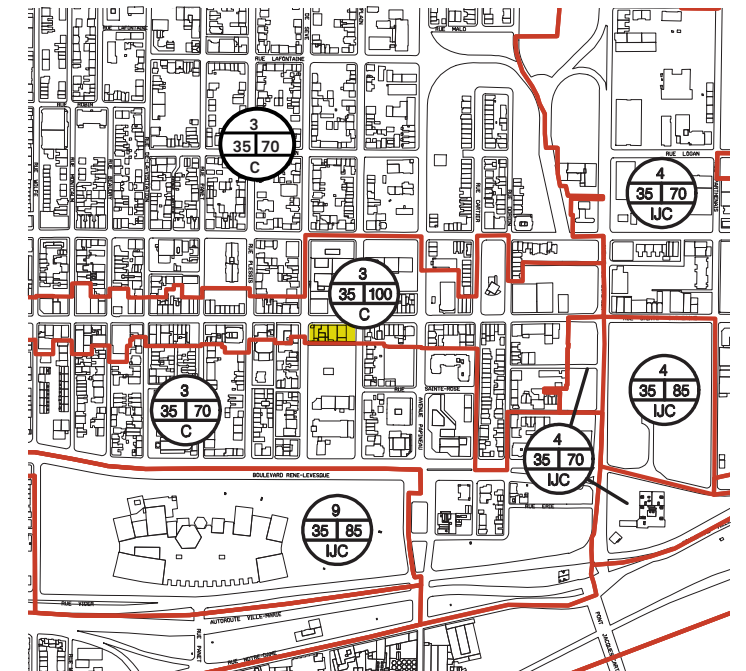
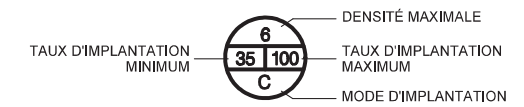


Extrait du règlement d'urbanisme de l'arr. Ville-Marie «Hauteurs et surhauteurs»

DENSITÉS ET IMPLANTATION

La majorité des têtes d'îlot qui donnent sur la rue Sainte-Catherine sont dotées d'une densité de 3 avec un taux d'implantation allant de 35 à 100%.

LÉGENDE



Extrait du règlement d'urbanisme de l'arr. Ville-Marie «Densités et implantation»

A.4 USAGES

1.4.1 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

PLAN D'URBANISME

PARCS ET ESPACES VERTS

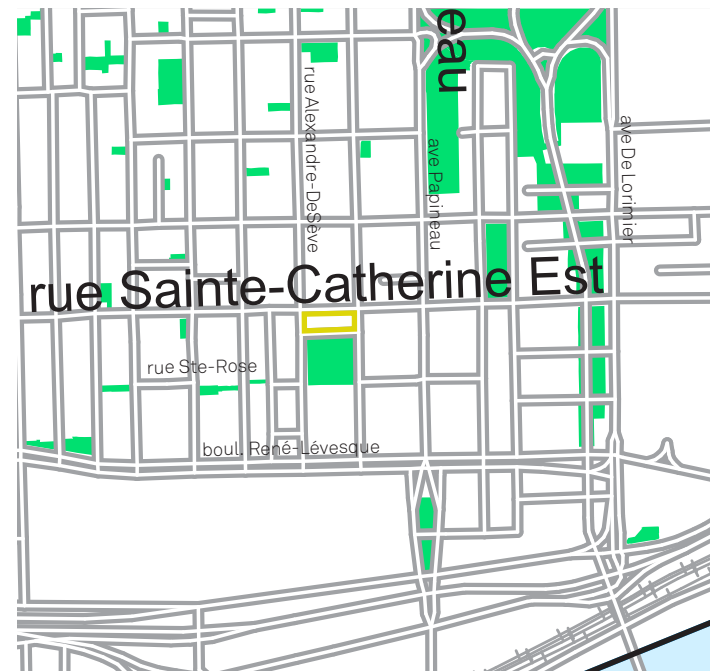
À l'arrière de la propriété se trouve le parc Charles-S.-Campbell qui s'étend de la rue Gareau à la rue Sainte-Rose. Il occupe la largeur de l'îlot, de la rue Alexandre-DeSève à l'ouest à la rue De Champlain à l'est.

On note aussi sur cette carte certaines portions de la rue Sainte-Rose qui sont elles aussi zonées en tant que parc. Il s'agit de segments de la rue qui ont été réaménagés au cours des années 1980, dans le cadre d'un programme d'intervention dans les quartiers anciens (PIQA) lancé par la Ville.

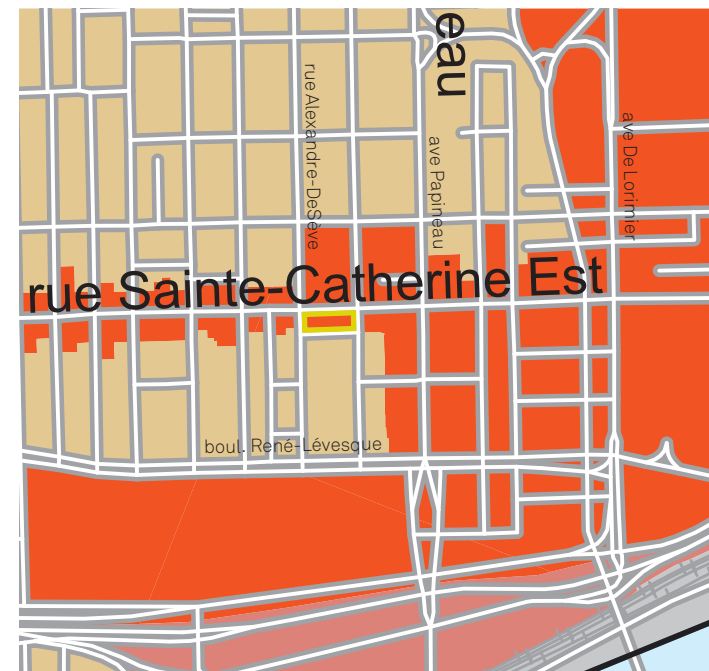
AFFECTATION DU SOL

Le front de la rue Sainte-Catherine accueille un usage de type mixte qui se poursuit à l'est du Pont Jacques-Cartier et de l'avenue De Lorimier vers le sud et le nord.

On peut aussi reconnaître le méga-îlot de la Maison de Radio-Canada au sud du boulevard René-Lévesque.



Extrait du plan d'urbanisme de l'arr. Ville-Marie «Les parcs et les espaces verts»



Extrait du plan d'urbanisme de l'arr. Ville-Marie «L'affectation du sol»

RÈGLEMENT D'URBANISME

USAGES PRESCRITS

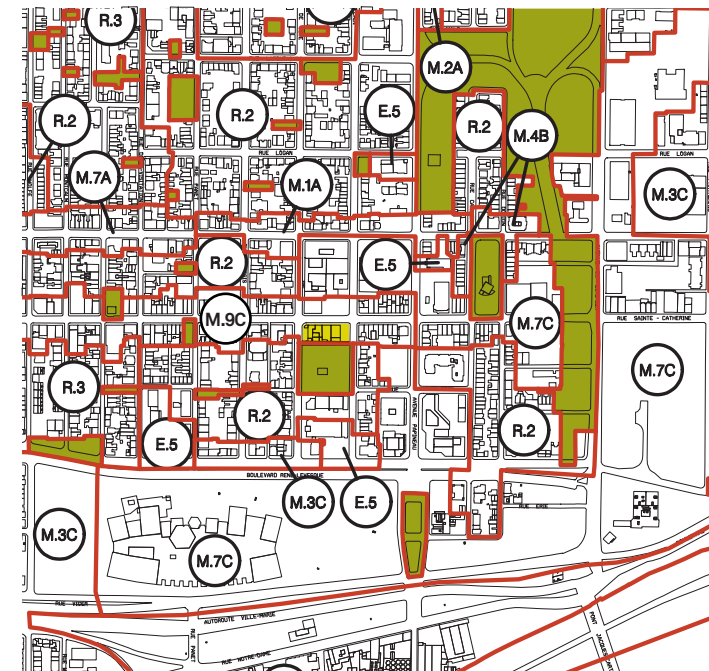
Le Complexe Bourbon est inclus dans une zone

- M.9C** zone de mixité autorisant les commerces et services de forte intensité sur la rue Sainte-Catherine
- C** usage autorisé à tous les niveaux

Autres secteurs périphériques :

- R.2** bâtiment abritant de 1 à 8 logements
- M.7C** zone de mixité autorisant les commerces et services de moyenne intensité

LÉGENDE



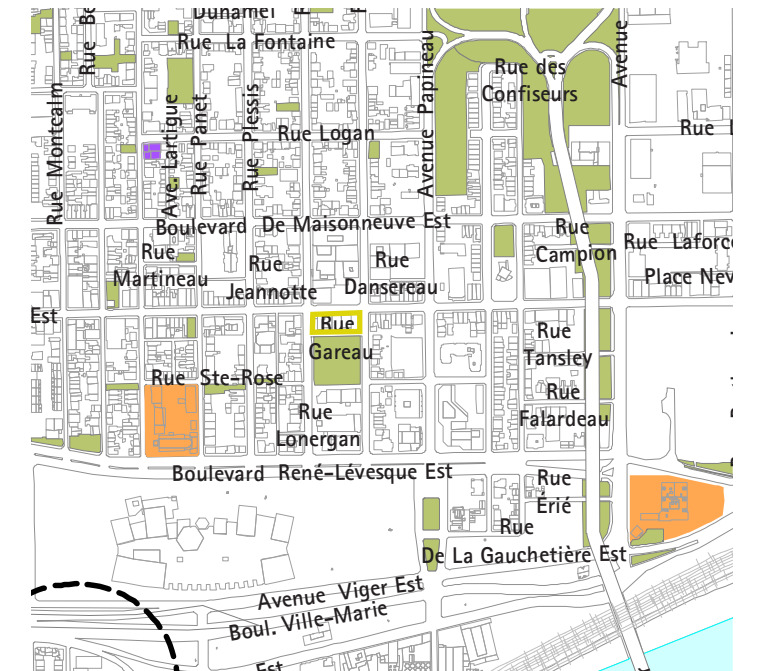
Extrait du règlement d'urbanisme de l'arr. Ville-Marie «Usages prescrits»

CARTE PATRIMOINE VILLE-MARIE

CARTE DES SITES ET IMMEUBLES PATRIMONIAUX DE JURIDICTION PROVINCIALE ET MUNICIPALE

On y voit le parc Charles-S.-Campbell et des portions de la rue Sainte-Rose en lien avec l'ensemble d'immeubles patrimoniaux de Saint-Pierre-Apôtre, inscrit comme «immeuble patrimonial classé (MCC)»

- Immeuble patrimonial classé (MCC)
- Parc



Extrait de la carte du patrimoine de l'arr. Ville-Marie

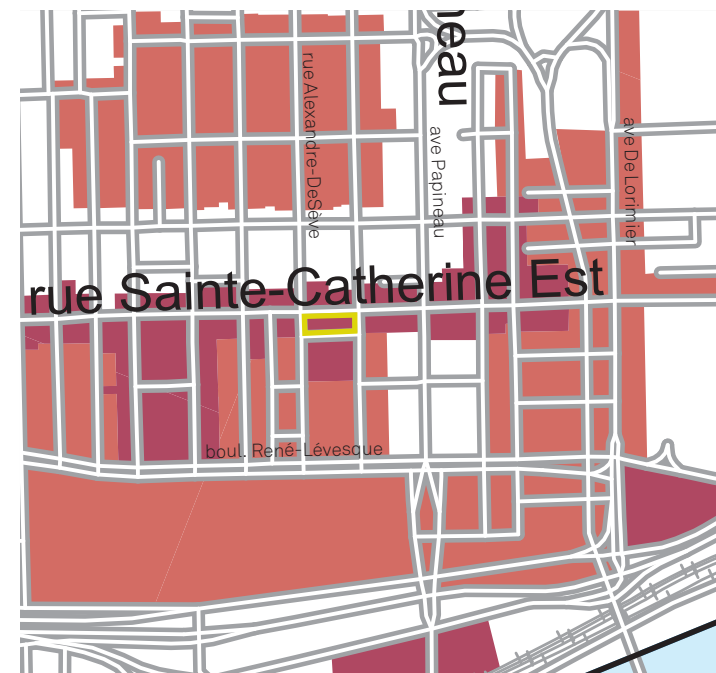
A.5 PATRIMOINE

PLAN D'URBANISME

LE PATRIMOINE BÂTI

Le site est situé sur la rue Sainte-Catherine, qui est répertoriée comme un secteur de valeur exceptionnelle, et ce jusqu'au pont.

- Secteur de valeur exceptionnelle
- Secteur de valeur intéressante



Extrait du plan d'urbanisme de l'arr. Ville-Marie «Le patrimoine bâti»

UNITÉS DE PAYSAGE ET IMMEUBLES D'INTÉRÊT

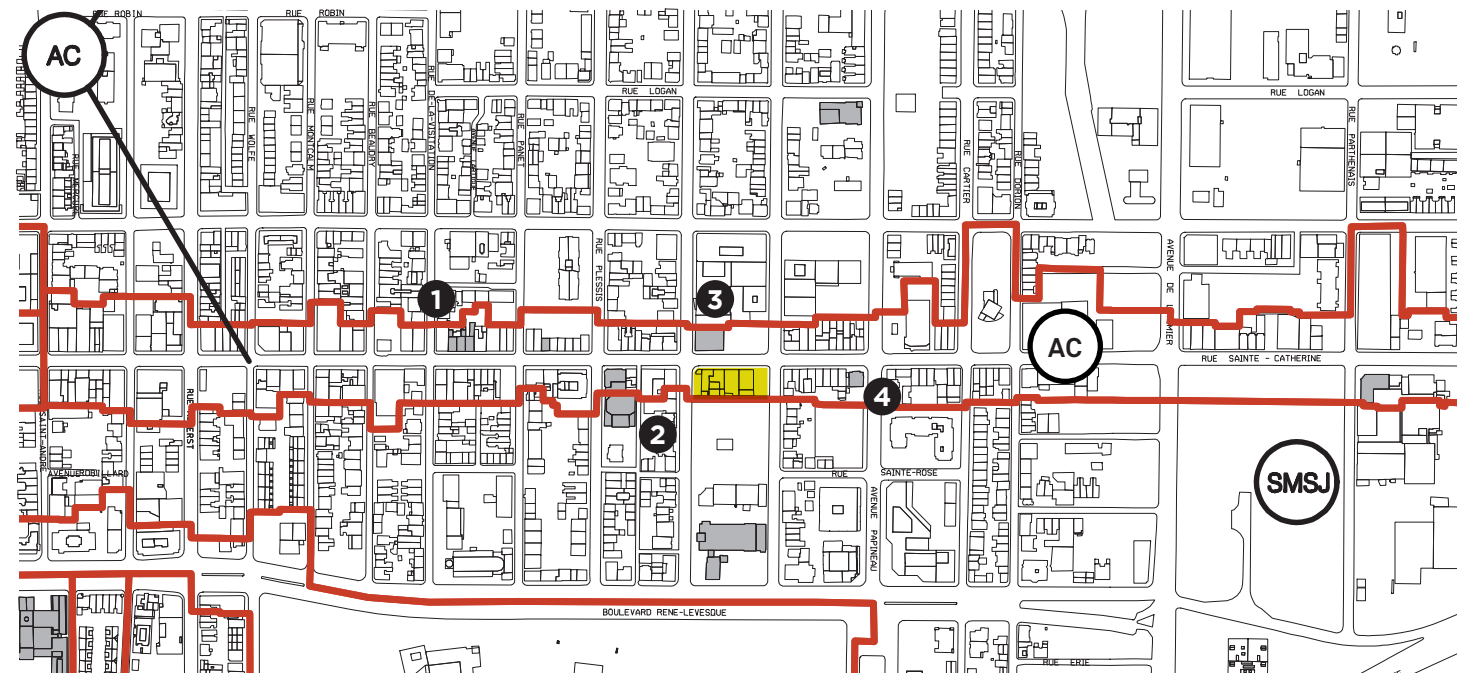
AC : Artère commerciale

Dans la description des caractéristiques à respecter, voici les principales:

- Implantation à la limite d'emprise de la voie publique ;
- Composition tripartite, rdc avec une proportion d'ouverture supérieure à 50% ;
- Des subdivisions verticales soulignant le rythme parcellaire régulier de la rue dans le cas de façades occupant plusieurs lots d'origine.

Le bâtiment qui fait face au projet et classé comme un bâtiment d'intérêt.

- GPI CODE D'UNITÉ DE PAYSAGE
- IMMEUBLE D'INTÉRÊT



Extrait du règlement d'urbanisme de l'arr. Ville-Marie «Unités de paysage et immeubles d'intérêt»



1 - 1307-17 rue Ste-Catherine Est : Édifice Tessier (1894-95)



2 - 1450 rue Ste-Catherine Est : Station postale C (1911)



3 - 1551/57 rue Ste-Catherine Est : Édifice Gauvin et Théâtre Arcade (1911)



4 - 1700 rue Ste-Catherine Est : Banque de Montréal

A.6

ÉTUDE DE CARACTÉRISATION ARCHITECTURALE DE LA RUE STE-CATHERINE EST

Dans le cadre du développement du site du Complexe de l'hôtel Bourbon et afin de bien comprendre le contexte patrimonial et l'intérêt du cadre bâti de la rue Sainte-Catherine Est entre la rue Berri et l'avenue De Lorimier, nous avons procédé à la réalisation d'une étude de caractérisation architecturale des bâtiments.

Tel que le plan ci-bas le démontre, la rue Sainte-Catherine dans ce secteur de la ville traverse trois quartiers : le Quartier des spectacles, le Secteur centre-sud / Le Village et le Quartier Sainte-Marie.

Cette étude porte un regard sur l'architecture des bâtiments, mais aussi évalue leur potentiel de reconversion. En termes d'axe important du développement de Montréal, la rue Sainte-Catherine Est recèle autant des traces du passage des premiers occupants que des populations qui y ont transité et modifié son aspect à travers le temps. De diverse nature, ses traces des différentes époques se sont dans certains cas effacées et ont laissé place à un cadre bâti de moindre qualité.

Les immeubles ont été classés selon trois indicateurs : faible, moyen et fort dans le but de déterminer les éléments qui « de toute évidence » pourraient présenter

les caractéristiques des critères considérés. Dans un deuxième temps, des cartes synthèses ont été produites pour rendre compte des résultats de la caractérisation et de la valeur patrimoniale des immeubles.

Afin de mener à bien le travail d'identification, les critères suivants ont été établis selon les différentes catégories d'immeubles recensées :

- L'ancienneté du bâtiment
- Intérêt historique
- Degrés d'authenticité
- L'état de conservation
- La conception architecturale ou le mode de construction
- Sa participation à un ensemble ou à une composition bâtie significative

Ces critères ont permis de classer les immeubles selon 3 catégories:

- intérêt architectural fort
- intérêt architectural moyen
- intérêt architectural faible



Plan de localisation. Rue Sainte-Catherine Est (ensemble Saint-Pierre-Apôtre)
Source : Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal



INTÉRÊT ARCHITECTURAL FORT

- Le bâtiment a plus de 40 ans ;
- L'état de conservation est relativement bon ;
- La conception architecturale ou le mode de construction du bâtiment est innovateur, unique ou remarquable ;
- Le bâtiment fait partie d'un ensemble ou d'une composition bâtie ;
- Le bâtiment est le premier de sa typologie sur la rue.



1 - 500 rue Ste-Catherine Est



2 - 510 rue Ste-Catherine Est



3 - 616 rue Ste-Catherine Est



4 - 915 rue Ste-Catherine Est



5 - 934 rues Ste-Catherine Est

Source des images : Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal



6 - 1002/18 rue Ste-Catherine Est (Olympia)



7 - 1223 rue Ste-Catherine Est



8 - 1307-17 rue Ste-Catherine Est



9 - 1359-1389 rue Ste-Catherine Est



10 - 1450 rue Ste-Catherine Est



11 - 1551/57 rue Ste-Catherine Est

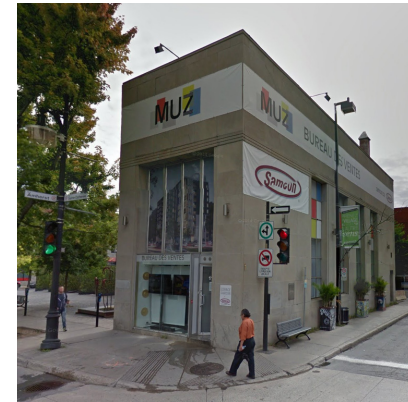
INTÉRÊT ARCHITECTURAL MOYEN

- Le bâtiment a une valeur patrimoniale moyenne ;
- L'état de conservation est moyen ;
- La conception architecturale ou le mode de construction du bâtiment n'est pas digne de mention ;
- Le bâtiment ne fait pas partie d'un ensemble ou d'une composition bâtie significative ;
- Le bâtiment, même si nouveau, n'encourage pas la revitalisation du quartier.

Source des images : Google Street view



1 - 921 rue Ste-Catherine Est



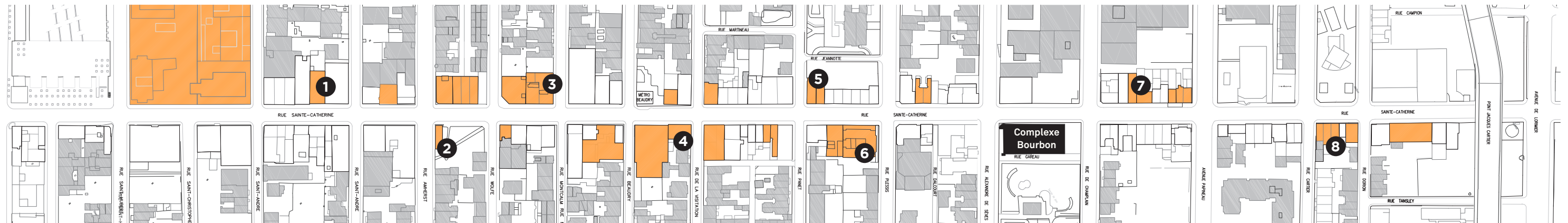
2 - 1100 rue Ste-Catherine Est



3 - 1171 rue Ste-Catherine Est



4 - 1272 rue Ste-Catherine Est



5 - 1351 rue Ste-Catherine Est



6 - 1380 rue Ste-Catherine Est



7 - 1675 rue Ste-Catherine Est



8 - 1878 rue Ste-Catherine Est

INTÉRÊT ARCHITECTURAL FAIBLE

- Le bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale;
- L'état de conservation est faible;
- La conception architecturale ou le mode de construction du bâtiment est très sommaire;
- Le bâtiment représente une très faible valeur équivalente;
- Le bâtiment représente des matériaux de revêtement de faible qualité;
- Le bâtiment a un ou deux étages.

Source des images : Google Street view



1 - 929 rue Ste-Catherine Est



2 - 1119 rue Ste-Catherine Est



3 - 1190 rue Ste-Catherine Est



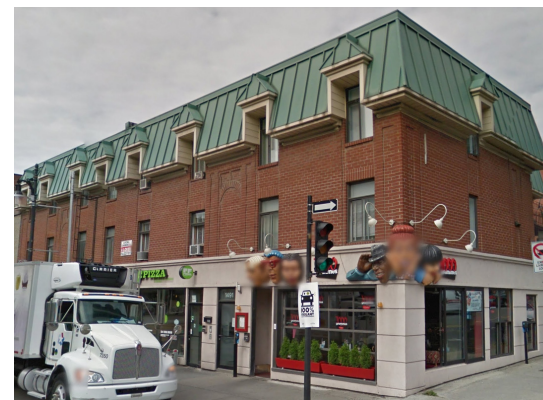
4 - 1350 rue Ste-Catherine Est



5 - 1451 rue Ste-Catherine Est



6 - 1471-77 rue Ste-Catherine Est



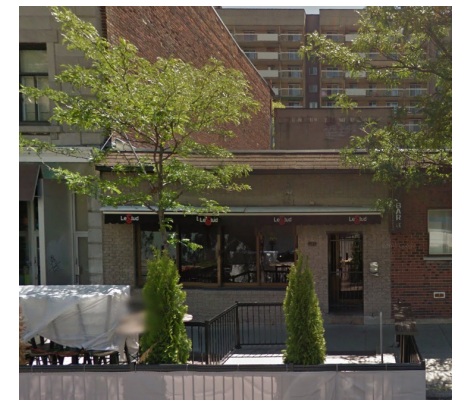
7 - 1491 rue Ste-Catherine Est



8 - 1661 rue Ste-Catherine Est

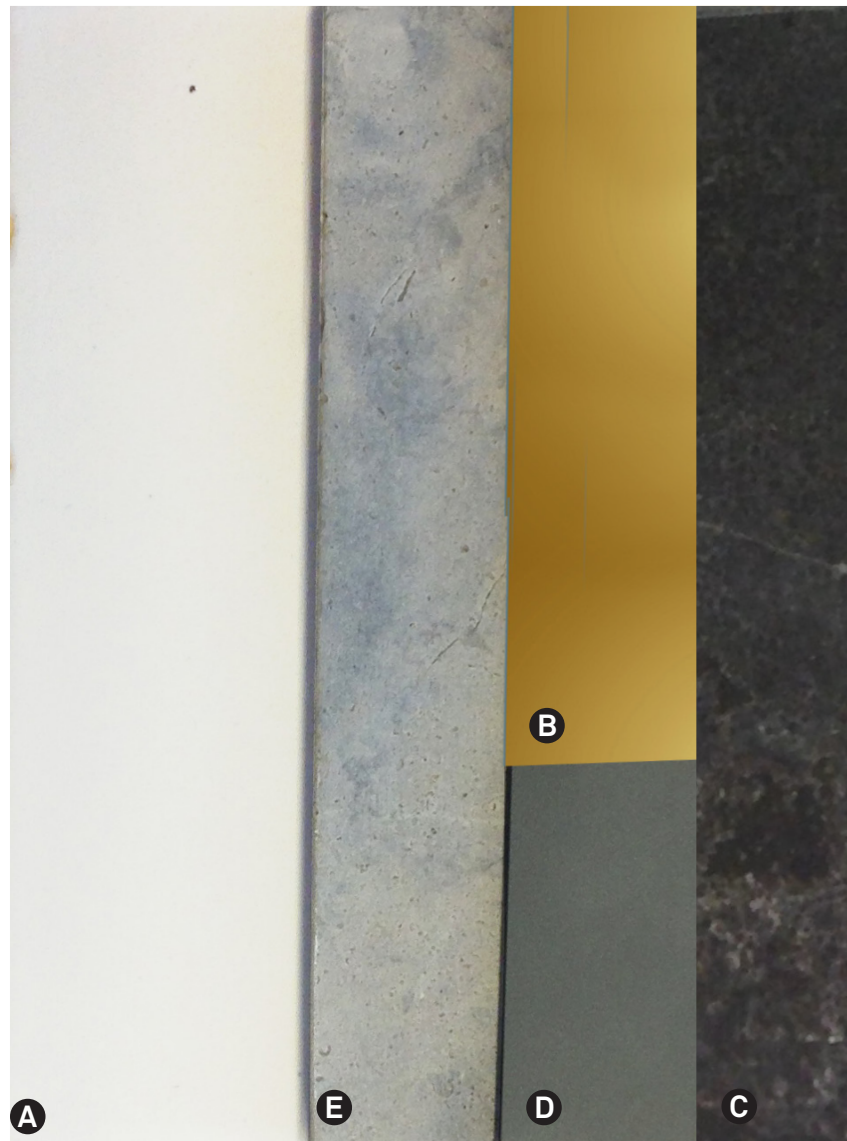


9 - 1681 rue Ste-Catherine Est



10 - 1812 rue Ste-Catherine Est

A.6 ÉCHANTILLONS DES MATÉRIAUX



- A** Brique blanche vernisée
- B** Revêtement métallique cuivré
- C** Revêtement de maçonnerie foncée (granite)
- D** Panneau métallique - couleur anthracite
- E** Pierre naturelle (Adair)
- F** Bloc de verre - Focus

RÉALISATION DE L'ÉTUDE

ATELIER CHRISTIAN THIFFAULT
3641 boulevard Saint-Laurent,
Montréal (Québec) H2X 2V5
t. 514.678.3952
www.atelierct.ca | info@atelierct.ca

Ont collaboré à la réalisation de cette étude :

Christian Thiffault, architecte MOAQ et designer urbain ADUQ
Christine Robitaille, M. Arch. stagiaire en architecte et designer urbain ADUQ
Frédéric Boily, Architecte
Vincent Nadeau, M. Arch. stagiaire en architecture
Marta Masferrer, M. Arch. et designer urbain ADUQ
Pauline Gayaud, architecte paysagiste et designer urbain ADUQ

Ce document est la propriété de ATELIER CHRISTIAN THIFFAULT. Toute reproduction même partielle ne peut se faire sans son approbation préalable.