

PROJET DE RÈGLEMENT P-04-047-81

PROJET DU 2-22 SAINTE-CATHERINE EST

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 27 juillet 2009

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : (514) 872-3568

Télec. : (514) 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2007

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2007

ISBN 978-2-923638-49-2 (imprimé)

ISBN 978-2-923638-50-8 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

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



PROJET DE RÈGLEMENT P-04-047-81

PROJET DU 2-22 SAINTE-CATHERINE EST

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 27 juillet 2009



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

Montréal, le 27 juillet 2009

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

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet du 2-22 Sainte-Catherine Est (Projet de règlement P-04-047-81).

La Société de développement Angus propose de construire un édifice de huit étages, sur un terrain vacant, au coin sud-est du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine, dans le Faubourg Saint-Laurent de l'arrondissement Ville-Marie. Cet édifice serait principalement dédié aux arts et à la culture. Le projet se veut une contribution à la revitalisation du secteur, en accord avec les orientations du Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles. Rappelons que le site du 2.22 Sainte-Catherine Est fait partie de l'aire de protection du Monument-National, un édifice classé en vertu de la *Loi sur les biens culturels du Québec*, et est identifié au Plan d'urbanisme de Montréal comme un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle.

La commission a reçu 23 expressions d'opinion (écrites ou verbales) provenant pour la moitié d'entre elles du milieu des arts et de la culture et pour l'autre moitié de résidents et de groupes oeuvrant pour le développement social et économique du Faubourg Saint-Laurent ou la protection du patrimoine. Près de 300 inscriptions ont été enregistrées aux différentes séances publiques.

Le projet reçoit un accueil favorable de la part d'une grande majorité d'intervenants et un support enthousiaste du milieu culturel notamment parce qu'il permettrait de requalifier le carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine et viendrait également pérenniser la vocation culturelle du secteur. De plus, il contribuerait concrètement au succès du Quartier des spectacles. La commission recommande la réalisation du projet. Des réserves ont toutefois été émises concernant la proposition architecturale elle-même, l'insertion urbaine de l'édifice dans le paysage du carrefour et l'animation du lieu, ainsi que sa contribution au caractère patrimonial du secteur. Plusieurs commentaires ont également porté sur la planification d'ensemble et l'appropriation du lieu par les différentes clientèles du quartier.

La proposition architecturale. Le bâtiment assumera une fonction importante dans le Quartier des spectacles. Il a été imaginé pour en faire un phare et une vitrine des événements culturels montréalais ainsi qu'un lieu de rencontre constamment animé qui, en période estivale, se transformerait en espace ouvert pour favoriser l'interaction et l'accessibilité du public. La commission, à l'instar de plusieurs participants, considère que l'édifice proposé est en conformité avec sa vocation et que la demande de dérogation à la hauteur prescrite dans le secteur est justifiée. L'édifice est en harmonie avec sa programmation et relève astucieusement le défi posé par l'exiguïté du site.

L'insertion urbaine. La hauteur de l'édifice et le traitement accordé à chaque façade ont soulevé de nombreux commentaires qui sont repris dans l'analyse de la commission. On y reconnaît les efforts du promoteur en réponse aux préoccupations exprimées lors des séances d'information qu'il a organisées. Le projet a donc été amélioré par rapport à son concept initial déposé auprès du conseil municipal et notamment au chapitre de la perméabilité de l'immeuble et du dialogue avec le boulevard Saint-Laurent.

De l'avis de la commission, d'autres bonifications sont souhaitables. Plusieurs recommandations ont donc été formulées dans le but d'accentuer la fonction phare de l'édifice, sa visibilité à partir des quatre points cardinaux ainsi que son harmonisation avec le paysage urbain du site du carrefour des deux *Main*. Ces recommandations pourraient être reprises notamment au moment de la révision architecturale qui sera faite par l'arrondissement de Ville-Marie. Elles concernent, entre autre, la façade de l'édifice sur le boulevard Saint-Laurent et celle sur la rue Saint-Dominique et l'utilisation du mur aveugle comme une toile de fond culturelle.

Le projet s'insérerait dans un milieu social complexe. La Ville et le promoteur devraient travailler de concert pour s'assurer que la population locale bénéficie des retombées du projet notamment quant à l'accès à l'emploi. Enfin, pour que l'objectif d'accessibilité puisse être réalisé, il apparaît nécessaire d'instaurer une politique d'accès large à l'atrium et aux activités qui s'y produiront.

Le 27 juillet 2009
Monsieur Gérald Tremblay
Monsieur Claude Dauphin

3

Le caractère patrimonial du lieu. Le croisement du boulevard Saint-Laurent et de la rue Saint-Catherine marque depuis toujours l'imaginaire des Montréalais et l'intention de le caractériser par la mise en place d'un édifice qui contraste avec le paysage urbain a soulevé des craintes. La commission, à l'instar d'une bonne majorité d'intervenants supporte la vocation de phare de l'édifice du 2-22 et ses caractéristiques résolument contemporaines. Toutefois, elle recommande que les façades sur le carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine soient développées davantage en résonance avec l'histoire du carrefour et qu'un lien plus soutenu soit créé à hauteur d'homme avec les autres devantures commerciales.

Une nécessaire planification d'ensemble plus fine. La consultation publique sur le projet du 2-22 Sainte-Catherine Est a donné l'occasion à plusieurs représentants de la société civile d'insister sur la nécessité d'une planification urbaine plus fine du secteur constitué par les rues Clark, Saint-Dominique, Sherbrooke et René-Lévesque et le long des deux axes Saint-Laurent et Sainte-Catherine afin d'assurer les meilleurs liens possibles avec le Quartier Latin et le Quartier des spectacles. La revitalisation de ce secteur emblématique de Montréal devrait se faire en conformité avec des principes directeurs et des orientations municipales spécifiques au secteur qui guideraient plus précisément les promoteurs intéressés à y investir.

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

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

La présidente,



Louise Roy

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

Table des matières

Introduction.....	1
1. Le projet du 2-22 Sainte-Catherine Est	3
1.1 Le contexte urbain.....	3
1.2 Le cheminement du projet.....	4
1.3 La description du projet.....	6
1.4 L'encadrement réglementaire et contractuel.....	8
1.4.1 Les modifications au plan d'urbanisme	8
1.4.2 Le bail emphytéotique.....	8
1.4.3 Le règlement autorisant la réalisation du projet.....	9
1.4.4 L'autorisation du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine	11
2. Les préoccupations et les opinions des participants	12
2.1 L'accueil du projet.....	12
2.2 Le 2-22 et son voisinage.....	14
2.2.1 La proposition architecturale	14
2.2.2 La hauteur	15
2.2.3 Le mur aveugle	16
2.2.4 Le traitement architectural des façades.....	17
2.2.5 L'atrium	18
2.3 La requalification urbaine du secteur.....	18
2.3.1 La planification d'ensemble	18
2.3.2 Le 2-22 et le projet du Quadrilatère Saint-Laurent.....	20

2.4	La revitalisation et l’ambiance des lieux.....	21
2.4.1.	L’animation culturelle et la mémoire du lieu	21
2.4.2	L’appropriation du lieu par les différentes clientèles	22
3.	L’analyse et les recommandations de la commission.....	25
3.1	La pertinence du projet.....	26
3.1.1.	Le cadre de référence	26
3.1.2	L’apport du projet à la communauté montréalaise	27
3.2	L’architecture et l’insertion urbaine du projet.....	31
3.2.1	La proposition architecturale	31
3.2.2	L’insertion urbaine du bâtiment.....	34
3.3	L’enjeu patrimonial.....	44
3.4	Le lien avec le projet du Quadrilatère Saint-Laurent.....	45
3.5	L’enjeu social.....	47
3.6	L’accès et le transport.....	49
3.7	La mise en œuvre du projet.....	51
	Conclusion	52
	Annexe 1	
	Annexe 2	
	Annexe 3	

Introduction

La Société de développement Angus (SDA), corporation à but non lucratif, propose de construire un immeuble sur un terrain vacant au coin sud-est de l'intersection du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine. Cet édifice atteindra 33,5 m ou huit étages avec sur le toit une terrasse en partie végétalisée et accessible au public. Il s'agit d'un édifice dédié principalement aux arts et à la culture.

À cette fin, en 2008, la Ville a cédé le site à la SDA pour une période de 75 ans par convention d'emphytéose. En contrepartie, la société a convenu de construire un bâtiment destiné à des fins culturelles et conforme aux normes LEED. De plus, 75 % de la superficie locative de l'édifice doit être occupée par des activités liées à la production, à la diffusion ou au rayonnement de la culture pour une période minimale de 30 ans.

Le projet se veut un apport à la revitalisation de ce secteur du boulevard Saint-Laurent en lien avec le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles. Toutefois, sa mise en œuvre nécessite des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Ainsi, le 28 avril 2009, le conseil municipal a adopté un projet de règlement (P-04-047-81) modifiant la limite de hauteur inscrite au plan d'urbanisme et il en a saisi l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin qu'il tienne les audiences publiques requises en vertu de l'article 109 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Le 6 mai, l'OCPM a publié un avis public pour annoncer la tenue de la consultation. Des annonces publicitaires ont été placées dans différentes publications locales et à la radio. La commission formée pour procéder à la consultation publique a tenu trois séances d'information les 19, 21 et 25 mai. Dans un deuxième temps, elle a consacré deux séances à l'audition des citoyens les 8 et 11 juin 2009. Les renseignements relatifs au mandat de l'OCPM et à la documentation déposée sont disponibles aux annexes 1 et 2 respectivement.

Le rapport de la commission comprend trois chapitres. Le premier décrit le projet soumis par le promoteur et les règlements qui encadrent sa réalisation. Le second résume les préoccupations et les opinions des citoyens qui ont participé à la consultation. Le troisième chapitre contient l'analyse et les recommandations de la commission.

1. Le projet du 2-22 Sainte-Catherine Est

Le premier chapitre du rapport de la commission résume les informations présentées dans le cadre de la consultation publique sur un projet de règlement autorisant la Société de Développement Angus (SDA)¹ à procéder avec le projet immobilier dit du 2-22 Sainte-Catherine Est. Ces informations concernent le concept préliminaire, le cheminement du projet, les études d'impact, ainsi que le cadre réglementaire et contractuel.

1.1 Le contexte urbain

Figure 1 : Localisation du 2-22 Sainte-Catherine Est



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

Source : doc. 3.10.2, p.3, adapté du plan de situation tiré de la documentation déposée par la SDA dans le cadre de la consultation publique sur le projet du Quadrilatère Saint-Laurent.

¹ La SDA est un organisme à but non lucratif (OBNL) dont la mission est de réaménager l'ancien site des *Shops Angus* sur des principes de développement économique communautaire.

L'édifice du 2-22 sera érigé sur un terrain vacant situé au coin sud-est du carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine, dans le Faubourg Saint-Laurent de l'arrondissement de Ville-Marie. Le terrain d'une superficie d'environ 898,80 m² a été cédé par la Ville à la SDA. Il se trouve à l'intérieur de l'aire de protection du Monument-National. Par sa valeur historique et culturelle, le croisement de ces deux artères principales de Montréal marque depuis toujours l'imaginaire montréalais. La figure 1 situe le projet dans son contexte urbain.

Le site fait partie du secteur couvert par le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des spectacles. Rappelons que ce dernier prévoit, entre autres, le réaménagement de l'édifice Blumenthal, la construction de la Place du Quartier des spectacles, la nouvelle salle de l'Orchestre symphonique de Montréal, la Maison du développement durable, et le Quadrilatère Saint-Laurent², ainsi que les projets immobiliers Louis Bohème et Les lofts des arts.

1.2 Le cheminement du projet

En mai 2006, la Ville de Montréal mandate la SDA pour proposer, en conformité avec la vision de développement du Quartier des spectacles, une stratégie de revitalisation du tronçon du boulevard Saint-Laurent compris entre le boulevard René-Levesque et le boulevard De Maisonneuve. Le projet d'édifice du 2-22, localisé aux adresses civiques 2 à 22 de la rue Sainte-Catherine Est, constitue la première intervention immobilière dans le cadre de cette stratégie.

Le coût de réalisation du 2-22 Sainte-Catherine Est s'élève à près de 18 M\$. Un montant additionnel d'environ 2,5 M\$ est requis pour l'aménagement des espaces intérieurs des futurs occupants. Le projet sera financé à même un montant de 5 M\$ de fonds publics provenant de la Ville de Montréal, 5 M\$ en provenance du Fonds Immobilier Angus et un éventuel prêt hypothécaire de 8 M\$ consenti par la Caisse d'Économie solidaire

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

Desjardins et la Banca Etica d'Italie. La SDA prévoit l'amorce des travaux de construction en août 2009, l'aménagement des espaces intérieurs à l'automne 2010 et l'ouverture du bâtiment au début de 2011.

Dans le cadre du processus d'élaboration du projet, la SDA a travaillé en étroite collaboration avec les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie et de la Ville-Centre. De plus, elle a rencontré un grand nombre d'intervenants du milieu, les propriétaires et les locataires actuels. Par la suite, la Société a tenu une assemblée d'information populaire, le 14 avril 2009, afin de présenter ses projets dans le Quartier des spectacles³.

Par ailleurs, conformément aux exigences de la Ville, la SDA a fait mener deux études sur les répercussions éventuelles du projet sur les usagers du site et sur le milieu environnant. La première, l'étude sur modèle réduit des impacts éoliens, spécifie que le projet « [...] aurait plutôt tendance à atténuer légèrement les effets du vent dans le voisinage immédiat⁴. » La seconde, l'étude d'ensoleillement, indique que le projet est conforme à la réglementation d'arrondissement, sauf pour la période entre 12 h et 15 h sur la rue Sainte-Catherine.

De plus, en vertu de la réglementation en vigueur, le projet a été soumis au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (CCU), au Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal (CAU), ainsi qu'au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM). Ces instances consultatives émettent des avis favorables quant à la hauteur, considérant que le gabarit du bâtiment proposé s'intègre bien au contexte environnant. Par contre, elles formulent des réserves quant au traitement de la façade qui donne sur le boulevard Saint-Laurent afin de souligner le statut de voie principale du boulevard. De plus, le CPM et le CCU considèrent que le traitement du mur sud doit aussi être revu afin d'éviter un mur aveugle visible du boulevard Saint-Laurent.

³ À cette occasion, la SDA a aussi présenté deux autres projets, le Quadrilatère Saint-Laurent et l'édifice projeté sur le terrain de l'édicule du métro Saint-Laurent.

⁴ Doc. 3.3, p.17.

Le CPM recommande que la proposition architecturale retenue sur la rue Sainte-Catherine soit analysée eu égard son impact sur l'animation de la rue Sainte-Catherine. Notons que le CPM et le CAU souhaitent revoir le projet révisé⁵.

1.3 La description du projet

Le concept préliminaire du 2-22 Sainte-Catherine Est, proposé par la SDA, repose sur la réalisation d'un édifice d'approximativement 7630,1 m² de superficie de plancher brute sur un site d'environ 898,80 m². Consacré aux activités culturelles, le 2-22 comptera parmi ses occupants la Vitrine culturelle, la radio CIBL, la librairie Olivieri, ainsi que le Studio XX, la Galerie Vox, le Centre de formation en art – Artexte et la Société de musique contemporaine du Québec. Aucun stationnement pour automobile ne sera construit⁶.

L'édifice occupe la totalité du site et atteindra huit étages avec un toit-terrasse, pour une élévation totale d'environ 33,5 m. La façade principale, donnant sur la rue Sainte-Catherine, est entièrement vitrée. Au rez-de-chaussée, l'atrium bénéficie d'un système de portes qui permettront aux activités de déborder sur le parvis en période estivale. La figure 2 montre les façades du 2-22 donnant sur la rue Sainte-Catherine et le boulevard Saint-Laurent.

La façade sur le boulevard Saint-Laurent est composée d'un mur-rideau de verre clair et de pierre de calcaire transpercé d'une rangée de fenêtres. Au rez-de-chaussée, il y a deux entrées de part et d'autre d'une stèle de signalisation dynamique – sans publicité, la vitrine de « l'espace citoyen » de CIBL, ainsi qu'une porte de sortie d'urgence. Seul le nom du bâtiment « le 2-22 » sera présenté en haut de la façade, aucune autre forme d'affichage n'est prévue.

⁵ Avis du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, doc. 2.3.1.2 & Avis du Conseil du patrimoine de Montréal, doc. 2.3.1.3

⁶ Doc. 3.1, p.41

Figure 2 : Perspective du 2-22 depuis la rue Sainte-Catherine



Source : Doc. 3.8, p.36

La façade de la rue Saint-Dominique est aussi composée d'une part, d'un mur-rideau de verre clair, et de l'autre, de pierre calcaire transpercée avec deux rangées de fenêtres aux étages supérieurs. Au rez-de-chaussée se trouve une stèle de signalisation dynamique, deux portes de service munies de persiennes en aluminium et d'une porte de sortie d'urgence.

La façade sud de l'édifice sera recouverte d'une résille d'aluminium anodisé qui modulera la lumière du jour et derrière laquelle se trouvera un jeu de lumière, pour en faire une œuvre graphique nocturne. La SDA propose un traitement lumineux créé avec l'équipe du plan lumière du Quartier des spectacles afin de l'intégrer à la signature visuelle du quartier.

Le dernier étage accueillera une terrasse à moitié végétalisée, un bar et les apprentis mécaniques.

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

1.4 L'encadrement réglementaire et contractuel

1.4.1 Les modifications au plan d'urbanisme

Le site du 2-22 Sainte-Catherine Est est identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal comme un secteur établi et de valeur patrimoniale exceptionnelle. Il est compris dans le secteur de planification détaillée du Quartier des spectacles – secteur Place des Arts.

Les paramètres de développement établis par le plan d'urbanisme sont une affectation du sol « mixte », un coefficient d'occupation du sol maximal de six et une hauteur maximale de bâtiment de 25 mètres. Pour permettre la réalisation du projet, le plan d'urbanisme, et par conséquent son document complémentaire, doit être modifié pour ajouter une nouvelle zone de hauteur maximale de 44 mètres. Le projet de règlement P-04-047-81 soumis à la présente consultation publique prévoit l'ajustement requis.

1.4.2 Le bail emphytéotique

Le conseil municipal en juin 2008 a autorisé la cession par emphytéose au profit de la SDA du terrain situé à l'angle sud-est de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent. La durée de ce bail emphytéotique est de 75 ans avec une restriction d'usages à des entreprises culturelles d'une durée de 30 ans pour 75 % de la superficie locative totale de l'immeuble.

1.4.3 Le règlement autorisant la réalisation du projet

Le projet du 2-22 Sainte-Catherine Est comporte des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Il requiert une autorisation du conseil d'arrondissement qui peut-être accordée en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-24-011)⁷.

La résolution CA09 240273 adopté en première lecture par le conseil d'arrondissement définit de nouveaux paramètres pour l'ensemble du site (cf. Tableau 1). Elle comprend des exigences sur la hauteur, le stationnement pour vélos, les usages, la superficie aménagée pour terrasse, et des critères d'aménagement, d'architecture et de design qui guideront la prise de décision pour l'émission des permis.

Tableau 1 : Résumé des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie pour le projet du 2-22 rue Sainte-Catherine Est

Paramètres	Règlement d'urbanisme 01-282 Paramètres prescrits	Projet de résolution
Hauteur maximale	16 mètres/5 étages (art. 8)	34 mètres/8 étages
Stationnement pour autos	11 unités (art. 605)	Aucune unité
Stationnement pour vélos	12 unités (art.660)	12 unités
Contingentement des usages	Pour ce secteur, la distance minimale d'un autre débit de boissons alcooliques est de 25 m (art. 268)	Cet article ne s'applique pas
Superficie maximale des ouvertures sur la rue Sainte-Catherine	Le maximum prescrit est de 40 % (art. 97)	100 %
Saillie dans une marge	Liste des constructions autorisées en façade (art.369.1)	Autorisation de placer une grille de ventilation en façade

⁷ Doc. 2.5.2 & doc. 2.6.1

En plus des nouveaux paramètres, la résolution soumet l'autorisation de construction à des conditions particulières. Dans le nouvel édifice, les usages « établissement érotique », « salle de danse », « salle de spectacle » ou « salle de réception » seront interdits. Par ailleurs, sur la terrasse extérieure il sera prohibé de cuire des aliments, d'utiliser des appareils sonores ou d'organiser des danses, des représentations théâtrales ou cinématographiques, des concerts ou des spectacles.

Enfin, en supplément aux critères prévus au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie pour la révision architecturale, une attention particulière doit être apportée à deux autres éléments. Premièrement, le traitement architectural doit accorder une importance égale aux façades et respecter les caractéristiques des bâtiments voisins de manière à signaler, non seulement la prédominance commerciale du secteur, ses caractéristiques architecturales, mais aussi l'importance du boulevard Saint-Laurent en tant qu'artère historique. Deuxièmement, le mur sud de l'immeuble à construire doit avoir un traitement architectural qui s'intègre adéquatement aux bâtiments voisins.

La résolution par laquelle le conseil d'arrondissement autorise la réalisation du 2-22 Sainte-Catherine Est – avec les dérogations qu'elle comporte et les conditions qu'elle impose – est assujettie à la consultation publique. Celle-ci a eu lieu le 15 juin dernier dans la salle du conseil de l'arrondissement de Ville-Marie⁸. De plus, la résolution est susceptible d'approbation référendaire et sera soumise à l'approbation finale du conseil d'arrondissement.

⁸ Voir l'avis public de consultation : http://applicatif.ville.montreal.qc.ca/som-fr/pdf_avis/pdfav8191.pdf

1.4.4 L'autorisation du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF)

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

2. Les préoccupations et les opinions des participants

Près de 400 personnes ont participé aux cinq séances de consultation publique organisées par l'Office de consultation publique de Montréal entre le 19 mai et le 11 juin. En seconde partie d'audience, 23 expressions d'opinion, écrites ou verbales, ont été soumises et présentées à la commission.

La moitié des intervenants durant la seconde partie des audiences provient du milieu culturel, tant de la création, de la production, que de la promotion des arts et de la culture. Ces organismes représentent souvent plusieurs membres et six d'entre eux sont pressentis pour occuper des espaces au 2-22. L'autre moitié est composée de représentants d'organismes engagés dans le développement social et économique du Faubourg Saint-Laurent, dans la protection et la mise en valeur du patrimoine, ou encore du domaine de l'environnement. Quelques résidents du centre-ville et deux architectes complètent le portrait des participants qui ont donné leur opinion sur la proposition du 2-22, portée par la Société de développement Angus.

Dans ce chapitre, la commission résume les principales préoccupations que les participants ont exprimées lors de la seconde partie des audiences. Elle les présente sous quatre thèmes : 2.1) l'accueil du projet, 2.2) le 2-22 et son voisinage, 2.3) la requalification urbaine du secteur, 2.4) la revitalisation et l'ambiance des lieux.

2.1. L'accueil du projet

La majorité des intervenants qui se sont exprimés sur la pertinence du 2-22 considère que c'est un projet positif parce que son implantation aura un effet tangible sur la revitalisation du secteur. De plus, le projet en confirme la vocation culturelle et s'inscrit dans une perspective de développement durable⁹.

⁹ Les Amis du boulevard Saint-Laurent, doc. 8.10; Culture Montréal, doc. 11.3 ; Guy Villemure, doc. 8.11; Héritage Montréal, doc. 11.4; Imago, doc. 11.5; Jean-François Hallé, doc. 10.1; Club Soda, doc. 8.7; La

Ils sont d'avis que le 2-22 constitue un investissement immobilier majeur pour le Quartier des spectacles. Le projet générera des retombées importantes pour ses futurs occupants qui bénéficieront de locaux bien situés au centre-ville, avec la possibilité pour certains d'en faire l'acquisition. De plus, sa programmation, orientée vers l'échange et l'offre de services diversifiés, est appuyée sans réserve par les futurs occupants du 2-22. Pour eux, c'est un projet qui répond à des besoins exprimés par le milieu culturel depuis plusieurs années.

L'intention du promoteur de doter Montréal d'un édifice culturel vert, dans le respect des normes du programme de certification internationale LEED OR, a été saluée par plusieurs. Aussi, sa volonté de travailler de concert avec les groupes sociaux et communautaires, ses réalisations précédentes avec les *Shop Angus*, ainsi que les bonifications apportées au projet à la suite de son assemblée d'information populaire du 14 avril constituent, selon eux, un gage de réussite¹⁰.

Par ailleurs, certains ont critiqué l'approche adoptée par la Ville pour le développement d'un site aussi stratégique pour Montréal. Selon un participant, le mandat confié à la Société de développement Angus pour la revitalisation du secteur requiert la vigilance de la Ville. Il redoute que la *Main* ne devienne la propriété d'un promoteur unique qui imposerait ces choix de développement¹¹. D'autres, comme Héritage Montréal, déplorent que la proposition du 2-22 n'ait fait l'objet d'aucun concours d'architecture, ni même d'un appel d'offres. Selon eux, cette façon de faire va à l'encontre des principes d'exemplarité et de transparence qui auraient dû s'appliquer¹².

Vitrine culturelle, doc. 8.5; Regroupement des artistes autogérés du Québec, doc. 8.1; CDU Faubourg Saint-Laurent, doc. 8.8; Studio XX, doc. 8.3; Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, doc. 11.2; Vox, doc. 8.6; Stella, doc. 9.4; Artex, doc. 9.6; CRE de Montréal, doc. 9.7; Vianney Bélanger, doc.8.9

¹⁰ Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, doc. 7.5 ; IMAGO, doc. 11.5, p.4; Julien Reiher Umojha, doc. 8.2, p.1; Michel Sabourin, doc. 8.7, p.2; Regroupement des artistes autogérés du Québec, doc. 8.1, p.6; Studio XX, doc. 8.3, p.2; Artex, doc. 9.6; Imago, doc. 11.1; Vox, doc. 8.6; Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 9.7; Culture Montréal, doc. 11.3 ; Jean-François Hallé, doc. 7.5

¹¹ John Zoumboulakis, doc. 9.3, p.5

¹² Héritage Montréal, doc. 11.4, p.12; Marc Fraser, doc. 9.1, p.6

Pour les quelques autres participants qui ne sont pas favorables à la réalisation d'un projet de cette nature à cet emplacement, les arguments suivants sont invoqués : une minitour à bureaux de 8 étages représente un non-sens dans un quartier de salles de spectacles ; l'édifice aurait pu s'implanter sur l'édicule du métro Saint-Laurent ; c'est un projet politique et la consultation publique n'est qu'une manière de publiciser des choix déjà arrêtés¹³.

2.2 Le 2-22 et son voisinage

L'insertion du 2-22 dans la trame urbaine du secteur est l'enjeu le plus souvent abordé par les participants. Un peu plus de la moitié d'entre eux¹⁴ souhaitent que le projet soit bonifié pour une meilleure intégration au voisinage et afin de mieux refléter le caractère historique et culturel du carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine. Pour cinq intervenants¹⁵, ces bonifications sont indispensables à l'adoption du projet de règlement.

Les principales préoccupations en matière d'insertion urbaine concernent la proposition architecturale, la hauteur de l'édifice, le mur aveugle, le traitement architectural des façades, ainsi que l'atrium. Les sections qui suivent dégagent les avis favorables ou défavorables émis à leur sujet.

2.2.1 La proposition architecturale

- Architecture grandiose et prestigieuse à l'image de la vocation culturelle du secteur. C'est un endroit idéal pour un bâtiment de cette qualité architecturale ;

¹³ John Zoumboulakis, doc. 9.3 ; Victor Balsis, doc. 9.2 ; Marc Fraser, doc. 9.1

¹⁴ Regroupement des artistes autogérés du Québec, doc. 8.1 ; Club Soda, doc. 8.7 ; Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent, doc. 8.8 ; Vianney Bélanger, doc. 8.9 ; Guy Villemure, doc. 8.11, Victor Balsis, doc. 9.2 ; John Zoumboulakis, doc. 9.3 ; Jean-François Hallé, doc. 10.1 ; Jacques Larin, doc. 10.2 ; Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, doc. 11.2 ; Culture Montréal, doc. 11.3 ; Héritage Montréal, doc. 11.4

¹⁵ Club Soda, doc. 8.7 ; Vianney Bélanger, doc. 8.9 ; John Zoumboulakis, doc. 9.3 ; Jacques Larin, doc. 10.2 ; Héritage Montréal, doc. 11.4

- Projet architectural innovateur et audacieux qui se démarque par la qualité de son design. L'édifice contribue à la diversité architecturale présente sur le boulevard Saint-Laurent ;
- L'audace architecturale et l'approche moderne de ce bâtiment culturel créent un pont patrimonial avec le Monument-National plus au sud ;
- L'architecture, en rupture avec l'existant, et sa hauteur particulière confèrent au 2-22 un caractère contemporain vivant qui aura pour effet de donner au projet une adresse et une identité fortes, propres à l'inscrire dans le réseau des incontournables à Montréal ;
- Édifice trop moderne qui va entraîner une dépréciation et une dévaluation des bâtiments voisins ;
- Est-ce le bon endroit pour créer un geste de rupture avec l'environnement patrimonial du boulevard Saint-Laurent ?
- Le 2-22 est perçu comme une masse. Il se centre sur lui-même. La vision du carrefour sera dominée par cet édifice.

2.2.2 La hauteur

- La hauteur est adéquate, car elle confère une visibilité au 2-22 qui s'imposera comme un des grands bâtiments culturels à Montréal. Elle est en accord avec le statut de porte d'entrée du Quartier des spectacles qu'on souhaite lui attribuer ;
- L'aménagement intérieur permettra aux occupants de collaborer et de communiquer efficacement, dans un esprit collectif ;
- Le 2-22 doit s'ériger à la hauteur projetée afin de créer la masse critique nécessaire à son animation continue ;
- La hauteur de huit étages est disproportionnée par rapport à l'étroitesse du site. Elle crée un mur aveugle de grande surface qui aura un effet visuel négatif et risque de créer un effet d'écrasement de la salle de spectacle adjacente de hauteur moindre ;

- La hauteur de l'édifice risque d'accentuer la montée de la valeur foncière des bâtiments du voisinage. La surhauteur crée un précédent pour les développements plus au sud sur le boulevard Saint-Laurent jusqu'à la Place de la Paix ;
- Cela ne correspond pas à l'échelle humaine des autres bâtiments du carrefour. Nécessité d'abaisser la hauteur pour maintenir l'équilibre des proportions des édifices du carrefour. Faire une proposition de taille moins imposante pour mieux s'harmoniser avec les bâtiments voisins ;
- Des outils de planification existent, pourquoi y déroger ? La hauteur optimale serait de 6 étages, tel que prévu au plan d'urbanisme.

2.2.3 Le mur aveugle

- Le traitement de la façade sud de l'édifice est l'occasion de poser un geste artistique ou de design en lien avec la vocation culturelle et l'esprit de créativité qui anime l'ensemble du Quartier des spectacles ;
- Son traitement pourrait faire l'objet d'un concours ou d'un appel de propositions, une initiative qui pourrait créer une valeur économique et une visibilité au 2-22 ;
- Le mur devrait avoir l'air d'un écran sur la culture plutôt qu'un mur. Il faut soigner son animation ;
- Il permettrait la réalisation d'une œuvre porteuse qui pourrait être confiée à un artiste par le biais d'un concours ;
- C'est une belle opportunité pour créer un mur végétalisé ;
- C'est une conséquence négative de la proposition architecturale et de la hauteur de l'édifice ;
- Le mur donne l'impression de tourner le dos au boulevard Saint-Laurent et fait une coupure agressive avec les édifices plus au sud de hauteur moindre, et notamment la salle de spectacle adjacente. Un phare ne devrait pas avoir de côté aveugle ;
- Le mur sera visible du Vieux-Montréal. Aura-t-il sa place dans ce panorama ?

2.2.4 Le traitement architectural des façades

La façade Sainte-Catherine

- Le concept d'ouverture vers l'extérieur au niveau du rez-de-chaussée est positif. L'ambiance et la frénésie extérieure du centre-ville, en contact direct avec l'intérieur, dynamiseront l'atmosphère et susciteront la curiosité des passants ;
- La façade de verre monumentale maximisera la visibilité des occupants ;
- Les murs de verre sont des surfaces opaques qui risquent de créer des ruptures de rythme ;
- Y aura-t-il le recul nécessaire et la perspective suffisante pour donner le plein effet à cette façade ?
- La façade doit être revue pour une meilleure intégration au quartier. Ce pourrait être en faisant un clin d'œil aux marquises des anciens théâtres vaudeville de l'époque ;
- La grande surface de verre doit soutenir le même rythme que la trame des locaux commerciaux de la rue Sainte-Catherine, en s'inspirant de l'échelle humaine du quartier.

La façade Saint-Laurent

- Les modifications apportées par le promoteur sur cette façade vont dans le bon sens, mais des questions subsistent ;
- Le traitement de cette façade manque encore d'audace et ne permet pas une insertion harmonieuse dans un ensemble historique et urbain très chargé ;
- Nécessité d'assurer une continuité commerciale et culturelle des deux côtés du boulevard Saint-Laurent. Quelle est la contribution de cette façade à la trame commerciale et culturelle existante ? Nécessité de veiller à l'alignement des façades et des fonctions du côté est du boulevard et à assurer une continuité allant de la Place de la Paix jusqu'à la rue Sainte-Catherine ;

- Le prestige des façades Saint-Laurent et Sainte-Catherine devrait être égal.
- Revoir le traitement de la façade afin de mieux souligner l'échelle des hauteurs des bâtiments adjacents ;
- Crainte que le peu d'ouvertures donnant sur le boulevard Saint-Laurent entraîne des conséquences sur la circulation piétonne de cette artère principale. Doute de la pertinence de la vitrine de la radio CIBL de pouvoir créer l'affluence souhaitée, surtout le soir, et d'inviter le piéton à emprunter le boulevard. Souhaite plus d'activités commerciales sur le boulevard.

2.2.5 L'atrium

- C'est un élément marquant du projet, mais ce n'est pas nouveau ;
- Il pourrait être réduit pour accroître l'espace locatif en vue d'assurer la rentabilité du projet ;
- L'atrium devrait avoir une porte latérale qui communique directement par l'intérieur avec la salle de spectacles adjacente. Cette salle devrait être intégrée au projet de vitrine culturelle du 2-22 ;
- Crainte que l'atrium n'éloigne de la rue les activités extérieures du rez-de-chaussée, ce qui aurait des conséquences sur la trame commerciale de la rue Sainte-Catherine. L'atrium ne contribue pas forcément à l'animation de la rue ;
- Il faut s'assurer d'une animation continue de l'atrium.

2.3 La requalification urbaine du secteur

2.3.1 La planification d'ensemble

Pour certains groupes et organismes, les outils de planification existants, comme le plan d'urbanisme et le PPU du Quartier des spectacles, constituent un cadre de référence général pour l'évaluation des projets. Toutefois, dans le contexte particulier du centre-ville et en particulier pour les secteurs sensibles, à l'image de celui où s'implantera le 2-22, ils estiment nécessaire d'établir des principes directeurs spécifiques à l'évaluation

des projets qui dérogent aux paramètres en vigueur. Parmi les principes proposés, la Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent souligne l'importance de maintenir et de renforcer les activités commerciales et culturelles le long des deux grands axes que sont le boulevard Saint-Laurent et la rue Sainte-Catherine, ainsi que l'importance de renforcer les liens piétons entre le Quartier des spectacles et le Quartier Latin¹⁶.

Partageant cette préoccupation, la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent et Culture Montréal recommandent l'élaboration d'un plan d'aménagement et de développement pour le secteur du boulevard Saint-Laurent délimité par le quadrilatère formé par les rues Clark à l'ouest, Saint-Dominique à l'est, Sherbrooke au nord et René-Levesque au sud. Ils souhaitent que la revitalisation de ce secteur soit pensée à une échelle plus macro et en lien avec les développements environnants, en particulier avec celui du Quartier Latin. Il apparaît nécessaire, selon eux, d'établir une synergie entre le secteur visé et les secteurs environnants, dont certains sont sujets à des transformations majeures dans un avenir rapproché¹⁷.

L'organisme Héritage Montréal demande, quant à lui, de suspendre pour six mois l'adoption du projet de règlement pour permettre la tenue d'un chantier de planification concertée regroupant le promoteur, les organismes du milieu, les futurs occupants, les institutions culturelles voisines et les instances consultatives. Ce chantier devrait permettre de définir des principes et des objectifs de revitalisation pour le secteur défini plus haut. Selon lui, ces principes et paramètres devraient être intégrés au PPU du Quartier des spectacles¹⁸. Un participant recommande de prendre le temps nécessaire pour s'assurer que le projet du 2-22 et celui du Quadrilatère Saint-Laurent participent pleinement à la revitalisation du secteur¹⁹.

¹⁶ CDU, Faubourg Saint-Laurent, doc. 8.8, p.3-4

¹⁷ Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, doc. 11.2 ; Culture Montréal, doc. 11.3

¹⁸ Doc. 11.4, p.15

¹⁹ Michel Sabourin, doc. 8.7, p.2

Par ailleurs, la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent recommande à la Ville et au promoteur de prendre des mesures concrètes, telles que des programmes de rénovation des façades, pour susciter la participation des propriétaires riverains au processus de requalification urbaine²⁰. La Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent recommande par ailleurs à la Ville de prendre les mesures nécessaires pour pallier à certains effets indésirables de la gentrification immobilière, afin que le 2-22 ait les effets structurants escomptés en agissant sur les facteurs de dégradation des rues commerciales²¹.

2.3.2 Le 2-22 et le projet du Quadrilatère Saint-Laurent

Pour le milieu culturel et les occupants pressentis du 2-22, la requalification du secteur nécessite la réalisation simultanée des deux projets. Si le 2-22 est érigé seul, il sera un phare, mais déserté du milieu culturel et du public. Ils estiment que les deux projets devraient se concrétiser successivement en se faisant écho. Dans l'état actuel du secteur, ils croient que seule une opération concertée d'envergure pourra permettre de le redynamiser. Certains d'entre eux recommandent, en outre, que la réalisation du 2-22 respecte les délais prévus²².

En effet, pour des participants, la proposition du 2-22 est beaucoup plus aboutie que celle du Quadrilatère Saint-Laurent (QSL). Sa construction et son occupation demeurent prioritaires²³. Pour d'autres, les deux projets devraient se faire écho et composer l'un avec l'autre pour permettre la requalification du secteur et changer à jamais le visage du carrefour²⁴. Selon un participant, le projet du Quadrilatère Saint-Laurent n'a pas à être

²⁰ Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, doc. 11.2, p.9

²¹ Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent, doc. 7.4

²² Culture Montréal, doc.11.3, p.6; Imago, doc. 11.1, p.5; Artexpte, doc. 9.6, p.3; Vitrine culturelle, doc. 8.5, p.6; doc. 9.5, p.6

²³ Culture Montréal, doc. 11.3;

²⁴ Club Soda, doc. 8.7 ; Vox, doc. 8.6

aussi original compte tenu de sa vocation²⁵. Un autre considère qu'il devrait y avoir une concordance au niveau de la volumétrie du 2-22 et du QSL à l'échelle du carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine. Ces deux édifices devraient démontrer leur compatibilité et leur complémentarité en lien avec les différents édifices qui constituent le carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine²⁶.

2.4. La revitalisation et l'ambiance des lieux

2.4.1 L'animation culturelle et la mémoire du lieu

La moitié des intervenants²⁷ se prononce en faveur d'une meilleure intégration du caractère historique culturel et patrimonial du secteur dans le projet. Pour eux, le paysage culturel et le patrimoine mémoriel sont des valeurs que l'on doit prendre en compte dans le processus de revitalisation du secteur. Les moyens proposés par ces participants pour rappeler l'histoire des lieux sont divers.

Certains considèrent que le projet du 2-22 aurait pu pousser plus loin sa réflexion sur le patrimoine historique et artistique du secteur et intégrer à son architecture des éléments qui auraient agi comme une évocation de l'histoire du carrefour au fil des époques. Ces rappels historiques pourraient constituer un élément d'attractivité de la rue. D'ailleurs, Culture Montréal recommande que la Ville réclame pour tout projet immobilier dépassant 10 M\$ la réalisation d'une œuvre d'art public à même le projet²⁸.

Plusieurs sont également d'avis que la commémoration du patrimoine historique et artistique du lieu peut se faire à travers l'animation culturelle de l'édifice. Certains ont suggéré la mise en place d'activités d'interprétation en ce sens, telles des expositions

²⁵ Jean-François Hallé, doc. 7.5

²⁶ Jacques Larin, doc. 10.2

²⁷ Regroupement des centres d'artistes autogérés du Québec, doc. 8.1; Studio XX, doc. 8.3; Stella, doc. 8.4; Vianney Bélanger, doc. 8.9; Les amis du boulevard Saint-Laurent, doc. 8.10; Guy Villemure, doc. 8.11; Victor Balsis, doc. 9.2; John Zoumboulakis, doc. 9.3; Jean-François Hallé, doc. 10.1; Imago, doc. 11.1; Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, doc. 11.2; Culture Montréal, doc.11.3; Héritage Montréal, doc.11.4

²⁸ Culture Montréal, doc. 7.5

permanentes. Afin que le 2-22 représente le cœur de la Ville, un participant²⁹ suggère de miser sur un projet d'illumination du bâtiment, à travers la projection de films en continu sur la façade vitrée donnant sur la rue Sainte-Catherine, par exemple.

Certains ont souligné l'importance d'intégrer les acteurs du milieu à la réflexion entourant le développement d'une stratégie d'animation culturelle pour rappeler la mémoire du quartier. L'organisme Stella estime d'ailleurs que le 2-22 devrait célébrer les travailleuses du sexe qui ont fait l'histoire du secteur. Il recommande la création d'une œuvre-installation publique extérieure à la mémoire du *Red Light*³⁰.

Quelques participants ont émis des commentaires à l'égard de la désignation du 2-22. Un groupe suggère de changer le nom de l'édifice pour célébrer celui d'une personnalité artistique montréalaise. Un autre, de lui en attribuer un qui marque plus clairement son rôle et son intérêt, plutôt qu'une simple adresse civique³¹.

2.4.2 L'appropriation du lieu par les différentes clientèles

Les occupants pressentis du 2-22 souhaitent en faire un lieu de collaboration de premier ordre. Ils anticipent et souhaitent une synergie de cohabitation forte à l'intérieur de l'édifice. Certains ont même suggéré d'augmenter la pluralité de l'offre artistique en accueillant d'autres fonctions de création et de diffusion dans les espaces à louer vacants³². Le Regroupement des artistes autogérés du Québec a toutefois exprimé des craintes quant à la capacité pour les artistes de louer ces espaces qui ne bénéficient pas de subventions publiques. Il recommande à la Ville d'investir plus, afin de favoriser l'installation des artistes³³.

²⁹ Jean-François Hallé, doc. 7.5

³⁰ Les Amis du boulevard Saint-Laurent, doc. 8.10; Stella, doc. 9.4

³¹ Regroupement des centres d'artistes autogérés du Québec, doc. 8.1; CDU Faubourg Saint-Laurent, doc. 8.8

³² Imago, doc. 11.5

³³ Regroupement des centres d'artistes autogérés du Québec, doc. 7.4

Pour un participant³⁴, il faut profiter du projet pour créer chez les citoyens de tous ordres le sentiment de partager un même territoire. Le 2-22 devrait être un lieu d'éducation artistique. Selon la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, il est nécessaire de présenter une offre commerciale et culturelle qui convienne à tous les publics (habitants, travailleurs, étudiants, créateurs, visiteurs et consommateurs de produits culturels) avec des usages autant pour la vie de jour que la nuit. Cette offre et ces usages devraient inciter les différentes clientèles à s'approprier la rue³⁵. Plusieurs insistent sur l'importance d'assurer une animation culturelle de l'atrium, de jour comme de soir, l'été comme l'hiver.

Pour certains, la façade vitrée de la rue Sainte-Catherine et la volonté d'ouvrir le rez-de-chaussée vers l'extérieur pour créer un atrium accueillant traduisent le caractère fondamentalement public de l'édifice que Montréalais et touristes pourront s'approprier³⁶. Pour certains, le partage des espaces favorisera l'appropriation durable du lieu. La Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent recommande d'ailleurs l'accès à des toilettes publiques dans l'édifice, comme il en existe ailleurs dans les grandes villes du monde³⁷.

Le Studio XX, un des futurs occupants du 2-22, s'est montré intéressé à initier des projets auprès des clientèles marginales du secteur, et notamment avec les femmes de la rue. Une collaboration avec l'organisme Stella serait envisageable afin de favoriser l'intégration sociale par les arts³⁸.

³⁴ Julien Reiher Umojha, doc. 8.2

³⁵ Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, doc. 11.2, p.7

³⁶ VOX, doc. 8.6

³⁷ Doc. 11.2, p.8

³⁸ Studio XX, doc. 7.4

Par ailleurs, certains estiment que la gestion de l'édifice est un élément crucial pour assurer la pérennité et la durabilité du bâtiment et de son animation. Un des futurs occupants souhaite que la structure de gouvernance de l'édifice fasse une place aux gens du milieu, au partenariat du Quartier des spectacles, ainsi qu'aux partenaires culturels. La Ville et la SDA devraient favoriser l'ancrage et la mobilisation des acteurs par une saine gouvernance et des investissements adéquats dans la concertation et l'animation de l'immeuble et du milieu de vie³⁹.

L'organisme Culture Montréal recommande, quant à lui, la création d'un comité interorganisationnel en culture pour étendre la vocation culturelle des lieux⁴⁰. Pour Héritage Montréal, la formule de gestion coopérative de l'animation du lieu offre un modèle inspirant pour d'autres projets à Montréal. Toutefois, l'organisme s'inquiète de la pérennité de ce bénéfice pour la population, dans la mesure où les occupants devront assurer l'animation à partir de leurs propres ressources. Il souhaite que les autres acteurs culturels du quartier puissent influencer la manière dont on fera l'animation culturelle à l'intérieur de l'édifice⁴¹.

³⁹ CIBL Radio, doc. 9.5 ; Vox, doc. 8.6

⁴⁰ Culture Montréal, doc. 7.5

⁴¹ Doc. 11.4

3. L'analyse et les recommandations de la commission

À l'issue de la consultation publique, la commission constate que le projet du 2-22 Sainte-Catherine Est a reçu un accueil favorable de la majorité des participants aux audiences. Le projet fait consensus sur bon nombre de points. Néanmoins, certaines réserves ont été formulées.

Selon une majorité de personnes entendues, le projet du 2-22 est souhaitable parce qu'il sera érigé sur un terrain vacant qui l'appelle à bras ouverts. De plus, il vient confirmer et pérenniser la vocation culturelle du secteur. Il est perçu comme un levier de développement pour le secteur du Faubourg Saint-Laurent. Sa réalisation aura un impact positif non seulement sur la requalification du carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine, dont la valeur symbolique et historique pour Montréal a été maintes fois soulignée, mais également sur le succès du Quartier des spectacles. De plus, l'approche du promoteur privilégiant le développement durable, tant du point de vue environnemental et économique que social et culturel, a été bien accueillie.

Les réserves exprimées touchent la proposition architecturale, la hauteur de l'édifice ainsi que la composition et le traitement de ses façades. Elles visent notamment leur effet sur l'animation du lieu, l'insertion urbaine du bâtiment dans le paysage du carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine et sa contribution au caractère patrimonial du secteur.

Dans une perspective plus large, l'érection du 2-22 au sein d'un quartier déstructuré et au tissu social complexe pose des défis qui, de l'avis de plusieurs participants, doivent être relevés pour assurer la réussite du projet. Ils sont plusieurs à faire des suggestions en ce sens.

Dans le troisième chapitre de son rapport, la commission énonce ses constats et formule ses recommandations sur les principaux thèmes qui ont fait l'objet d'interventions, à savoir la pertinence du projet, son architecture et son insertion urbaine, l'enjeu

patrimonial, l'enjeu social, l'accès et le transport, ainsi que la mise en œuvre du projet. La commission aborde également la question du lien entre le projet du 2-22 et celui du Quadrilatère Saint-Laurent, proposé en vis-à-vis du côté ouest du boulevard Saint-Laurent. Ce deuxième projet, dont le promoteur est également la Société de développement Angus, a été soumis parallèlement à l'examen d'une autre commission de l'Office de consultation publique de Montréal.

3.1. La pertinence du projet

Pour l'évaluation de la pertinence du projet, la commission se propose d'examiner son acceptabilité à la lumière du cadre de référence, constitué des orientations de planification et de développement de la Ville, et son apport à la communauté montréalaise.

3.1.1 Le cadre de référence

Dans cette section, la commission rappelle le cadre et les documents de référence qui serviront de base à son analyse. Elle évalue le projet du 2-22 en examinant chaque enjeu en fonction des balises énoncées dans les documents-cadres de la Ville de Montréal.

Le projet du 2-22 vise à soutenir la revitalisation d'un secteur mal en point du centre-ville, suivant les orientations et les objectifs du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des spectacles – secteur Place des Arts, adopté par la Ville de Montréal. Le PPU énonce trois orientations : 1) faire du pôle Place des Arts, un milieu de vie convivial, équilibré et attrayant, 2) soutenir et exprimer les vocations culturelles propres au quartier et en faire une destination de classe internationale, 3) miser sur le développement durable.

Plus particulièrement, le projet de la Société de développement Angus (SDA) s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie de développement immobilier du PPU – secteur Place des Arts. À ce titre, il est un projet complémentaire du Quartier des spectacles (QDS), qui est identifié comme secteur de planification détaillée au Plan

d'urbanisme de Montréal. Les balises d'aménagement de ce secteur de planification comprennent, entre autres, l'accroissement de la visibilité des lieux à vocation culturelle et la mise en valeur du boulevard Saint-Laurent, en respectant les éléments qui lui confèrent son caractère emblématique.

Notons par ailleurs que le projet s'arrime à plusieurs plans et politiques de la Ville de Montréal, notamment aux grandes orientations du Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise et à la Politique de développement culturelle de la Ville de Montréal.

3.1.2 L'apport du projet à la communauté montréalaise

La commission estime que l'acceptabilité du projet doit également être examinée sous l'angle de sa contribution au développement de Montréal.

L'approche du promoteur

Il est important de rappeler qu'en 2006, la SDA a reçu le mandat de la Ville de Montréal de lui proposer une stratégie de revitalisation du tronçon du boulevard Saint-Laurent compris entre le boulevard René-Lévesque et le boulevard De Maisonneuve, en conformité avec la vision du Quartier des spectacles. Le projet du 2-22, développé par la SDA, s'inscrit dans cet objectif de requalification du boulevard Saint-Laurent.

Parmi les paramètres énoncés par la Ville, la SDA devait concevoir un édifice à vocation culturelle accueillant majoritairement des entreprises du milieu culturel montréalais. Ce devait aussi être un édifice phare, du point de vue architectural notamment, marquant la porte d'entrée du Quartier des spectacles.

La Société de développement Angus affirme être porteuse d'une approche de développement durable. La SDA souhaite transposer sur le boulevard Saint-Laurent cette vision qui articule les valeurs culturelles, économiques et sociales, ainsi qu'environnementales.

Pour bon nombre de participants, les réalisations antérieures du promoteur, notamment le redéveloppement des *Shops Angus* dans le quartier Rosemont-Petite-Patrie, sont des gages de réussite pour le projet du 2-22 et pour l'ensemble de la revitalisation du boulevard. Pour eux, la crédibilité du promoteur est bien établie.

En cohérence avec son approche du développement, le promoteur s'est engagé à continuer le travail de concertation avec les gens du quartier et les responsables institutionnels. Après avoir organisé une assemblée d'information populaire, le 14 avril dernier, la SDA a revu le projet du 2-22 pour qu'il réponde mieux aux préoccupations des intervenants. D'entrée de jeu, la commission reconnaît les mérites de l'approche de la Société de développement Angus.

La durabilité du projet

La commission se propose d'évaluer le projet sous les différentes dimensions du développement durable, préconisé par le promoteur et souhaité par la Ville, soit les volets culturel, économique, social et environnemental.

Le volet culturel

Le 2-22 est un projet à vocation culturelle résultant d'une volonté conjointe de la Ville de Montréal et de la SDA. La signature d'une convention d'emphytéose entre les deux parties, en 2008, est assortie de l'exigence de maintenir cette vocation pour les 30 prochaines années, et de l'obligation de louer au moins 75 % de l'espace habitable de l'édifice à des organismes liés au développement ou à la promotion de la culture.

Cette vocation culturelle de l'édifice a fait très largement consensus lors des audiences. De plus, la programmation de l'édifice et l'intention du promoteur de permettre l'accès à la propriété à un certain nombre d'organismes qui y auront leurs locaux ont suscité l'unanimité du milieu culturel.

Selon certains, le 2-22 est plus qu'un bâtiment, c'est une vision et il a toutes les chances de devenir un lieu d'attraction couru, pour plusieurs raisons. D'abord, le 2-22 sera un point de convergence des amateurs culturels de tous horizons. On y viendra, seul, en groupe ou en famille pour bouquiner, acheter des billets pour des spectacles les plus diversifiés, voir une exposition, rencontrer des chercheurs en arts médiatiques, assister à une émission de radio, à un débat littéraire ou pour casser la croûte dans un espace culturel de pointe, pour prendre un verre sur la terrasse, assister à un lancement, et quoi encore... Ensuite, si on se fie aux occupants pressentis du 2-22, ceux-ci représentent aussi une belle portion de la mixité culturelle montréalaise. Ils proviendront du monde du livre, de la radio communautaire urbaine, du milieu des arts visuels (sculpteurs, peintres, performers...) de celui des créateurs en arts médiatiques et technologiques qui, actuellement, inscrivent Montréal dans ce courant d'innovation international. Enfin, le 2-22 contribuera, selon eux, à créer une synergie entre les acteurs culturels eux-mêmes et à les rapprocher d'un public plus large, notamment par l'animation originale, et constamment renouvelée, qu'on se propose d'offrir dans l'atrium. Ils estiment que le 2-22 promet de renforcer le milieu culturel montréalais au cœur du Quartier des spectacles et de maintenir une présence vibrante d'artistes au centre-ville.

Pour la Ville, le développement des arts et de la culture constitue pour Montréal une priorité majeure. Son implication dans l'organisation du grand Rendez-vous de novembre 2007, Montréal métropole culturelle, et les actions entreprises depuis, notamment le vaste chantier du Quartier des spectacles, en font foi. Son investissement à hauteur de 5 M\$ dans le 2-22 contribuera à fournir des locaux abordables, et fort bien situés, à des organismes culturels qui ne pourraient se les offrir autrement. Pour la Ville, il est clair que les occupants du 2-22 et notamment ceux du rez-de-chaussée favoriseront

l'animation du carrefour des *Main*. La Vitrine culturelle va s'y établir au profit des Montréalais et des visiteurs, pour qui elle deviendra une destination.

La commission salue le fait que le projet du 2-22 s'inscrive dans une dynamique de requalification par les arts et la culture d'un secteur largement détérioré de Montréal. Cette approche constitue un axe de développement stimulant autant pour le milieu culturel que pour le rayonnement national et international de Montréal.

Le volet économique et social

La Société de développement Angus souscrit au parti pris de l'économie sociale. Le montage financier du 2-22, associé à l'intention du promoteur de permettre à certains occupants de devenir propriétaires, s'inscrit dans cette vision. Le promoteur mentionne avoir intégré les futurs organismes occupants dans la réflexion entourant la réalisation de l'édifice. De plus, il affirme sa volonté de travailler avec les gens du quartier afin de développer des projets de création d'emploi local et d'insertion, comme il l'a fait précédemment sur le site des *Shops Angus*.

Pour plusieurs participants, le 2-22 inscrit la culture au cœur du développement économique du secteur et ouvre la porte à l'inclusion sociale d'une partie de la clientèle locale. La volonté de la SDA de renforcer la trame sociale du quartier (par son souci affiché de travailler en concertation) ainsi que son statut d'entreprise d'économie sociale sont deux atouts de ce promoteur désireux d'intervenir dans un secteur aussi sensible. La commission partage l'avis des participants à ce sujet.

Le volet environnemental

La convention d'emphytéose stipule que la SDA doit construire un édifice LEED d'au moins cinq étages. Avec une hauteur projetée de huit étages, le projet du 2-22, en tant que bâtiment vert, vise une qualification LEED OR. De plus, le promoteur s'engage à porter une attention particulière à la gestion des déchets et à réduire la consommation énergétique.

La programmation du bâtiment prévoit un toit vert au dernier étage, qui servirait de terrasse l'été. Enfin, la SDA prévoit aménager 12 unités de stationnement pour vélos dans le sous-sol de l'édifice.

La commission considère que le projet du 2-22 offre un apport positif à la communauté montréalaise dans la mesure où il prône des valeurs de développement durable.

En accord avec la majorité des participants qui ont reconnu la pertinence du projet et qui ont émis des avis favorables à son principe, la commission recommande à la Ville d'en favoriser la réalisation.

3.2 L'architecture et l'insertion urbaine du projet

Dans les sections qui suivent, la commission examine le projet du point de vue de sa proposition architecturale et de son insertion dans le paysage urbain du carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine.

3.2.1 La proposition architecturale

Selon les architectes-concepteurs du projet, les principes qui ont guidé la conception formelle du 2-22 reposent principalement sur la vocation culturelle de l'édifice, l'idée étant de créer une vitrine pour le Quartier des spectacles. Le bâtiment a été imaginé dans l'esprit d'en faire un phare, en misant sur l'animation continue de l'édifice par des projections, des jeux de lumière, etc. Pensé à la manière d'un espace ouvert au public, d'un lieu de rencontres et d'échanges, le 2-22 valorisera également l'appropriation collective de ses divers utilisateurs. Le concept architectural du 2-22 devient alors indissociable de la programmation du bâtiment.

Le projet du 2-22 propose une démarcation nette avec le caractère architectural du milieu d'insertion. La proposition architecturale est simple, élégante et contemporaine. Conçu en hauteur, le bâtiment s'élance sur huit étages avec une terrasse au dernier. Il s'agit d'une solution efficace et astucieuse, compte tenu de l'exiguïté du site.

Le bâtiment se veut ouvert et généreux. La façade principale sur Sainte-Catherine, composée de verre sur toute la hauteur, fait le pari de la transparence pour mousser les échanges et favoriser l'accessibilité du public. En période estivale, il est prévu que le 2-22 s'ouvre complètement sur la rue Sainte-Catherine avec une série d'entrées au rez-de-chaussée, de manière à favoriser l'animation de la rue et de l'atrium.

Également élaboré comme un projet écologique, le 2-22 a été pensé en fonction de sa performance énergétique.

Les instances consultatives considèrent sa proposition architecturale acceptable dans la mesure où elle pose un geste fort marquant une intersection quasi mythique au sein du Quartier des spectacles. Le traitement distinctif qui est proposé est cohérent avec la vocation et le statut souhaités pour le bâtiment.

Les avis des participants à l'égard de la proposition architecturale sont divers. Pour la majorité d'entre eux, il s'agit d'une architecture prestigieuse qui est à l'image de la nouvelle vocation du secteur. Pour eux, le carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine est l'endroit idéal pour un bâtiment fort et audacieux dans sa conception. Il contribue à la diversité architecturale qui caractérise le boulevard Saint-Laurent. Certains le trouvent même un peu trop sage et considèrent qu'il aurait pu être plus festif. Pour ces derniers, le concept du 2-22 doit sans aucun doute faire preuve d'innovation et marquer la culture contemporaine.

D'autres participants y voient un geste trop en rupture avec l'environnement patrimonial immédiat et redoutent une dévaluation des bâtiments voisins. Ce qui, à terme, pourrait mener à la démolition des édifices qui ont marqué l'histoire du quartier. Selon eux, l'édifice doit mieux refléter l'importance historique et culturelle du carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine et favoriser une meilleure insertion avec le bâti existant.

La commission note que des réserves ont été émises à l'égard du concept architectural. Elle reconnaît que le contraste proposé est très important. Toutefois, elle considère que la proposition architecturale est en conformité avec la vocation du bâtiment, le statut particulier et la visibilité que l'on souhaite donner à cet édifice phare du Quartier des spectacles.

En raison de son audace et de son effet de contraste avec les bâtiments du voisinage immédiat, le 2-22 est en accord avec sa programmation et en harmonie avec la vocation culturelle du Quartier des spectacles, dont il sera la vitrine. Pour ces raisons, la commission considère que la proposition architecturale du projet est légitime.

Par ailleurs, la commission croit que les préoccupations concernant l'intégration urbaine du bâtiment sont fondées et méritent d'être examinées plus en détail, compte tenu du statut patrimonial du secteur et de l'importance historique et symbolique pour Montréal du carrefour des deux *Main*. De plus, il faut noter que l'insertion urbaine du 2-22 a fait l'objet des principaux commentaires des instances consultatives et a conduit l'arrondissement de Ville-Marie, en vue de la révision architecturale, à énoncer des principes d'intégration pour cet édifice qui se démarque par sa contemporanéité.

3.2.2 L'insertion urbaine du bâtiment

La hauteur

La hauteur de l'édifice projeté est de huit étages, c'est-à-dire environ 33,5 mètres. L'édifice du 2-22 occupera la totalité du terrain qui correspond à la tête d'îlot compris entre le boulevard Saint-Laurent à l'ouest et la rue Saint-Dominique à l'est. La mise en œuvre du projet nécessite de modifier le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal pour inclure le territoire visé dans une zone de hauteur autorisée de 44 mètres, au lieu de la zone de 25 mètres dans laquelle il se trouve actuellement. Le projet ne pourrait toutefois dépasser les 34 mètres, incluant les dépassements hors toit, selon les dispositions réglementaires supplémentaires imposées par le projet particulier de l'arrondissement de Ville-Marie.

Pour le promoteur, la hauteur est liée à la conception architecturale de l'édifice. Elle joue deux rôles interreliés. D'une part, elle permet d'augmenter la superficie utilisable et ainsi d'assurer la rentabilité du bâtiment. D'autre part, elle permet la création d'un espace convivial, soit un atrium animé en accord avec la vocation de l'édifice. En bref, le promoteur considère que la hauteur du bâtiment permet un bon usage du site et de ses capacités.

Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU), le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), de même que le comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont émis des avis favorables à la dérogation quant à la hauteur, justifiée par la vocation, le statut et le prestige du Quartier des spectacles.

Selon la Ville, dans le profil de la rue Sainte-Catherine, il y a des édifices de même gabarit (ex. : édifice de la Patrie) que celui proposé pour le 2-22. Elle justifie également la hauteur du 2-22, et la modification au plan d'urbanisme, par la vocation du bâtiment et sa fonction dans le développement du Quartier des spectacles. Grâce à l'emplacement

hautement stratégique de l'immeuble, au carrefour des deux artères principales de Montréal, la Ville souhaite en faire un pôle d'attraction culturelle.

Lors des audiences, la question de la hauteur a suscité des avis partagés. Pour le milieu culturel en général, la hauteur est adéquate et significative, car elle confère une visibilité particulière au 2-22. De plus, elle permet de dégager un volume nécessaire à l'animation continue dans l'atrium. Elle s'insère dans la diversité des gabarits architecturaux des édifices longeant le boulevard Saint-Laurent.

Pour d'autres, le bâtiment devrait respecter la réglementation existante afin de mieux refléter l'échelle des édifices du carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine. La hauteur projetée du 2-22 créerait un précédent pour les développements plus au sud et risquerait, à terme, de créer un effet d'enclavement, notamment pour la salle de spectacles adjacente.

La commission considère que la hauteur proposée donne une visibilité et une identité fortes à l'édifice du 2-22 malgré l'exiguïté du terrain. Ceci est en cohérence avec le prestige recherché pour un bâtiment phare, associé au rôle de porte d'entrée du Quartier des spectacles que l'on souhaite lui attribuer.

La commission recommande à la Ville d'adopter le projet de règlement P-04-047-81 portant de 25 mètres à 44 mètres les hauteurs autorisées dans cette zone, en dérogation au plan d'urbanisme, afin de permettre la réalisation du projet à la hauteur de 33,5 m proposée par le promoteur.

La façade sud : le mur aveugle

La hauteur projetée et la proposition architecturale de l'édifice créent un mur aveugle adjacent au bâtiment situé plus au sud. La différence de hauteur entre ce bâtiment et le toit du 2-22 est d'une quinzaine de mètres, l'édifice projeté étant deux fois plus haut que le mur nord de l'édifice voisin.

Pour le promoteur, il s'agit là d'une contrainte incontournable découlant de l'application des normes d'incendie liées au code du bâtiment. Cette surface doit être en maçonnerie et sans ouvertures. Lors des audiences, le promoteur a présenté les pistes de traitement et d'habillage en cours d'étude. Le revêtement pourrait prendre l'allure d'une résille en métal créant des ambiances variées le jour et la nuit, grâce à des jeux de lumière et de projections. Le promoteur souhaite intégrer l'immeuble dans le programme d'éclairage du partenariat du Quartier des spectacles.

Les instances consultatives partagent toutes l'avis que le traitement du mur aveugle, en raison de sa grande surface, devrait être bonifié afin que son impact visuel négatif soit corrigé.

Plusieurs participants aux audiences ont exprimé des préoccupations quant à l'aspect visuel de cette imposante surface. Pour certains, elle crée une coupure agressive avec les édifices plus au sud du boulevard Saint-Laurent et fait en sorte que le 2-22 tourne le dos au Vieux-Montréal. Diverses mesures de mise en valeur ont été suggérées pour en faire une toile de fond culturelle plutôt qu'un simple mur. Ainsi, pour certains, c'est l'occasion de poser un geste artistique porteur, lancé par un grand concours par exemple. Pour d'autres, cette longue surface verticale représente une belle opportunité de créer un mur végétalisé.

La commission est sensible aux préoccupations entendues. Elle est d'avis que cette contrainte, quoiqu'incontournable, ne devrait en aucun cas servir de prétexte pour négliger le traitement de ce mur aveugle. La commission voit là une occasion d'accroître

la visibilité et la fonction phare du bâtiment. Cette surface devrait être utilisée comme un fond de scène culturel qui permettrait de faire ressortir le caractère unique du bâtiment.

La commission est d'avis également que le traitement du mur aveugle devrait être original et dynamique, tout en reflétant la fonction de levier du 2-22 auprès de la communauté artistique. À ce titre, l'art technologique pourrait être une piste intéressante à explorer en raison de son caractère changeant et dynamique.

Tout en reconnaissant la validité des contraintes qui obligent d'ériger un tel mur, la commission recommande au promoteur d'intégrer les mesures d'atténuation qui marqueraient le mieux la vocation artistique et culturelle de ce bâtiment d'exception, tout en s'harmonisant avec le paysage urbain.

La commission suggère qu'un concours soit lancé auprès d'artistes dont la discipline reflète les valeurs portées par le bâtiment. Le concours pourrait faire appel à des équipes multidisciplinaires, composées d'artistes en art environnemental et en art technologique.

La façade ouest : le carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine

Notons d'entrée de jeu que l'insertion du 2-22 au sein du carrefour des deux *Main* a été l'enjeu le plus souvent abordé par les participants. Il constitue également une préoccupation majeure pour les diverses instances consultatives qui ont évalué le projet.

Le parti-pris des concepteurs pour le traitement du coin Saint-Laurent–Sainte-Catherine traduit leur volonté de créer une jonction entre l'architecture contemporaine et celle plus ancienne des autres bâtiments. La façade vitrée sur Sainte-Catherine est forte et volontaire. L'intention est de lui faire tourner le coin en découpant la façade sur Saint-Laurent en deux parties, dont l'une en diagonale demeure vitrée, tandis que l'autre partie de surface plus importante est revêtue en pierre calcaire de Montréal. Ce geste répond à une cohérence dans le bâtiment, celle d'établir une liaison.

Pour les instances consultatives, le projet du 2-22 présente une opportunité de mettre en valeur le carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine. Le Comité ad hoc d’architecture et d’urbanisme ainsi que le Conseil du patrimoine de Montréal sont d’avis que la façade sur Saint-Laurent devrait être modifiée pour tenir compte de l’importance historique et culturelle de cet axe fondateur de la ville et mieux s’intégrer aux façades commerciales adjacentes.

Afin de répondre aux préoccupations exprimées par les instances consultatives et par les citoyens présents lors de l’assemblée d’information populaire de la SDA en avril dernier, les concepteurs ont modifié la disposition, la forme et le gabarit du revêtement de pierre sur la portion de la façade Saint-Laurent qui le supporte. En remplaçant les pierres à l’horizontale et en soulignant les étages, ils ont voulu mieux refléter les caractéristiques des bâtiments voisins. Selon le promoteur, il s’agit d’un geste d’intégration, un clin d’œil à la *montréalité* du lieu, qui ne nuit pas à la contemporanéité des formes du bâtiment. La portion vitrée en diagonale de la façade ouest offre, de plus, une surface supplémentaire pouvant faire l’objet d’un traitement dans le cadre du plan lumière.

Malgré les modifications apportées au projet, un grand nombre de participants considère que le traitement de l’angle du bâtiment à l’intersection Saint-Laurent–Sainte-Catherine n’est pas suffisamment abouti dans le nécessaire rapport que le 2-22 doit entretenir avec la rue. Pour la plupart d’entre eux, le traitement de la façade Saint-Laurent doit être bonifié afin de renforcer le statut de *Main* du boulevard. Le traitement des façades Sainte-Catherine et Saint-Laurent devraient, selon plusieurs, être de même force, considérant l’importance des deux artères du carrefour historique.

Pour d’autres, il apparaît nécessaire d’assurer une continuité commerciale et culturelle des deux côtés de la rue Saint-Laurent, de la Place de la Paix jusqu’à l’intersection de la rue Sainte-Catherine. Le bâtiment devrait s’ouvrir davantage sur la rue de manière à favoriser encore plus l’accès piéton à l’intérieur, à partir de cette façade.

La commission reconnaît l'effort du promoteur de mieux répondre aux préoccupations des instances et des citoyens en amont de la consultation publique de l'OCPM. Elle constate avec intérêt que l'angle vitré du bâtiment lui donne une perméabilité et une transparence adéquates. Pour la commission, le dialogue avec le boulevard Saint-Laurent est amorcé. Il devrait se poursuivre en accentuant, dans le traitement de la portion revêtue de pierre, le rapport avec la trame commerciale et historique du boulevard.

Dans le cadre de la révision architecturale préalable à toute demande de permis, l'arrondissement de Ville-Marie demande d'apporter une attention particulière au traitement architectural. Celui-ci doit accorder une importance égale aux façades et respecter les caractéristiques des bâtiments voisins de manière à signaler, non seulement la prédominance commerciale du secteur et ses caractéristiques architecturales propres, mais aussi l'importance du boulevard Saint-Laurent en tant qu'artère historique. Selon le plan d'urbanisme, le site du 2-22 se trouve dans un secteur de valeur exceptionnelle. De plus, le boulevard Saint-Laurent est identifié comme un tracé fondateur patrimonial par la Ville de Montréal.

Compte tenu des modifications apportées à la façade ouest et présentées par le promoteur durant les séances d'information, la commission considère qu'elles répondent en partie aux préoccupations exprimées par les participants et aux avis des instances consultatives.

La commission recommande que la conception architecturale de la façade ouest du 2-22 soit plus expressive et développée davantage en résonnance avec l'histoire du carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine. Elle recommande également qu'un lien plus soutenu soit créé, à hauteur humaine, avec les autres devantures commerciales qui partagent le même trottoir plus au sud.

La façade nord : la rue Sainte-Catherine

La façade du 2-22 donnant sur la rue Sainte-Catherine est entièrement vitrée. Au rez-de-chaussée de l'édifice logeront, entre autres, un restaurant, la Vitrine culturelle, ainsi que les studios de la station de radio CIBL. L'animation visuelle et lumineuse de l'atrium est au cœur du concept du 2-22. En permettant de réduire de 50 % la quantité d'éclairage artificiel du bâtiment, la façade vitrée est cohérente avec l'approche LEED.

En réponse aux préoccupations des instances consultatives et à celles des citoyens présents à l'assemblée d'information populaire du 14 avril dernier, la SDA a multiplié les entrées au rez-de-chaussée sur toute la longueur de la façade. Ceci afin de favoriser les échanges dans l'atrium et d'accroître la perméabilité du 2-22 avec la rue.

Généralement, les organismes culturels perçoivent de façon très positive le concept de la façade Sainte-Catherine. Ce pan de verre monumental a pour effet de rapprocher les occupants des passants. Pour d'autres participants cependant, la façade de verre ne reflète pas le caractère patrimonial et historique du secteur. L'utilisation du verre brise le rythme avec les autres façades le long de la rue. Ils craignent aussi que l'atrium ne nuise à l'animation de la rue Sainte-Catherine. Ces derniers considèrent que la multiplication des entrées au rez-de-chaussée est une piste de solution, mais que le traitement de la façade doit encore mûrir pour vraiment relever le défi de la *montréalité* du lieu.

Un des objectifs de la Ville et de ses partenaires culturels est de créer un lien entre la Place des Arts et le Quartier Latin. Le projet du 2-22 devrait nourrir cet objectif. Dans cette perspective, le PPU du Quartier des spectacles – secteur Place des Arts, propose un réaménagement de la rue Sainte-Catherine visant à donner plus de place aux piétons. Les propriétaires d'immeubles seront incités à poursuivre leurs efforts pour s'ouvrir sur la rue et contribuer à son animation. Selon la Ville, pour que le 2-22 soit un lieu fréquenté et pour que les commerces culturels qu'il abrite deviennent prospères, il faut que l'animation soit continue, la circulation piétonne soutenue et le sentiment de sécurité constant.

La commission considère que la façade vitrée sur la rue Sainte-Catherine exprime une vision contemporaine et dynamique de la culture. Elle emporte généralement l'adhésion, sous réserve de certaines remarques. Le promoteur a tenu compte de plusieurs de ces remarques et modifié son projet en conséquence. Le projet d'illumination et d'animation de la grande surface vitrée, la nuit, grâce aux nouvelles technologies, promet d'en faire un pôle d'attraction. La commission se déclare satisfaite de la conception générale de cette façade et des améliorations apportées.

La commission formule un avis favorable au concept de la façade Sainte-Catherine incluant l'ajout de portes de verre, tel que mentionné par le promoteur à l'audience. La commission recommande, en outre, qu'une attention particulière soit apportée à l'animation continue de l'atrium, afin de faire du 2-22 un bâtiment convivial en tout temps.

La façade est : la rue Saint-Dominique

Pour la façade est, donnant sur la rue Saint-Dominique, le promoteur propose un traitement semblable à celle donnant sur le boulevard Saint-Laurent. Toutefois, la fenestration est différente de celle projetée sur le boulevard Saint-Laurent afin de refléter le caractère distinctif de ces deux voies. La stèle prévue sur le boulevard Saint-Laurent est reproduite sur la rue Sainte-Dominique, contrairement à l'enseigne du 2-22 qui n'y apparaît pas.

La commission constate que les présentations visuelles du promoteur ont mis peu d'emphase sur la façade Saint-Dominique, privilégiant plutôt les perspectives à partir du secteur Place des Arts vers l'est. De plus, c'est un aspect peu abordé par les participants et les instances consultatives n'ont émis aucun commentaire.

La commission s'étonne du peu d'intérêt suscité par cette façade. Elle souhaite cependant qu'une réflexion soit menée pour valoriser la rue Saint-Dominique plutôt que de la traiter comme une simple rue de passage, d'autant qu'ailleurs, plus au nord, cette rue bénéficie d'un statut plus affirmé.

Cette façade est vis-à-vis un terrain de stationnement. Il est prévisible que cette tête d'îlot soit éventuellement occupée par un projet immobilier. Le 2-22 devrait anticiper et stimuler la requalification de cette rue par un traitement plus attrayant et inspirant. Cette façade gagnerait à être plus accueillante et stimulante afin d'agir comme un aimant pour attirer le regard de quiconque approche le bâtiment en provenant de l'est. Une telle réflexion répondrait aussi à l'objectif de la Ville de renforcer le lien entre le Quartier Latin et la Place des Arts, exprimé dans le PPU du Quartier des spectacles – secteur Place des Arts.

De plus, à la suite d'une demande écrite adressée au promoteur, la commission a pris connaissance du plan retravaillé de la façade sur la rue Saint-Dominique. La porte d'accès sur Saint-Dominique, prévue à l'origine, a été supprimée. Le promoteur justifie cette altération par la présence d'un escalier en colimaçon derrière la façade Saint-Dominique. Il considère que la porte supprimée n'aurait pu servir adéquatement le public. En conséquence, la SDA a jugé préférable de concentrer les accès sur les façades de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent. Pour sa part, la commission considère que la réflexion doit être poursuivie pour accentuer la perméabilité de la façade Saint-Dominique.

La commission recommande au promoteur de revoir la façade Saint-Dominique, surtout à hauteur humaine, en s'inspirant d'une vision d'avenir de la rue Saint-Dominique et en tenant compte du fait que cette façade est le premier repère des visiteurs provenant du Quartier Latin.

La visibilité du 2-22

La proposition architecturale du 2-22 s'inspire de la métaphore du phare. Un phare culturel tout d'abord, c'est à dire un lieu que l'on souhaite vivant et animé, par l'appropriation de ses occupants et la synergie qui en résultera. On souhaite aussi en faire un repère visuel, une vitrine palpitante grâce aux technologies de la lumière. À plusieurs reprises, le promoteur a indiqué que des travaux étaient amorcés afin d'intégrer le bâtiment au plan lumière développé par le partenariat du Quartier des spectacles.

Certains participants aux audiences ont indiqué que la visibilité du 2-22 ne serait appréciable que du chalet de la montagne, car les passants qui déambulent à proximité n'ont pas assez de marge de recul. Inquiets de l'impact visuel négatif du mur aveugle, d'autres considèrent que le 2-22 doit devenir un véritable phare, perceptible à 360 degrés.

La commission estime que la hauteur donne à l'édifice une visibilité en cohérence avec la volonté d'en faire un phare, soit un bâtiment destiné à servir de signal du Quartier des spectacles. Elle considère néanmoins que ce point de repère visuel doit être accentué en exploitant pleinement l'évocation du concept de phare.

La commission suggère au promoteur d'envisager des moyens qui accentueraient la visibilité du bâtiment à distance, à partir des quatre points cardinaux. Ceci devrait faire l'objet d'une réflexion dans le cadre du plan lumière du Quartier des spectacles.

3.3. L'enjeu patrimonial

Dans cette section, la commission évalue l'apport du projet au caractère patrimonial et historique du secteur.

Le secteur d'implantation du 2-22, au carrefour des deux *Main*, est un lieu chargé d'histoire pour les Montréalais. Il fut jadis le *Red Light*, un quartier animé où les commerces illicites de la prostitution, du jeu et de l'alcool ont proliféré jusque dans les années '60. Le *Red Light*, par la multitude de ses salles de spectacles, a aussi contribué à l'expression de différents genres artistiques, de la musique classique au cinéma et au théâtre, en passant par le burlesque, le jazz et les variétés. Aujourd'hui, on retrouve encore trace de ces activités, mais de façon plus discrète.

La Ville a indiqué avoir mené une réflexion sur la façon de commémorer de manière originale le patrimoine artistique du quartier. L'objectif général défini est de profiter des différents projets immobiliers à venir pour favoriser l'émergence d'un microaménagement urbain en vue de susciter, chez les piétons, des surprises par des vues, des itinéraires alternatifs ou des mises en scène originales. Selon la Ville, il est donc possible de rappeler le passé et de favoriser l'animation culturelle, sans recourir systématiquement aux plaques commémoratives, en faisant preuve de créativité et en s'appuyant sur les nouvelles technologies.

De son côté, le promoteur a exprimé son intérêt à travailler avec le partenariat du Quartier des spectacles afin d'intégrer le 2-22 dans la stratégie d'animation culturelle développée pour le quartier. Cette stratégie vise à faire du Quartier des spectacles un milieu de vie convivial, équilibré et attrayant. Le projet de la SDA s'inscrit dans une démarche de revitalisation du quartier visant à rehausser son attrait pour en faire un véritable lieu de destination, notamment en renforçant les liens piétons entre le Vieux-Montréal, le Centre des affaires, le Quartier Latin et le Quartier des spectacles.

Il est à noter que les instances consultatives abordent la question de l'histoire surtout par le biais de l'architecture et en se référant à la notion de génie du lieu, évocatrice entre autres de l'époque du *Red Light* et de l'apogée du burlesque.

Pour leur part, certains participants sont d'avis que la commémoration du *Red Light* ne devrait pas passer uniquement par la composition architecturale du bâtiment. Ils estiment que la célébration de la mémoire du lieu pourrait prendre plusieurs formes qui tiendraient compte de son caractère ludique et festif. Ainsi, certains suggèrent d'élaborer des projets d'animation et des activités d'interprétation, tel un parcours muséal. Les artistes occupants du 2-22 pourraient aussi être invités à se référer au génie du lieu pour ancrer leur intervention, ce qui augmenterait l'attractivité du lieu pour la rue.

La commission recommande qu'un soin particulier soit apporté à un rappel de l'histoire des lieux, à diverses époques, autant par des éléments visuels disposés à l'intérieur du bâtiment que par des initiatives d'animation.

Par ailleurs, quelques participants proposent de changer le nom de l'édifice. Plutôt qu'une adresse civique, certains suggèrent de célébrer une personnalité artistique de Montréal, par exemple. La commission estime que le « 2-22 », dont le nom évoque les adresses des bâtiments qui étaient en place avant la démolition, constitue un clin d'œil historique intéressant.

3.4. Le lien avec le projet du Quadrilatère Saint-Laurent

Le projet du Quadrilatère Saint-Laurent (QSL) développé par la SDA serait érigé du côté ouest du boulevard Saint-Laurent, tel qu'illustré sur la figure 1. Tout comme le 2-22, ce projet immobilier s'inscrit dans la stratégie de revitalisation de ce secteur du boulevard Saint-Laurent. Le QSL se destine à accueillir des espaces de bureaux et de commerces. Les travaux de construction de cet immeuble de 12 étages devraient s'amorcer en 2010 pour une mise en service de l'édifice à la fin de l'année 2012. La conception

architecturale du QSL et du 2-22 est l'œuvre de l'architecte Paul Andreu et d'un consortium d'architectes québécois.

Selon les concepteurs, le 2-22 et le QSL ont des fonctions très différentes. Ainsi, « ils n'ont pas de raison de se ressembler comme deux frères, mais plutôt de s'assembler et de faire au total un peu de la ville »⁴². Une complémentarité entre les deux bâtiments est recherchée. De fait, le langage architectural se veut propre à chaque édifice.

Néanmoins, la relation du 2-22 avec les autres bâtiments du carrefour et avec les deux artères est un enjeu important pour le Conseil du patrimoine de Montréal. Il recommande qu'une étude patrimoniale de même qu'une analyse paysagère du carrefour soient réalisées afin de concevoir le 2-22 et le QSL, en cohérence l'un avec l'autre, en particulier dans leur façade sur le boulevard Saint-Laurent et avec les immeubles existants du côté nord.

Pour quelques participants, la requalification du secteur nécessite d'aller de l'avant avec la réalisation simultanée du 2-22 et du projet du QSL. Toutefois, pour la majorité d'entre eux, la proposition du 2-22 est plus aboutie que celle du QSL, elle demeure donc prioritaire suivant l'échéancier établi par le promoteur. Certains souhaitent néanmoins que les deux projets mûrissent davantage afin de peaufiner leur intégration au paysage urbain des deux *Main*.

La commission est d'avis que les deux projets sont distincts et autonomes et que celui du 2-22 est la pierre angulaire de la revitalisation du carrefour. Selon elle, il s'agit d'un projet suffisamment autoporteur et mûri pour qu'il puisse s'implanter rapidement.

En conséquence, la commission recommande à la Ville d'aller de l'avant avec la réalisation du 2-22 dans les meilleurs délais.

⁴² Intervention vidéo de Paul Andreu, séance du 25 mai 2009, doc. 3.8.1.1

Par ailleurs, certains participants ont recommandé l'élaboration d'un plan de développement ou d'aménagement pour le secteur du boulevard Saint-Laurent, compris entre le boulevard René-Levesque et la rue Sherbrooke, incluant ses deux dorsales, la rue Clark à l'ouest et la rue Saint-Dominique, à l'est. Pour ceux-ci, il est nécessaire d'avoir une vision globale, une vue d'ensemble du développement du territoire, allant même jusqu'au Quartier Latin.

La commission recommande à la Ville de s'assurer que ses outils de planification et d'aménagement permettent d'accorder à cette intersection et à ces deux artères toute l'importance qu'elles méritent, et au besoin de pousser plus loin la définition des principes et des paramètres requis, et ce, dans l'intérêt de la communauté montréalaise.

3.5. L'enjeu social

Le 2-22 est situé dans le quartier du Faubourg Saint-Laurent, lequel est doté d'une identité encore étroitement associée à la marginalité. C'est un quartier marqué par des problématiques sociales majeures reliées à la prostitution, au trafic de la drogue, et à l'itinérance. Ce quartier offre, à maints égards, l'image d'un milieu encore largement déstructuré où la cohabitation de clientèles très différentes — résidents, travailleurs de tous secteurs, étudiants, touristes, jeunes de la rue, amateurs de culture, prostitués, itinérants, etc. — constitue un défi de taille. De plus, l'attrait du 2-22 et les services qui y seront offerts vont sans doute favoriser l'augmentation d'un achalandage encore plus diversifié.

Les problématiques vécues depuis plusieurs années ont amené les acteurs sociaux et les résidents à s'impliquer activement pour œuvrer au développement économique du quartier et à travailler en concertation. Récemment, des développements immobiliers ont contribué au renouveau du quartier.

Certains participants se sont préoccupés des effets néfastes que pourrait engendrer le projet sur la population locale. Ils craignent une *gentrification* du quartier qui conduirait les plus vulnérables à le quitter. Plusieurs participants ont fait valoir à la commission leur vision d'un quartier ouvert et inclusif, où chacun trouve sa place.

L'inclusion sociale est une réelle préoccupation de la Ville. Elle s'est dotée notamment d'un plan d'action en matière d'itinérance. Elle intervient principalement suivant trois axes, soit le développement social, la sécurité publique et l'habitation. Ses objectifs sont, entre autres, la réinsertion des personnes dans la société et la cohabitation des différentes clientèles pour que chacune d'entre elles se sente à l'aise dans le quartier.

Pour le promoteur, l'inclusion sociale est un défi à relever collectivement. À titre de citoyen responsable, il s'est engagé à collaborer avec la Ville et avec la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent afin de voir comment initier des projets qui bénéficieraient à la population locale.

La commission salue l'approche de la SDA qu'elle considère comme un véritable acteur social. Cela étant dit, elle estime que la prise en compte des problèmes sociaux du quartier relève en priorité de la Ville de Montréal qui en assume le leadership.

La commission recommande à la Ville, à la SDA et aux organismes du milieu de collaborer afin de s'assurer que la population locale bénéficie des retombées positives du projet. De plus, elle suggère aux futurs occupants du 2-22 et au promoteur de valoriser l'embauche de gens du quartier, dans la mesure du possible.

Pour la commission, le 2-22 doit participer à la requalification du secteur à titre de projet structurant. D'autre part, il doit le faire dans le respect de tous en favorisant l'appropriation de ce lieu culturel par les différentes clientèles. Le succès du 2-22 et de l'ensemble du Quartier des spectacles repose sur cette appropriation.

La commission recommande à la SDA et aux futurs occupants du 2-22 de poursuivre le travail de collaboration avec les organismes du milieu afin de développer des projets qui contribuent à l'animation intérieure et extérieure du 2-22, dans un objectif d'appropriation des lieux par les différentes clientèles qui fréquenteront le site.

L'un des points forts du projet et un trait marquant de sa conception architecturale se trouvent dans le vaste atrium du rez-de-chaussée. Cet atrium n'est cependant pas un espace public, bien qu'il soit conçu comme un lieu ouvert de circulation, d'animation et d'échanges avec l'extérieur. Pour qu'un tel lien puisse tenir sa promesse, il faut sans aucun doute qu'il soit soutenu par une politique adéquate d'accès d'un public très diversifié.

La commission recommande au promoteur d'élaborer une politique d'accès à l'atrium qui soit ouverte, inclusive et attrayante autant par ses activités d'animation que par ses éléments de confort et de propreté.

3.6 L'accès et le transport

Le 2-22 ne prévoit aucune unité de stationnement pour les automobiles, alors que 12 unités de stationnement pour les vélos seront aménagées au sous-sol de l'édifice, conformément à la réglementation de l'arrondissement de Ville-Marie.

Selon la Ville, l'exigüité du terrain ne permet pas de réaliser un stationnement automobile souterrain en bonne et due forme. En conséquence, elle accepte la proposition du promoteur de ne construire aucun stationnement pour automobiles, alors que 11 unités seraient normalement requises. Ceci est également en conformité avec les orientations de la Ville en matière de transport et de développement durable, visant à minimiser l'utilisation de l'automobile au profit des modes de transport actif. Par ailleurs, les 12 unités de stationnement pour vélos sont exigées dans le cadre de la procédure

d'adoption du projet particulier de l'arrondissement de Ville-Marie, alors que le promoteur n'en prévoyait aucune initialement.

Quelques participants ont souligné le caractère innovant du 2-22 et du QSL sur plusieurs aspects liés au transport. Pour eux, le 2-22 se démarque par l'absence de stationnement pour automobiles tandis que le QSL offrira plus de stationnements pour vélos que de stationnement pour automobiles. Ils encouragent le promoteur à mettre en place des mesures incitatives favorisant l'utilisation des transports collectifs, tels le covoiturage ou le défraiement des coûts liés à l'abonnement au réseau de transport collectif. Pour certains, le nombre d'unités de stationnement pour vélos sera nettement en dessous des besoins des occupants de l'édifice. Ils recommandent d'en prévoir au moins 150.

La commission constate que l'enjeu du transport a suscité peu d'intérêt auprès des participants. L'approche du promoteur favorisant l'utilisation du vélo au profit de l'automobile est généralement bien accueillie. De plus, elle est en conformité avec l'approche de développement durable privilégiée par le promoteur et prévue dans la convention d'emphytéose.

La commission prend note de l'intention du promoteur de se conformer à l'exigence posée par l'arrondissement afin qu'il aménage un stationnement pour vélos d'au moins 12 places. Toutefois, elle suggère au promoteur d'en augmenter la capacité et d'en favoriser l'accès pour mieux répondre aux besoins des personnes appelées à travailler sur les lieux. Ceci serait d'autant plus souhaitable que le promoteur vise la certification LEED OR, et qu'à ce titre, il doit faire preuve d'exemplarité.

3.7 La mise en œuvre du projet

En réponse à une question de la commission, le promoteur a décrit le programme de gestion du projet pour les travaux de construction du 2-22. De façon générale, il indique que les travaux n'auraient que peu d'impacts sur la circulation piétonne et automobile dans le secteur. Les activités normales de ce secteur ne seraient pas indûment perturbées par ce chantier.

La commission rappelle que le promoteur cherche à atteindre la certification LEED OR qui comporte des exigences quant à la gestion du chantier. En conséquence, la commission est confiante que les bonnes pratiques liées à cette certification assureront la bonne marche du chantier.

Conclusion

Au terme de cette consultation publique, la commission émet un avis très favorable à la réalisation du projet du 2-22 Sainte-Catherine Est. Sa pertinence a été largement reconnue par les instances consultatives et par les participants. Le projet se situe dans le droit fil des orientations de planification et de développement de la Ville. L'apport du projet pour la communauté montréalaise est précieux. Il est garanti par l'engagement d'un promoteur expérimenté et crédible envers le mandat que lui a confié la Ville et envers les valeurs du développement durable : la mise en place d'une infrastructure vouée au développement et à la promotion de la culture, en lien avec le Quartier des spectacles dont il deviendra une composante majeure ; un parti-pris envers l'économie sociale et la concertation avec le milieu pour y favoriser les retombées économiques et sociales ; l'objectif de réaliser un bâtiment vert et d'obtenir la qualification LEED OR.

La proposition architecturale a donné lieu à des avis variés. Pour certains, le projet est trop audacieux, en rupture avec le style et les matériaux des bâtiments du voisinage. Pour d'autres, il est timide et trop sage pour un bâtiment destiné à servir de support et de symbole à la créativité artistique. Toutefois, la commission, en accord avec la majorité des participants, considère que la proposition architecturale du projet est légitime : elle est en accord avec la programmation du projet et en harmonie avec la vocation culturelle du Quartier des spectacles dont l'édifice du 2-22 sera la vitrine et la porte d'entrée.

L'un des enjeux principaux de la consultation publique réside dans le fait que la proposition du promoteur déroge au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal par la hauteur du bâtiment projeté qui est de 33,5 m, dans une zone où la hauteur autorisée est de 25 mètres. La consultation a donc porté sur un projet de règlement visant à faire passer de 25 mètres à 44 mètres la hauteur désormais autorisée dans cette zone. Bien que les avis des participants aient été partagés, les arguments exprimés en faveur de la modification sont prépondérants. La hauteur projetée pour le 2-22 est justifiée par sa programmation, par ses besoins en surface utile pour y loger tous ses occupants et ses

activités, ainsi que par sa vocation de point de repère, de centre d'attraction et de porte d'entrée du Quartier des spectacles, vocation qui a souvent été évoquée par la métaphore du « phare ». La commission recommande donc l'adoption du règlement requis pour autoriser la hauteur projetée.

Les principales réserves exprimées ont visé l'insertion urbaine du bâtiment, quant à chacune de ses quatre façades. Même si aucune de ces réserves ne constitue un obstacle insurmontable à la réalisation du projet, il y a lieu de rappeler ce qui se dégage de l'analyse de la commission.

La façade sud excède d'environ 15 mètres le bâtiment voisin et présente ainsi un mur plein, de grande surface, à la vue d'un observateur, situé plus au sud sur le boulevard Saint-Laurent, qui regarde en direction nord. Ce mur, qualifié d'aveugle, a suscité maints commentaires. Il est la conséquence incontournable de la hauteur projetée pour le bâtiment. Plusieurs mesures d'atténuation de l'impact visuel de ce mur ont été proposées. Certaines permettraient de transformer en avantage à exploiter ce qui semble être au départ un inconvénient gênant. La commission recommande au promoteur d'intégrer celles qui marqueraient le mieux la vocation artistique et culturelle de ce bâtiment d'exception.

La façade ouest est celle qui borde le boulevard Saint-Laurent. Plusieurs ont reproché au promoteur d'avoir traité cette façade en mode mineur et subordonné, par rapport à la monumentale façade Sainte-Catherine, alors que le boulevard Saint-Laurent est, à tout point de vue, l'une des artères les plus importantes de la Ville. À la suite de ces critiques, le promoteur a amélioré de façon significative le traitement de cette façade. La commission considère que ces interventions répondent en partie aux préoccupations exprimées. Elle recommande toutefois que la conception architecturale de la façade ouest du 2-22 soit plus expressive et développée davantage en résonance avec l'histoire du carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine. Elle recommande également qu'un lien plus soutenu soit créé, à hauteur humaine, avec les autres devantures commerciales qui partagent le même trottoir plus au sud.

La façade nord est celle qui s'ouvre, sur toute sa longueur et sa hauteur, sur la rue Sainte-Catherine. Constituée d'un mur rideau en verre, elle est spectaculaire. Certains participants ont critiqué son effet de rupture avec le rythme des façades du voisinage, sur ce segment quelque peu défraîchi de la rue Sainte-Catherine. Cette façade est au cœur de la proposition architecturale du promoteur. La commission a exprimé un avis favorable à son principe, ci-haut. Quant à la crainte que le rideau de verre ne crée une barrière à la circulation entre l'extérieur et l'intérieur du bâtiment, la commission constate que le promoteur a déjà amélioré la perméabilité de cette façade en augmentant le nombre de portes de verre le long du trottoir Sainte-Catherine et en prévoyant les laisser ouvertes lorsque les conditions atmosphériques le permettront. La commission recommande aussi de miser sur des mesures d'animation de l'atrium pour favoriser la convivialité des lieux.

La façade est, tournée vers la rue Saint-Dominique, fait face à un terrain de stationnement qui a remplacé, en tête d'îlot, des bâtiments démolis. Elle a fait l'objet de peu d'attention, autant de la part du promoteur que de la part des participants. Le traitement de la rue Saint-Dominique en ruelle, peut-être explicable par son état actuel, ne semble pas refléter une vision d'avenir. La commission recommande que le promoteur améliore cette façade en tenant compte du fait que la tête d'îlot voisine est appelée à se développer et que cette façade est le premier repère des visiteurs provenant du Quartier Latin, plus à l'est.

Quant à l'enjeu patrimonial du projet, la commission recommande qu'un soin particulier soit apporté à un rappel de l'histoire des lieux, à diverses époques, autant par des éléments visuels disposés à l'intérieur du bâtiment que par des initiatives d'animation.

Concernant l'enjeu social du projet, la commission est particulièrement sensible à la complexité et à la diversité du milieu d'insertion. Elle note que le promoteur a développé une expertise particulière, dans ses projets antérieurs, en matière d'inclusion sociale et d'accès à l'emploi. Elle estime cependant qu'il revient à la Ville d'assumer le leadership en ces matières et d'organiser la collaboration avec les autres partenaires sociaux. Elle recommande donc à la Ville, au promoteur et aux organismes du milieu de collaborer pour faire en sorte que la population locale bénéficie des retombées du projet, notamment quant à l'accès à l'emploi. Le promoteur et les futurs occupants du 2-22 devraient en outre collaborer avec les organismes du milieu afin de développer des projets qui contribuent à l'animation des lieux, au bénéfice de clientèles diversifiées. Enfin, le promoteur devrait élaborer une politique d'accès à l'atrium qui soit ouverte, inclusive et attrayante autant par ses activités d'animation que par ses éléments de confort et de propreté.

Parallèlement aux travaux de la commission sur le projet du 2-22 Sainte-Catherine Est se sont déroulés ceux d'une autre commission formée par l'OCPM pour mener la consultation publique sur le projet du Quadrilatère Saint-Laurent. Ce dernier projet est piloté à la demande de la Ville par le même promoteur, selon un échéancier semblable, pour implantation sur le côté ouest du boulevard Saint-Laurent, en partie en face du projet du 2-22 Sainte-Catherine Est. Le 2-22 est appelé à occuper le coin sud-est du carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine, alors que le Quadrilatère Saint-Laurent en occupera le coin sud-ouest. Les deux commissions ont tenu des séances d'information et de consultation conjointes. Elles ont suivi les travaux l'une de l'autre. L'exercice avait pour but de s'assurer que les enjeux conjoints ou liés aux deux projets soient identifiés et traités de manière cohérente.

Au terme de cet exercice, il apparaît clairement que chaque projet a ses caractéristiques distinctives, sur les plans de la programmation, de l'envergure, des clientèles visées, des contraintes et des problématiques. Les deux projets ne doivent pas nécessairement être réalisés simultanément. Chacun peut avoir sa personnalité propre. En conséquence, la Ville devrait favoriser la réalisation du 2-22 dans les meilleurs délais. Il ne pourra en résulter que des avantages pour la requalification du secteur et pour le développement du Quartier des spectacles.

À maintes reprises, au cours de ses travaux, la commission s'est interrogée sur la vision de la Ville quant aux deux autres coins, au nord du carrefour Saint-Laurent–Sainte-Catherine, et quant au développement des segments de rue adjacents au 2-22. De quoi aura l'air la rue Sainte-Catherine, à l'est du 2-22, et le boulevard Saint-Laurent au sud du 2-22, plus particulièrement le long de son trottoir est, en descendant jusqu'au boulevard René-Lévesque ? Où s'en va la Ville au carrefour de ces deux artères vitales de Montréal ? Où veut-elle aller ? La commission recommande à la Ville de s'assurer que ses outils de planification et d'aménagement permettent d'accorder à cette intersection et à ses deux artères toute l'importance qu'elles méritent, et au besoin de pousser plus loin la définition des principes et des paramètres requis, et ce, dans l'intérêt de la communauté montréalaise.

Fait à Montréal, le 27 juillet 2009

Claude Fabien
Président de la commission

Irène Cinq-Mars
Commissaire

Ariane Émond
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens conformément à la résolution CM09 0304 du 28 avril 2009. Ce mandat est encadré par l'article 130.3 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., chapitre C-11.4), ainsi que l'article 109 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1).

La consultation publique

Le 6 mai dernier, l'Office annonçait la tenue de la consultation publique et la documentation de référence a été rendue disponible à son bureau, dans son site Internet, au Bureau d'Accès Montréal de l'arrondissement de Ville-Marie et au bureau du Greffe de la Ville de Montréal.

Le 12 et 13 mai, près de 10 000 dépliants ont été distribués dans un quadrilatère délimité par les rues De Bleury (ouest), rue Sherbrooke (nord), rue Saint-Denis (est), et l'avenue Viger (sud). Entre les 14 et 16 mai, des annonces publicitaires sont parues dans les quotidiens *Métro*, *Le Plateau / Le Ville-Marie* et *Le Devoir*.

Au cours de la semaine du 10 mai des courriels ont été envoyés à près de 200 institutions et organismes communautaires, ainsi qu'à la liste de distribution du site web de nouvelles architecturales *Kollectif.net*, afin de les informer de la tenue de la consultation. La consultation publique a également fait l'objet d'une annonce sur la page *Facebook* de l'Office.

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

Une rencontre préparatoire s'est tenue le 11 mai 2009, dans les locaux de l'OCPM, avec les représentants de la Société de développement Angus. Une seconde rencontre s'est tenue le 14 mai 2009, dans les locaux de l'OCPM, avec les représentants chargés du projet à la Ville de Montréal et à l'arrondissement de Ville-Marie.

La commission et son équipe

Claude Fabien, président de la commission
Irène Cinq-Mars, commissaire
Ariane Émond, commissaire
Stéphanie Espach, secrétaire de la commission
Catherine Vandermeulen, analyste de la commission

L'équipe de l'OCPM

Luc Doray, secrétaire général
Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Anik Pouliot, responsable de la logistique
Alexis Musanganya, web mestre
José Diaz, responsable de l'accueil
Nhat Tan Le, responsable de l'accueil
Gabriel Lemonde Labrecque, responsable de l'accueil
Chrystelle Lollier-Théberge, responsable de l'accueil

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

Pour la Ville de Montréal

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

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

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

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

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

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

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

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

Nancy Shoiry, directrice, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE), Arrondissement de Ville-Marie

Serge Thibault, conseiller en aménagement, Division de l'urbanisme, DAUSE, Arrondissement de Ville-Marie

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

Pour la Société de développement Angus

Stéphanie-Anne Garron, directrice au développement, Société de développement Angus (SDA)

Sylvain Boucher, architecte, Ædifica

Karina Chaou, urbaniste, Plania

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

Julie Favreau, adjointe administrative, SDA

Marc Girardin, Plania

Pierre Goyer, directeur de projet, Plania

Philippe Lamarre, directeur de projet, SDA

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

Suzanne Méthot, conseillère en développement, SDA

Thomas Schweitzer, architecte, Ædifica

Christian Yaccarini, président-directeur général, SDA

Les participants aux séances d'information en ordre d'intervention

19 mai

Jacques Larin
Carmen Moral-Suarez
Michel Sabourin
Amy Hudston
Guy Villemure
John Zoumboulakis
Pierre Bricault
Réjean Séguin
Suzanne Thibault

21 mai

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

25 mai

Victor Balsis
Jean-François Hallé
Pierre Bricault
Marie Simon-Beaulieu
Réjean Séguin
Guy Villemure
Isabelle Carignan
Michel Sabourin
Émilie-Cloé Laliberté
Éric Paradis

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

Annexe 2 – La documentation

1. Projets

- 1.1. Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
 - 1.1.1. Annexe A – Modification à la carte « Les limites de hauteur »

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant
- 2.3. Sommaire décisionnel
 - 2.3.1. Transmission au Conseil municipal pour adoption d'un projet de règlement modifiant le Document complémentaire du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de modifier la carte des hauteurs de l'arrondissement de Ville-Marie et de permettre la réalisation du projet 2-22 Sainte-Catherine
 - 2.3.1.1. 2-22 Sainte-Catherine est – concept préliminaire – 20 mars 2009 (voir 3.1)
 - 2.3.1.2. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – réunion du 3 avril 2009
 - 2.3.1.3. Avis du Conseil du patrimoine de Montréal – 14 avril 2009
 - 2.3.1.4. Comité consultatif d'urbanisme – 2 avril 2009
 - 2.3.2. Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), une résolution autorisant la construction d'un immeuble à angle de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent
- 2.4. Intervention
 - 2.4.1. Mise en valeur du territoire et du patrimoine – Direction du développement économique et urbain
 - 2.4.2. Affaires corporatives – Direction du contentieux
- 2.5. Recommandations
 - 2.5.1. Transmission au Conseil municipal pour adoption d'un projet de règlement modifiant le Document complémentaire du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de modifier la carte des hauteurs de l'arrondissement de Ville-Marie et de permettre la réalisation du projet 2-22 Sainte-Catherine Est

2.5.2. Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), une résolution autorisant la construction d'un immeuble à l'angle de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent

2.5.2.1. Plan des zones – procédure référendaire

2.5.2.2. Nombre de personnes habiles à voter par adresse pour les zones

2.6. Résolutions

2.6.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance extraordinaire du lundi 20 avril 2009 – CA09 240273

2.6.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance extraordinaire du lundi 20 avril 2009 – CA09 240272

2.6.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 22 avril 2009 – CE09 0629

2.6.4. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 27 avril 2009 – séance tenue le 28 avril 2009 – CM09 0304

2.7. Formulaire de dépôt

3. Documentation déposée par le promoteur

3.1. Concept préliminaire présenté à l'arrondissement de Ville-Marie le 20 mars 2009

3.2. Étude d'ensoleillement présenté à l'arrondissement de Ville-Marie le 20 mars 2009

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

3.4. Présentation faite lors de la séance d'information du 19 mai 2009

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

3.6. Analyse d'intégration urbaine

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

3.8. Présentation faite lors de la séance d'information du 25 mai 2009

3.8.1. Intervention Paul Andreu

3.8.1.1. Transcription de l'intervention de Paul Andreu

3.9. Document déposé par le promoteur en réponse aux questions additionnelles de la commission (voir 4.3)

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

4. Documentation déposée par la commission

- 4.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur – 11 mai 2009
- 4.2. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec la Ville de Montréal – 14 mai 2009
- 4.3. Questions additionnelles de la commission au promoteur (voir 3.9)

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

- 5.1. Présentation faite lors de la séance d'information du 19 mai 2009
- 5.2. Le micro-aménagement du Quartier des Spectacles
- 5.3. Présentation faite lors de la séance d'information du 25 mai 2009
- 5.4. Présentation faite lors de la séance du 21 mai

6. Documents de référence et liens utiles

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

7. Transcriptions

- 7.1. Transcriptions de la séance d'information du 19 mai 2009
- 7.2. Transcriptions de la séance d'information du 21 mai 2009
- 7.3. Transcriptions de la séance d'information du 25 mai 2009
- 7.4. Transcriptions de la séance d'audition du 8 juin 2009
- 7.5. Transcriptions de la séance d'audition du 11 juin 2009

8. Mémoires avec présentation orale

- 8.1. Regroupement des centres d'artistes autogérées du Québec (RCAAQ)
- 8.2. M. Julien Reiher Umojha
- 8.3. Studio XX
- 8.4. STELLA (Voir 9.4)
- 8.5. La Vitrine Culturelle
- 8.6. VOX
- 8.7. Club Soda
- 8.8. CDU Faubourg Saint-Laurent
- 8.9. M. Vianney Bélanger
- 8.10. Les Amis du Boulevard St-Laurent
- 8.11. M. Guy Villemure

9. Mémoires sans présentation orale

- 9.1. M. Marc Fraser
- 9.2. M. Victor Balsis
- 9.3. M. John Zoumboulakis
- 9.4. STELLA
- 9.5. CIBL
- 9.6. Artexte
- 9.7. CRE - Montréal

10. Présentation orale sans dépôt de mémoire

- 10.1. M. Jean-François Hallé
 - 10.1.1. Présentation PowerPoint
- 10.2. M. Jacques Larin

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

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

Annexe 3 – Le projet de règlement P-04-047-81

RÈGLEMENT MODIFIANT LE DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE DU PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre A-11.4);

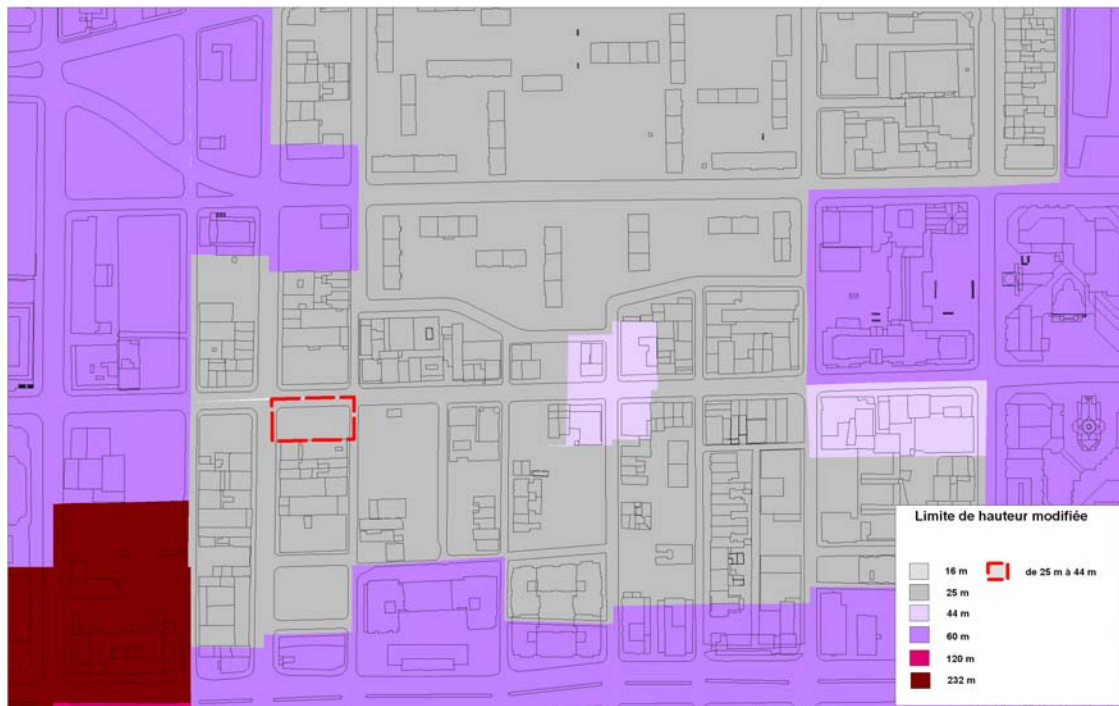
Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

À l'assemblée du _____ 2009, le conseil de la ville décrète :

1. La carte intitulée « Les limites de hauteur » incluse à la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) et de son Document complémentaire est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, pour le terrain vague situé à l'angle sud-est du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine, afin d'attribuer une limite de hauteur de 44 mètres plutôt que 25 mètres; tel qu'illustré par la carte jointe en annexe A au présent règlement.

ANNEXE A

Modification des limites de hauteur – arrondissement de Ville-Marie



GDD 1094400024