

Identification		Numéro de dossier : 1094400025
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	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	

Contenu

Contexte

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

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

Une demande d'autorisation réglementaire a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 10 mars 2009 par la SDA afin de permettre la réalisation de ce projet. Le projet proposé comporte des dérogations qui requièrent une modification aux hauteurs du plan d'urbanisme et de son document complémentaire (qui fait l'objet du présent sommaire) ainsi qu'une autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) (sommaire no 1094400024).

Décision(s) antérieure(s)

CM06 0387 - 16 juin 2006

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

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

CM08 0485 - 16 juin 2008

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

CM08 0515 - 16 juin 2008

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

CE08 1927 - 22 octobre 2008

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

Description

Le site

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

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

Le projet

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

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

Les paramètres réglementaires et les dérogations

Le projet déroge aux prescriptions du Plan d'urbanisme quant à la hauteur. La hauteur proposée est de 33,5 mètres tandis que la hauteur autorisée est de 25 mètres. Le présent sommaire présente le projet de règlement modifiant le Document complémentaire du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de

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

Le projet déroge également au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, notamment quant à la hauteur maximale en nombre d'étages et en mètres, la superficie maximale des ouvertures, la distance minimale en mètres d'un autre débit de boissons alcooliques, les équipements mécaniques apparents de la voie publique et le nombre d'unités de stationnement pour autos et pour vélos. Ces dérogations seront autorisées en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) et sont présentées dans le sommaire no 1094400024.

Justification

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

Dérogation à la hauteur

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

Toutefois, la hauteur proposée est deux fois plus élevée que le bâtiment voisin au sud abritant le Club Soda. Ainsi, le traitement du mur mitoyen sud devra être précisé car son impact visuel dans l'axe du boulevard Saint-Laurent est important.

Avis des comités et du Conseil du patrimoine

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

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

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

Aspect(s) financier(s)

Le projet est d'une valeur d'environ 15 M\$. La Ville de Montréal a convenu de réserver une contribution maximum de 5 M\$ à même l'enveloppe de 140 M\$ consentie par le gouvernement du Québec afin d'appuyer la réalisation de projets dans le cadre de la *Stratégie Imaginer-Réaliser Montréal 2025*. En

effet, ce projet de bâtiment, dont les occupations seront en grande partie des activités culturelles, est situé au cœur du Quartier des spectacles, ce qui constitue un geste de plus dans la réalisation d'un des grands chantiers de la Ville de Montréal.

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

Impact(s) majeur(s)

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

Opération(s) de communication

n/a

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Résolution du conseil d'arrondissement et transmission au Conseil municipal
Résolution du comité exécutif
Résolution du Conseil municipal et mandat donné à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)
Avis public annonçant la consultation par l'OCPM
Séance d'information, audience publique et dépôts des mémoires à l'OCPM
Dépôt du rapport de l'OCPM
Résolution du comité exécutif
Adoption par le Conseil municipal du règlement modifiant le Document complémentaire
Entrée en vigueur du règlement par la publication d'un avis public

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme à l'article 130.3 de la Charte de la Ville, au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et à l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement économique et urbain (Martin C. ROY)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme - avis favorable

Responsable du dossier

Serge R THIBAUT
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 868-4987
Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Nancy SHOIRY
Directrice - Aménagement urbain et services aux entreprises
Tél. : 514 872-9292
Télécop. : 514 872-8434
Date d'endossement : 2009-04-20 12:09:37

Numéro de dossier : 1094400025