



Rapport de consultation publique

PROJET IMMOBILIER LE BOURBON

Projet de règlement 04-047-176

23 mai 2017



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL



PROJET IMMOBILIER LE BOURBON

Projet de règlement 04-047-176

Rapport de consultation publique

Le 23 mai 2017

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, 2017

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2017

ISBN 978-2-924750-07-0 (imprimé)

ISBN 978-2-924750-08-7 (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.

Montréal, le 23 mai 2017

Monsieur Denis Coderre
Maire de la Ville de Montréal
Monsieur Pierre Desrochers
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur le projet immobilier Le Bourbon

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique (OCPM) portant sur le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal concernant la hauteur et la densité aux abords de la rue Sainte-Catherine, entre l'avenue Papineau et la rue Alexandre-DeSève, pour permettre la régularisation de la situation du complexe TVA et la réalisation du projet immobilier Le Bourbon. Notons que le projet immobilier devra être également analysé par l'arrondissement de Ville-Marie dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

La consultation publique a suscité la participation de plus de 200 personnes, en majorité issues du quartier. En plus de la quarantaine d'individus et groupes s'étant exprimés lors de la séance d'information, 29 opinions écrites et orales ont été formulées par des participants.

À l'instar de plusieurs participants, la commission estime que, compte tenu de la taille du territoire, les modifications proposées doivent procurer un bénéfice à la communauté au moins équivalent à celui qu'en tireront les propriétaires de ces terrains. En ce sens, elle croit que la Ville se priverait de leviers importants de négociation en englobant dans ce projet de règlement

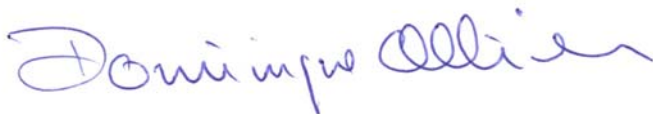
des terrains de TVA qui ne font présentement l'objet d'aucune demande de permis. Sa recommandation est donc à l'effet de limiter les changements au Plan d'urbanisme aux cinq lots du Bourbon.

De plus, pour ces derniers, partant du principe de bénéfice à la communauté et de contribution du projet à l'identité distinctive du quartier, la commission assujettit son accord au projet de règlement à trois conditions essentielles, qui portent sur l'octroi d'un étage assurant une occupation durable du milieu communautaire, sur l'inclusion de mesures environnementales plus audacieuses et sur une révision de la facture architecturale du projet.

L'Office rendra ce rapport public le 6 juin 2017, 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.

Je vous prie d'agréer, messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Monsieur Russell Copeman, responsable de l'OCPM





TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet de modification au Plan d’urbanisme et le projet immobilier Le Bourbon.....	3
1.1 Le site	3
1.1.1 Le Complexe Bourbon.....	7
1.2 Description du projet	7
1.2.1 Les projets de règlement	7
1.2.2 Le projet du promoteur	8
1.3 L’avis des instances consultatives.....	10
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants	13
2.1 La modification au Plan d’urbanisme	13
2.1.1 La zone visée en termes règlementaires	14
2.1.2 Les impacts de la modification	14
2.2 Le projet immobilier Le Bourbon	16
2.2.1 La situation actuelle du Complexe Bourbon.....	16
2.2.2 L’évaluation des aspects physiques du projet immobilier et ses impacts.....	17
2.2.3 Les usages proposés dans le projet	21
2.2.3.1 Le 2 ^e étage à usage communautaire	23
2.2.4 La proposition de réaménagement du parc et de la rue Gareau .	24
2.3 Les besoins de la communauté.....	26
2.3.1 Les besoins du milieu communautaire	26
2.3.2 Les besoins en logement social et abordable.....	27
2.3.3 Les bénéfices à la collectivité.....	28
3. L’analyse de la commission	31
3.1 Le cadre règlementaire actuel	31
3.2 Les modifications au Plan d’urbanisme	32

3.2.1	La zone visée	32
3.2.2	La hauteur	36
3.2.2.1	Le Village	37
3.2.2.2	Une hauteur de 35 mètres, sous trois conditions	40
3.2.2.3	Une proposition alternative limitant la hauteur à 25 mètres	46
3.3	Le projet Le Bourbon	46
3.3.1	La distinction privé-public.....	46
3.3.1.1	Le parc et la rue Gareau.....	47
3.3.1.2	La proposition du promoteur	50
3.3.2	Le verdissement	54
3.3.3	La gestion des déchets.....	55
3.3.4	L'insonorisation.....	55
3.3.5	La circulation et le stationnement	56
3.3.6	Les phases de démolition et de construction	58
3.4	Autres préoccupations.....	59
3.4.1	Le logement social	60
3.4.2	Une planification détaillée.....	61
	Conclusion.....	63
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	65
	Annexe 2 – La documentation	67
	Annexe 3 – Le projet de règlement P-04-047-176	71

Introduction

Le 19 décembre 2016, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir des audiences publiques sur un projet de règlement P-04-047-176 intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » concernant la hauteur et la densité d'un secteur situé entre l'avenue Papineau et la rue Alexandre-DeSève, aux abords de la rue Sainte-Catherine. L'adoption de ces règlements est préalable à la réalisation du projet immobilier Le Bourbon et à la régularisation de la situation de TVA.

La commission, formée de M. Jean Burton, Mme Luba Serge et M. Pierre-Constantin Charles, a tenu une séance d'information le 9 février 2017 au Centre Saint-Pierre, 1212, rue Panet et deux séances d'audition des opinions les 7 et 8 mars 2017, au même endroit.

L'avis public annonçant la consultation est paru le 25 janvier 2017. À cette date, la documentation relative au projet a été rendue disponible aux bureaux de l'OCPM ainsi que sur son site Internet. D'autres actions ont été entreprises : publicité dans les journaux et sur les réseaux sociaux, courriels, etc. Des dépliants ont été distribués dans le secteur concerné par la consultation publique, soit dans un quadrilatère délimité par les rues Saint-Denis à l'ouest, Sherbrooke au nord, De Lorimer à l'est et Notre-Dame au sud. Plus de 200 participants ont assisté aux séances de consultation publique.

Dans ses efforts de diffusion de l'information relative aux consultations publiques, l'OCPM s'appuie sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités et les partagent. Chacune des consultations est annoncée aux abonnés de l'infolettre (plus de 2 000) ainsi qu'aux abonnés Facebook (plus de 8 300) et Twitter (plus de 2 200). Les réseaux sociaux de l'Office permettent aussi de faire des rappels avant les séances publiques et de suivre l'évolution des consultations, par exemple, lors de l'annonce de séances supplémentaires ou de la mise en ligne de nouveaux documents, ou encore d'outils de visualisation des projets.

Le présent rapport comporte trois chapitres. Le premier chapitre permet de mettre en contexte le projet de modification du Plan d'urbanisme et le projet immobilier Le Bourbon. Le deuxième chapitre rassemble les préoccupations et les opinions exprimées par les participants au cours du processus de consultation. Enfin, le troisième chapitre du rapport est consacré à l'analyse de la commission, accompagnée de ses recommandations.

La commission destine son rapport aux élus municipaux afin de leur communiquer les préoccupations citoyennes et de contribuer, par son analyse, à la prise de décision quant aux enjeux soulevés par la présente consultation.

Le rapport est également rendu public pour que les citoyens se l'approprient et y trouvent un instrument de suivi utile au-delà du présent exercice de consultation. Rappelons enfin que

toute la documentation reçue et produite, y compris les transcriptions des séances publiques, est disponible sur le site Web de l'OCPM.

1. Le projet de modification au Plan d'urbanisme et le projet immobilier Le Bourbon

Ce premier chapitre présente le projet de modification de hauteur et de densité au Plan d'urbanisme ainsi que le projet immobilier Le Bourbon qui s'insère dans cette modification. Ces nouvelles normes permettraient le développement du projet de construction proposé par le promoteur MSC Investissements Canada Inc. à la place de l'actuel Complexe Bourbon, vacant depuis 2014, et de régulariser la situation de TVA qui est en droits acquis.

L'Office de consultation publique de Montréal a été mandaté par le conseil municipal le 19 décembre 2016 pour la tenue de consultations publiques sur les modifications au Plan d'urbanisme en vertu de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal.

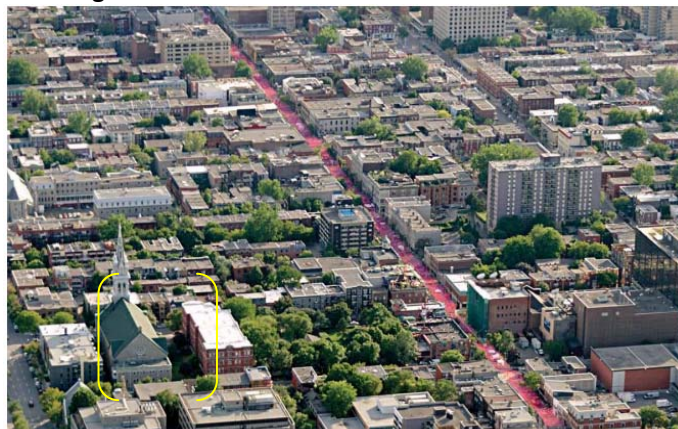
La zone faisant l'objet du présent mandat verrait sa hauteur passer de 16 mètres à 35 mètres et sa densité de construction de 4 à 6. La consultation publique examine le projet de modification au Plan d'urbanisme, la situation de TVA, la démolition du Complexe Bourbon, ainsi que la réalisation du projet de construction Le Bourbon.

Le projet de règlement soumis à la consultation vise à rehausser la hauteur maximale de construction de 16 mètres à 35 mètres et à augmenter la densité de construction de 4 à 6 au Plan d'urbanisme.

1.1 Le site

La zone faisant l'objet de la présente consultation publique est située dans l'arrondissement de Ville-Marie et fait partie du Centre-Sud. Plusieurs autres références géographiques ont toutefois été utilisées au cours de la consultation lorsqu'il était question du site, soit le Village, la Cité des Ondes et le PPU du quartier Sainte-Marie dont la limite s'arrête à la rue Champlain. La présente section dresse un portrait sommaire de celles-ci.

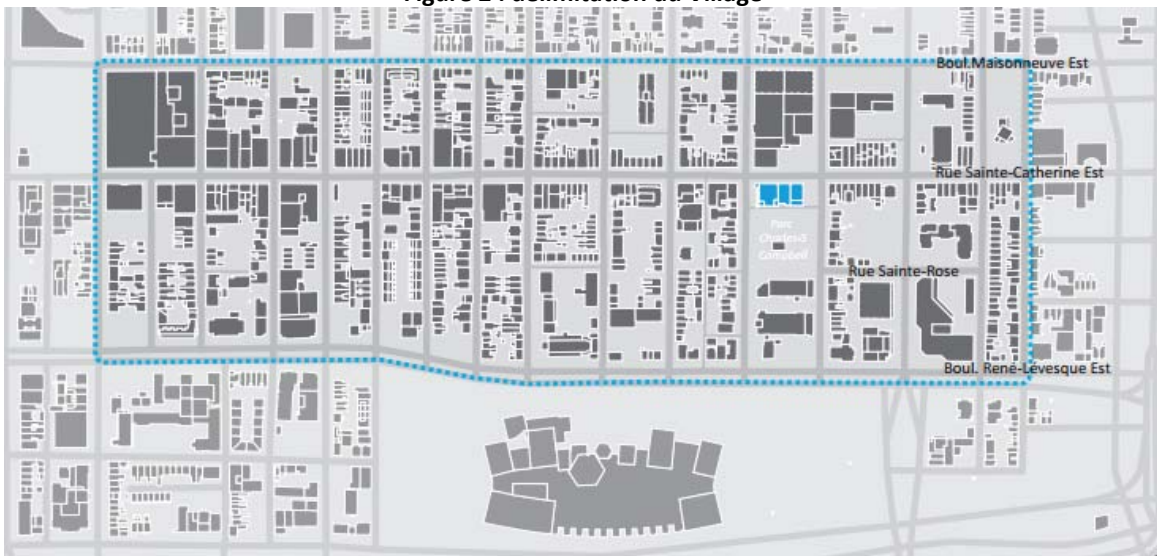
Figure 1 : vue aérienne de la rue Sainte-Catherine



Source : document 3.4

Le Village a commencé à se développer dans les années 1980 avec l'apparition sur la rue Sainte-Catherine d'institutions commerciales et touristiques associées à la communauté gaie¹. On y retrouve aujourd'hui une forte concentration de personnes s'identifiant à la communauté LGBT (lesbiennes, gays, bis, trans) ainsi que des services communautaires et commerciaux leur étant destinés. Les limites du Village ne sont toutefois pas formelles et n'ont actuellement aucune valeur administrative, mais pour des fins de compréhension et de situation, la Figure 2 représente ses limites, telles qu'illustrées dans l'évaluation patrimoniale.

Figure 2 : délimitation du Village



Source : évaluation patrimoniale

Aujourd'hui, le Village est reconnu comme l'un des plus grands en Amérique du Nord et attire chaque année de nombreux touristes, notamment grâce à la piétonnisation de la rue Sainte-Catherine entre les rues Saint-Hubert et Papineau et l'installation des « boules roses ».

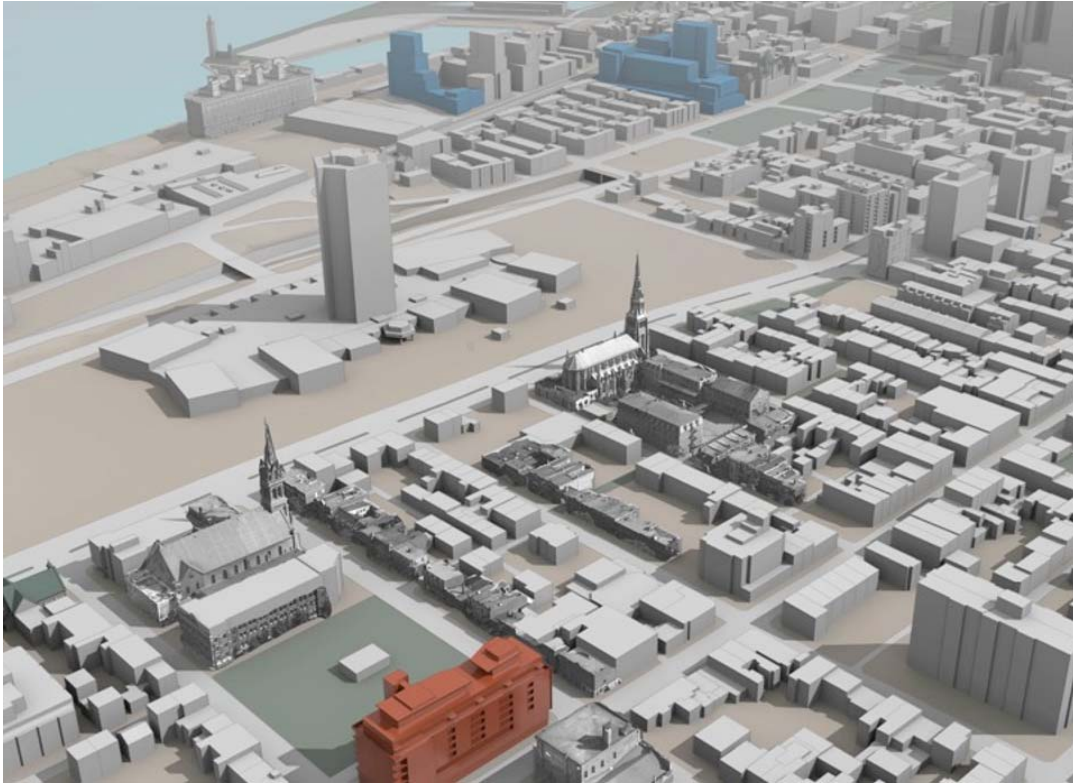
¹ Évaluation patrimoniale

Figure 3 : boules roses

Source : document 3.4

L'évolution du contexte urbain du Village a aussi été particulièrement marquée par la réalisation des complexes de Radio-Canada et de TVA dans les années 1960 et 1970, développés dans le contexte de la Cité des Ondes. La Cité des Ondes regroupait au départ les industries de télécommunication et des médias, incluant notamment les sites de Radio-Canada, TVA et Télé-Québec (Figure 4). La Cité des Ondes n'a pas de valeur administrative et représentait un concept d'aménagement et de développement des industries des télécommunications et des médias.

Figure 4 : avant et après



Source : Ville de Montréal, document 4.3

Finalement, tel que mentionné précédemment, le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du quartier Sainte-Marie est une autre référence géographique utilisée lors de la consultation. Il s'étend de la rue Champlain vers l'est jusqu'aux chemins de fer situés entre les rues Wurtele et Moreau. Une partie de la zone touchée par la modification au Plan d'urbanisme se trouve toutefois à l'intérieur des limites du PPU, celle-ci étant située juste au sud du boulevard de Maisonneuve et bornée à l'est et à l'ouest des rues Champlain et Papineau. Le PPU a été adopté en 2012, au terme d'une consultation publique, et proposait 3 grandes orientations :

- La qualité des milieux de vie
- La mise en valeur du potentiel de développement du territoire
- Le développement d'une économie diversifiée

La zone faisant l'objet de la modification au Plan d'urbanisme est, quant à elle, délimitée par le boulevard de Maisonneuve au nord, la rue Alexandre-DeSève à l'ouest et la rue Papineau à l'extrémité est. À l'extrémité sud de la zone se trouvent la rue Gareau et le parc Charles-S.-Campbell qui sont adjacents au Complexe Bourbon, site du projet immobilier du promoteur MSC Investissements Canada Inc.

1.1.1 Le Complexe Bourbon

Vacant depuis 2014, le Complexe Bourbon est le résultat de plusieurs transformations structurales et esthétiques qui se sont échelonnées sur plus de 100 ans. L'étude patrimoniale soumise en consultation publique établit toutefois que c'est à partir de 1986 que le Complexe Bourbon a réellement vu le jour. Au fil des années, le complexe a accueilli plusieurs fonctions, principalement commerciales, notamment un hôtel, plusieurs bars et même une chapelle servant particulièrement à des mariages de couples gais.

Figure 5 : le Complexe Bourbon



Source : document 3.2, p. 55

Selon l'étude patrimoniale fournie par le promoteur, le Complexe Bourbon aurait une valeur patrimoniale faible au niveau physique, mais forte au niveau immatériel, alors qu'il est considéré comme étant symbolique pour le Village.

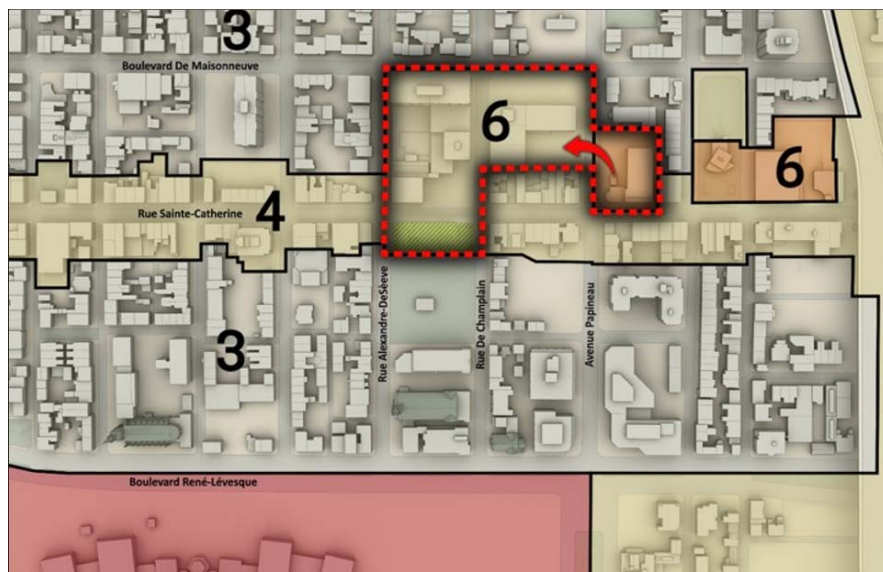
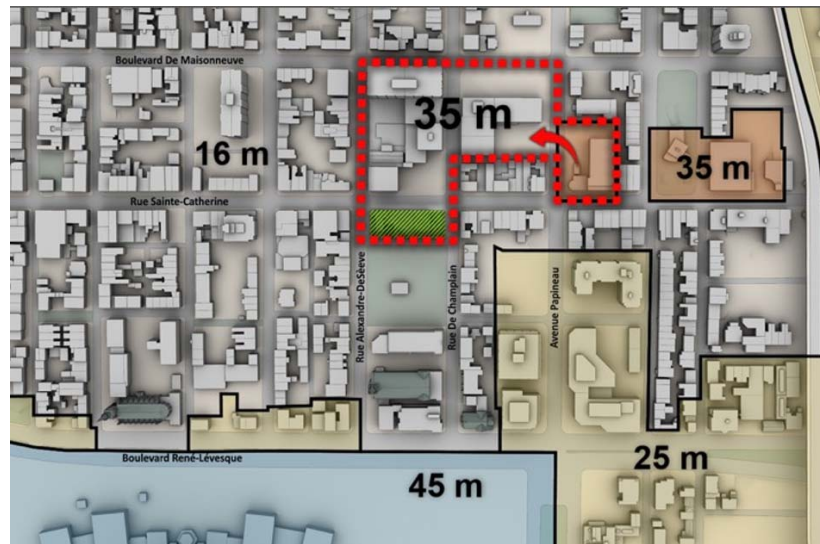
1.2 Description du projet

1.2.1 Les projets de règlement

Les propriétés touchées par la modification sont celles du Complexe Bourbon et de TVA. La zone ne serait pas nouvellement créée, mais résulte du prolongement d'une zone déjà existante, située immédiatement à l'est et qui comprend les normes proposées. Cette dernière a été créée à la suite du PPU du quartier Sainte-Marie (Figure 6).

Ces modifications ont été proposées dans le but de permettre la réalisation du projet immobilier Le Bourbon et de régulariser la situation de TVA qui est, au moment de la consultation publique, en droits acquis pour la hauteur et la densité.

Figure 6 : modifications au Plan d'urbanisme



Source : Ville de Montréal, document 4.3

1.2.2 Le projet du promoteur

Suivant la démolition du Complexe Bourbon, le promoteur MSC Investissements Canada Inc. propose la construction d'un immeuble de 9 étages pour 29,2 mètres et 31,7 mètres à son point le plus haut². Le nouveau bâtiment comprendrait 95 logements locatifs situés aux étages 3 à 9. La typologie des logements retrouvée dans ce nouveau bâtiment serait relativement variée avec certains comprenant 3 chambres et la majorité ayant 1 ou 2 chambres. Le rez-de-

² Document 3.1, p. 50

chaussée est un étage à usage commercial pouvant accueillir principalement des commerces de proximité. Finalement, la proposition du promoteur inclut l'aménagement d'espaces consacrés à un ou plusieurs organismes communautaires offrant des services à la clientèle LGBT au deuxième étage.

Le promoteur a aussi inclus dans sa proposition un réaménagement de la rue Gareau et du parc Charles-S.-Campbell qui sont la propriété de la Ville de Montréal, donc du domaine public et prévoit une contribution au fonds de la Stratégie d'inclusion à la hauteur de 20 %, indépendamment de la superficie finale³. En vertu d'une superficie de plancher résidentiel brute de 9446 mètres carrés⁴, le projet de MSC Investissements Canada Inc. est soumis à la Stratégie d'inclusion.

Figure 7 : vues du projet depuis la rue Sainte-Catherine vers l'est et depuis la rue Alexandre-DeSève vers la rue Gareau



³ Document 7.1, L. 2908-2918

⁴ Document 7.1, L. 2837



Source : document 3.1

1.3 L'avis des instances consultatives

Suite à une présentation du projet de modification du Plan d'urbanisme et de construction du projet Le Bourbon, le Comité Jacques-Viger (CJV) a émis un avis défavorable. Quatre points d'achoppement ont été identifiés par le Comité dans son avis. Il faut noter que suite à l'avis du CJV, des modifications ont été apportées au projet immobilier Le Bourbon.

Le CJV est d'abord d'avis que la modification au Plan d'urbanisme est prématurée et qu'une vision d'ensemble pour le secteur devrait avant tout être élaborée dans le cadre du rehaussement de la hauteur maximale et de l'augmentation de la densité. Dans son contexte actuel, le CJV juge que la modification proposée s'apparente plus à « *un rezonage parcellaire sans justification d'intégration au milieu environnant*⁵ ».

Dans son évaluation de l'intégration du projet de modification au Plan d'urbanisme et du projet immobilier Le Bourbon au milieu environnant, le CJV a émis certaines craintes à l'égard des impacts du rehaussement des hauteurs. Par ailleurs, le Comité jugeait que l'augmentation de la hauteur maximale à 35 mètres pour la partie la plus à l'est de la rue Sainte-Catherine pouvait éventuellement créer une « *brèche dans le contexte actuel et une situation atypique* ». Malgré le fait qu'il s'interrogeait sur la viabilité d'un tel gabarit sur la rue Sainte-Catherine, le CJV jugeait qu'au terme d'un exercice de planification, une augmentation de la hauteur en complémentarité avec le bâti existant pourrait être envisagée.

⁵ Doc. 1.1.3.3

Le CJV a aussi émis certaines réserves quant aux bénéfices à la collectivité qu'apporterait le projet. Ainsi, le Comité considérait que la seule démolition du complexe vacant ne pouvait justifier une augmentation de la hauteur et de la densité. À cet égard, le Comité déplorait que la location du 2^e étage à des organismes communautaires ne soit pas garantie.

Finalement, le CJV estime qu'au même titre que la hauteur, la composition architecturale du projet Le Bourbon devrait être révisée afin de mieux s'intégrer au cadre bâti environnant et à l'identité distinctive du Village. Le Comité a aussi émis des réserves quant à la relation du projet avec le parc et la rue Gareau. À cet effet, il notait que « *L'entrée des résidences en latéral par rapport à la rue, l'avancement des ascenseurs en alignement zéro sur dix étages, la volonté de ne pas démarquer le domaine privé (le sol du complexe) et la rue publique, créent une ambiguïté qui ne semble pas souhaitable⁶* ».

⁶ Doc. 1.1.3.3



2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

La consultation publique sur le projet de modification au Plan d'urbanisme et le projet immobilier Le Bourbon a suscité la participation d'au moins 200 personnes. Près de 40 individus ou groupes ont pu s'exprimer lors des séances d'information du 9 février et d'audition des opinions du 7 et 8 mars. Au total, 29 opinions écrites et orales ont été formulées par des participants.

Le mandat confié à l'Office de consultation publique de Montréal porte sur la modification du Plan d'urbanisme en termes de hauteur et de densité dans la zone illustrée à la Figure 6 du chapitre 1. Ces modifications permettraient principalement la régularisation de la propriété de TVA et la réalisation du projet Le Bourbon, tel que proposé par le promoteur MSC Investissements Canada Inc., sujets sur lesquels des participants au processus de consultation publique se sont exprimés. La consultation publique a permis d'identifier les thèmes récurrents suivants qui sont présentés dans ce chapitre :

- La modification en termes règlementaires du Plan d'urbanisme
- Le projet immobilier Le Bourbon
- Les besoins de la communauté

2.1 La modification au Plan d'urbanisme

La modification au Plan d'urbanisme proposée par l'arrondissement de Ville-Marie comportait deux composantes : la hauteur et la densité. Des participants se sont ainsi exprimés sur la modification de ces normes, mais aussi sur la zone ciblée et sur ses impacts. Les références du secteur qui ont été utilisées par les participants pour en évaluer les impacts ont été majoritairement la rue Sainte-Catherine, le Village et le secteur résidentiel. Bien que la modification au Plan d'urbanisme concerne les propriétés de TVA et de MSC Investissements Canada Inc., presque tous les participants qui se sont exprimés à ce sujet évoquaient exclusivement l'un ou l'autre. Les opinions traitant principalement du projet Le Bourbon et de ses implications font donc l'objet de la section suivante du chapitre 2. Trois thèmes généraux portant sur le projet de règlement et les propriétés de TVA ont pu être identifiés :

- La zone visée par la modification proposée
- Les impacts de la modification proposée
- Les bénéfices à la collectivité

2.1.1 La zone visée en termes règlementaires

Plusieurs participants se sont exprimés sur la zone visée par la modification règlementaire. Un organisme déplorait que « *Le secteur visé par la modification au Plan d'urbanisme est soit trop grand, soit trop petit* » et que le projet Le Bourbon ne représente que 20 % du territoire visé⁷. Une participante a, quant à elle, demandé en séance d'information de connaître l'identité des propriétaires des lots pour le secteur visé par la modification au Plan d'urbanisme⁸, ce à quoi la Ville a répondu par un document illustrant des propriétés de TVA et du promoteur MSC Investissements Canada Inc⁹.

Certains participants ont exprimé des préoccupations qui ciblaient les propriétés de TVA. Un organisme considérait que « *la modification proposée ne régularisera pas la situation de la tour puisque celle-ci mesure 39 mètres de hauteur*¹⁰ » alors qu'un autre se questionnait sur la zone visée : « *La SDC tient à souligner son incompréhension face à la demande de changement des hauteurs concernant les lots situés au Nord de la rue Sainte-Catherine entre les rues Alexandre-Sève et Champlain*¹¹ ». Un dernier jugeait les modifications au Plan d'urbanisme comme étant « *très mal adaptées au secteur à l'étude*¹² ».

D'autres citoyens se disaient, pour leur part, en faveur de la modification telle que présentée par l'arrondissement. Un participant a évoqué que « *Le changement de hauteur et de densité pour ce terrain est acceptable en lien avec le sérieux du projet et la présence du complexe existant de TVA situé sur l'îlot d'en face, qui présente une volumétrie assez similaire au niveau de Sainte-Catherine*¹³ ».

2.1.2 Les impacts de la modification

Plusieurs participants ont plutôt manifesté leurs inquiétudes quant au rehaussement de la hauteur maximale au Plan d'urbanisme et aux impacts sur le secteur environnant. Des participants préoccupés à ce sujet ont notamment exprimé dans leur opinion écrite que cette modification créerait un précédent en permettant un immeuble de 9 étages¹⁴. Des représentants d'organismes se sont montrés préoccupés des pressions immobilières que pourrait entraîner le Projet Le Bourbon sur les autres immeubles du secteur¹⁵, comme l'évoque l'un d'eux dans son opinion écrite : « *En autorisant le projet particulier pour le Complexe*

⁷ Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 6

⁸ Mireille Hotte, Comité logement Ville-Marie, doc. 7.1, L. 789-790

⁹ Ville de Montréal, doc. 6.4.1, p. 1

¹⁰ Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 6; doc. 7.2, L. 1305-1306

¹¹ SDC du Village, doc. 8.5, p. 8

¹² Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 6

¹³ Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 3

¹⁴ Michel Benoit, doc. 7.2, L. 120-130; doc. 8.1, p. 1; SDC du Village, doc. 8.5, p. 7

¹⁵ Mireille Foisy-Hotte, André Querry, doc. 7.2, L. 1410 -1416; doc. 7.1, L. 1190-1205

Bourbon, l'arrondissement risque de créer un précédent et d'ouvrir la voie à d'autres types de projets particuliers dans le secteur¹⁶ ». Un participant et un organisme ont, quant à eux, rappelé que des modifications à la hauteur et à la densité avaient déjà été effectuées à proximité de la zone dans le passé dans le cadre du PPU du quartier Sainte-Marie et que depuis, rien ne s'est construit¹⁷.

La hauteur du bâtiment proposée a aussi été évoquée lorsque des participants ont notamment fait référence au Village, à la rue Sainte-Catherine et à l'échelle du piéton¹⁸. Un organisme notait, à cet effet, que « *Le traitement de l'échelle du piéton est fondamental afin de conserver cet "esprit de Village" tant recherché par les visiteurs (Le Village est reconnu pour son caractère éclectique et son hétérogénéité)¹⁹ ». Les impacts qu'occasionnerait l'augmentation des hauteurs de la zone et, plus précisément de la propriété de TVA, ont été évoqués dans le même ordre d'idée : « *Le terrain de TVA identifié en orange ne fait présentement pas l'objet d'un projet de redéveloppement, et dans le contexte où il est utilisé [...] un bâtiment de 35 mètres pourrait avoir pour effet d'écraser les bâtiments situés juste au sud, sur la partie nord de la rue Sainte-Catherine²⁰ ».**

Certains participants ont, quant à eux, déploré un manque de planification d'ensemble du secteur²¹. Un groupe est d'ailleurs d'avis que les environs du site à l'étude sont susceptibles de connaître un certain essor immobilier : « *De nombreux sites (SAQ, Molson, réaménagement des berges, etc.) ont un avenir encore incertain. Ces différents projets pourraient entraîner une augmentation de l'affluence au métro Papineau et altérer la dynamique commerciale dans le secteur à proximité²² ».*

Les opinions sur le secteur à planifier étaient tout de même mitigées. Un participant a notamment suggéré d'agrandir le secteur de planification proposé dans le cadre de la présente consultation publique : « *Une modification de la hauteur sur ce terrain devrait être réalisée uniquement en fonction d'une révision cohérente de tout le secteur, incluant les intersections Maisonneuve/Papineau/Sainte-Catherine et les abords de la station Papineau²³ ». Un participant a, quant à lui, proposé un réarrangement de la zone de modification au Plan d'urbanisme pour qu'elle n'inclue que les têtes d'îlot de la rue Sainte-Catherine entre les rues Champlain et Alexandre-DeSève et à une hauteur maximale de 25 mètres²⁴.*

¹⁶ SDC du Village, doc. 8.5, p. 8

¹⁷ Olivier Lapierre, doc. 7.1, L. 2668-2672

¹⁸ Mathieu Tremblay, doc. 7.3, L. 1161-1163

¹⁹ SDC du Village, doc. 8.5, p. 19

²⁰ Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 2

²¹ Olivier Lapierre, doc. 7.1, L. 2754-2756; Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 6

²² Rayside Labossière, doc. 8.2, p. 8

²³ Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 2

²⁴ Rayside Labossière, 8.2, p. 16-18

2.2 Le projet immobilier Le Bourbon

Bon nombre d'opinions émises lors du processus de consultation publique concernaient particulièrement le projet immobilier présenté par le promoteur MSC Investissements Canada Inc. Celles-ci portaient notamment sur la démolition du Complexe Bourbon et sur la construction du projet Le Bourbon, de ses aspects architecturaux et de sa hauteur. Les impacts de la réalisation de l'immeuble, tel que l'augmentation éventuelle des îlots de chaleur et de la circulation dans les environs, ont aussi été évoqués. En plus, des participants se sont exprimés sur les usages proposés dans le projet Le Bourbon ainsi que sur le 2^e étage qui comprendrait des espaces destinés à des organismes communautaires LGBT. Cette proposition du promoteur a fait l'objet de plusieurs interventions, tout comme celles portant sur la rue Gareau et le parc Charles-S.-Campbell. Finalement, plusieurs participants se sont exprimés sur les besoins de la communauté du Village et du Centre-Sud, évoquant particulièrement ceux des organismes LGBT.

2.2.1 La situation actuelle du Complexe Bourbon

Pour réaliser le Projet immobilier Le Bourbon, le promoteur doit avant tout démolir le Complexe Bourbon. Certaines opinions émises en consultation publique suggéraient sa démolition²⁵. Quelques participants s'y sont toutefois manifestement opposés²⁶ et une pétition comportant 1330 signataires a été déposée²⁷. Celle-ci militait pour l'expropriation du promoteur et l'acquisition par la Ville pour en faire un centre communautaire destiné aux communautés LGBTQ+ qui agirait en tant que « *lieu d'échange et de travail qui proposera des solutions concrètes pour créer un lieu digne d'accueil permanent au cœur du Village qui puisse répondre aux besoins de dialogue, d'informations, de prévention médicale et de vie culturelle de la communauté LGBTQ+ (lesbienne, gaie, bisexuelle, trans, queer et plus*²⁸ ». Il est possible de retrouver cette pétition sur le site de l'OCPM²⁹. Un autre participant jugeait, quant à lui, que la démolition complète du complexe Bourbon était « *une intervention un peu forte* », mais proposait néanmoins que le projet de construction comporte des éléments rappelant le complexe vacant³⁰. Plusieurs participants ont aussi relevé des enjeux liés à la démolition du complexe et à la réalisation du projet Le Bourbon.

Selon certains participants, la situation actuelle du Complexe Bourbon comporte des risques d'incendie et compromet la sécurité des résidents riverains³¹. D'autres participants ont profité

²⁵ Lise Béland, doc. 7.1, L. 739-741

²⁶ Huei Lin, doc. 8.9, p. 1

²⁷ Emilio Alvarez, doc. 7.3, L. 587-598, 615-675

²⁸ Emilio Alvarez, doc. 8.25.1, p. 2

²⁹ Emilio Alvarez, doc. 8.25.1; doc. 8.25.2

³⁰ Frédéric Lebel, doc. 7.2, L. 1905-1912

³¹ Lise Béland, doc. 7.1, L. 665-670; Luc Généreux, doc. 8.18, p. 1

de la séance d'information pour demander au promoteur et à la Ville quelles étaient les mesures d'atténuation des nuisances, telle la propagation de la vermine dans les bâtiments environnants, ainsi que le bruit et la poussière pouvant être provoqués par la démolition du complexe³² et la réalisation du projet proposé³³. Un participant se questionnait, quant à lui, sur les impacts du chantier de démolition et de construction sur la vie culturelle et commerciale du quartier³⁴.

La valeur patrimoniale du bâtiment actuel a aussi été discutée lors des séances de consultation publique et dans les opinions écrites. À une certaine époque, le complexe avait une forte empreinte dans le secteur : *« J'ai vu le Bourbon dans ses plus belles journées, c'était le fleuron du Village gai. Les autobus rouges à deux étages se promenaient autour, venir prendre toutes sortes de photos. Aujourd'hui, il n'y en a plus d'autobus rouge à deux étages qui se promène autour³⁵. »* Un organisme décrivait comme suit ce que représente le complexe dans l'imaginaire collectif : *« Aujourd'hui, le site du Complexe Bourbon est un lieu empreint de mémoire et même de nostalgie. Son redéveloppement appelle donc à une grande sensibilité par rapport au contexte social, culturel et communautaire immédiat³⁶. »*

2.2.2 L'évaluation des aspects physiques du projet immobilier et ses impacts

Certaines des opinions émises sur l'architecture du projet immobilier mettaient le projet proposé en relation avec le complexe, notamment avec son patrimoine. Des participants s'étant prononcés à ce sujet exprimaient que le promoteur devrait tenter de préserver des éléments du Complexe Bourbon pour les intégrer à son projet³⁷. Un participant a d'ailleurs exposé sa vision du Complexe Bourbon dans son opinion écrite : *« L'image actuelle du Complexe Bourbon est inscrite dans l'imaginaire de tous comme un édifice assez distinctif du secteur, par ses formes, ses matériaux, ses couleurs, ses lumières, ses balcons et ses enseignes. Il serait bien que le bâtiment proposé reprenne des éléments ludiques et distinctifs, le tout, sans nécessairement reprendre des éléments existants du Bourbon, mais bien dans l'optique d'avoir une signature distinctive du côté de la rue Sainte-Catherine plutôt qu'une façade lisse et longiligne³⁸ »*. La grande majorité des participants notaient ainsi que le projet présenté était très différent du Complexe Bourbon. *« Le Bourbon actuel, moi je trouve qu'il participe à la diversité esthétique du quartier. [...] Le style ultramoderne du Bourbon qu'on propose maintenant participe à l'homogénéisation esthétique parce que ça ressemble à beaucoup de projets dans ses matériaux, dans ses proportions, dans ses formes³⁹ »*.

³² Jacques Bradet, doc. 7.1, L. 971-973, 1034-1036

³³ SDC du Village, doc. 8.5, p. 23; Denis Rousseau, doc. 7.1, L. 1540-1544; Michel Provost, doc. 7.1, L. 1804-1809

³⁴ Frédéric Lebel, doc 7.2, L. 1770-1778

³⁵ Mme Lise Béland, doc. 7.1, L. 660-663

³⁶ SDC du Village, doc. 8.5, p. 4

³⁷ SDC du Village, doc. 8.5, p. 19; Gérald Racicot, Association des retraités gais (ARC), doc. 7.1, L. 1103-1105, 1147-1148

³⁸ Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 3

³⁹ Frédéric Lebel, doc. 7.2, L. 1725-1729

Ce participant n'est pas le seul à s'être prononcé sur l'intégration du projet immobilier. Un autre participant déplorait, quant à lui, le manque d'intégration sur les plans volumétrique et architectural⁴⁰. Certains ont, pour leur part, critiqué la qualité et l'originalité architecturales du bâtiment⁴¹. Pour appuyer leurs arguments, des participants notaient que la rue Sainte-Catherine est une rue reconnue mondialement pour ses festivités et est donc considérée comme une destination touristique et commerciale d'envergure internationale⁴² « avec près de 60 restaurants et terrasses sur une rue piétonne l'été, plus de 20 bars pour tous les types de « sorteurs » et une panoplie de commerces locaux originaux. Sans oublier sa galerie d'art à ciel ouvert sous les fameuse BOULES ROSES, ses concerts en plein air et ses événements des plus festifs⁴³ ». D'autres participants mettaient plutôt l'architecture du Complexe Bourbon en relation avec le caractère et l'identité du Village⁴⁴.

Certains ont exprimé le fait que le Complexe Bourbon est représentatif de l'identité du Village et du caractère festif de la rue, alors que le projet soumis semble plutôt générique et devrait avoir une empreinte architecturale du même ordre, ou du moins une certaine complémentarité identitaire⁴⁵. Un participant avait, pour sa part, ciblé la façade du bâtiment sur la rue Alexandre-DeSève qui doit être « représentative étant unique et iconique du Village⁴⁶ ». Un participant a, quant à lui, relevé en séance d'audition des opinions que « les matériaux utilisés par le promoteur sont de haute qualité ce qui contribuera à l'expérience client, ce qui contribuera à une certaine atmosphère pouvant contribuer positivement à l'aspect touristique et commercial de l'artère⁴⁷ ».

Mis à part l'architecture, la hauteur du projet a aussi été un enjeu identifié à maintes reprises par les participants. De manière générale, le projet de construction de MSC Investissements Canada Inc. est considéré comme étant trop haut⁴⁸. Un participant notait à cet effet que « plutôt que de préserver les niveaux caractéristiques de la majorité des habitations du quartier, on préfère s'aligner sur les exceptions, telle que l'édifice de TVA, pour créer d'autres cicatrices architecturales⁴⁹. » Pour ce participant, la hauteur acceptable était de 5 étages.

⁴⁰ André Gagnon, Société écocitoyenne de Montréal, doc. 7.1, L. 2010-2014

⁴¹ Cyrille Giraud, doc. 8.4, p. 1-2; doc. 7.3, L. 793-799; SDC du Village, doc. 8.5, p. 15-18; Béatrice Laflamme, doc. 8.16, p. 1; Thierry Lüttgen, doc. 8.17, p. 1

⁴² Cyrille Giraud, doc. 8.4, p. 1-2; Glenn Castanheira, Projet Montréal, doc. 7.2, L. 915-927

⁴³ Société de Développement Commercial du Village, doc. 8.5, p. 25-26

⁴⁴ Frédéric Lebel, doc. 7.2, L. 1676-1678; Cyrille Giraud, doc. 7.1, L. 1575-1579

⁴⁵ Rayside Labossière, doc. 8.2, p. 12

⁴⁶ Carl-André Girard, Coop d'habitation Samuel 1er, doc. 8.11, p. 1

⁴⁷ Glenn Castanheira, Projet Montréal, doc. 7.2, L. 858-860

⁴⁸ Cyrille Giraud, doc. 7.3, L. 805-809, 825-831; Frédéric Lebel, doc. 7.2, L. 1714-1718; Michel Benoit, doc. 7.2, L. 90

⁴⁹ Cyrille Giraud, doc. 8.4, p. 1-2

D'autres considérations, telles la diminution de l'ensoleillement et les impacts sur les environs du projet en général⁵⁰, notamment le parc Charles-S.-Campbell⁵¹ et la rue Sainte-Catherine⁵², ont été exprimées. À ce sujet, lors de son intervention en séance d'audition des opinions, un participant a comparé les impacts potentiels du projet à la situation retrouvée à l'ouest de la rue Amherst : « *Couper les heures d'ensoleillement sur la rue Sainte-Catherine. [...] Je marchais dimanche après-midi sur la rue Sainte-Catherine et à l'ouest de Amherst, les immeubles sont un peu plus hauts, il n'y avait pas de soleil dans la rue, il n'y avait pas d'ensoleillement sur les murs non plus*⁵³ ». Un participant se préoccupait, quant à lui, de la diminution de l'ensoleillement sur les habitations voisines du projet⁵⁴.

Des participants étaient aussi d'avis que la hauteur du projet immobilier aurait un impact sur les vents et, ultimement, provoquerait des effets néfastes sur la rue Sainte-Catherine⁵⁵. Un participant a, quant à lui, exprimé que le bâtiment proposé est trop haut parce qu'il cacherait la vue de nombreux appartements-terrasses du secteur, ce qui pourrait faire diminuer la valeur de ceux-ci⁵⁶. Finalement, une participante se préoccupait de l'impact du bâtiment sur le théâtre Arcadia : « *Je pense que l'édifice Le Bourbon "écrasera" l'ancien théâtre Arcadia et ne mettra pas en valeur sa valeur patrimoniale exceptionnelle*⁵⁷. »

En plus des impacts mentionnés précédemment, des participants ont exprimé des réserves quant aux conséquences de l'insertion d'un bâtiment trop haut comparativement à l'échelle actuelle de la rue Sainte-Catherine. Voici d'ailleurs ce qu'un participant disait à ce sujet en séance d'audition des opinions : « *Cet encadrement crée une forme de proximité et une échelle à taille humaine pour cette section de la rue Sainte-Catherine. Un bâtiment ayant une hauteur significativement plus élevée pourrait avoir un impact important sur l'ambiance générale de la rue et créer un précédent atypique*⁵⁸. » Un autre participant s'est exprimé dans le même sens : « *Je peux vous dire que d'avoir deux bâtiments à cet endroit-là qui vont être d'une grande hauteur comparé au reste de la rue Sainte-Catherine, ça va avoir un effet de mur puis un effet diviseur dans le quartier avec la promenade de la rue. Puis ça va interrompre le point de fuite naturel qui est fait par la hauteur des bâtiments qui sont de trois et quatre étages quand on marche sur Sainte-Catherine*⁵⁹. »

⁵⁰ Cyrille Giraud, doc. 8.4, p. 2

⁵¹ Michel Benoit, doc. 7.2, L. 241-244; Carl-André Girard, Coop d'habitation Samuel 1^{er}, doc. 8.11, p. 1; Cyrille Giraud, doc. 7.1, L. 1583

⁵² Michel Benoit, doc. 8.1, p. 1; Frédéric Lebel, doc. 7.2, L. 1755-1763

⁵³ Michel Benoit, doc. 7.2, L. 102-106

⁵⁴ André Gagnon, Société écocitoyenne de Montréal, doc. 7.1, L. 1954

⁵⁵ Michel Benoit, doc. 7.2, L. 109-112; Cyrille Giraud, doc. 8.4, p. 2

⁵⁶ Thierry Lüttgen, doc. 8.17, p. 1

⁵⁷ Madeleine Dufresne, doc. 8.6, p. 3

⁵⁸ Rayside Labossière, doc. 8.2, p. 10

⁵⁹ Mathieu Tremblay, doc. 7.3, L. 1144-1148

Un participant s'est aussi dit préoccupé par la hauteur en relation à la rue Sainte-Catherine concernant ce qu'il a appelé le rythme commercial. Ce rythme, selon lui, se comparait à une mélodie qu'un consommateur suit lorsqu'il marche. Advenant que le rythme soit brisé, que ce soit par un bâtiment atypique ou même un parc, il pourrait y avoir des conséquences sur l'expérience du piéton⁶⁰. À cet effet, le participant a présenté en séance d'audition des opinions des exemples de certaines artères commerciales d'envergure telles Piccadilly à Londres et Grimmaische Strasse à Leipzig en Allemagne⁶¹. À l'instar d'autres participants, il considérait toutefois le retrait des deux premiers étages du bâtiment projeté sur la rue Sainte-Catherine comme un élément positif⁶².

Le verdissement et les îlots de chaleur ont aussi été un sujet qui préoccupait certains participants⁶³. Certains ont déploré que le projet immobilier ne comprenait aucune verdure sur les lots actuellement occupés par le Complexe Bourbon⁶⁴. À ce propos, d'autres ont proposé l'aménagement d'un toit vert sur le projet Le Bourbon⁶⁵, notamment pour contrer les effets d'un îlot de chaleur⁶⁶. Un participant notait en ce sens qu'« *un toit vert, ça peut être en paliers, ça peut offrir des niveaux différents avec une végétation différente*⁶⁷ ».

Le stationnement et la circulation sont d'autres sujets qui ont suscité certaines interventions. Un organisme était d'avis que le stationnement souterrain du projet Le Bourbon permettrait de réduire la pression exercée sur la rue Sainte-Catherine⁶⁸. Un autre organisme considérait, pour sa part, que le nombre de places proposé est trop élevé pour un projet à proximité de deux stations de métro et qui pourrait être développé selon le concept TOD⁶⁹. Un participant se questionnait à savoir si les places de stationnement prévues n'encourageraient pas une circulation accrue au seul profit des résidents⁷⁰, alors qu'un autre a manifesté des inquiétudes liées à l'afflux supplémentaire d'automobiles causé par le projet, principalement lors de la période de piétonnisation de la rue Sainte-Catherine⁷¹.

Finalement, certains participants se désolaient de voir l'espace situé à l'angle des rues Champlain-Sainte-Catherine disparaître avec la construction du projet Le Bourbon⁷². Un

⁶⁰ Glenn Castanheira, Projet Montréal, doc. 7.2, L. 876-896, 951-1042

⁶¹ Glenn Castanheira, Projet Montréal, doc. 8.24.1

⁶² Glenn Castanheira, Projet Montréal, doc. 7.2, L. 845-848

⁶³ André Gagnon, Société écocitoyenne de Montréal, doc. 7.1, L. 1948-1952

⁶⁴ Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 3; André Gagnon, Société écocitoyenne de Montréal, doc. 7.1, L. 1943-1946

⁶⁵ Cyrille Giraud, doc. 8.4, p. 2

⁶⁶ Carl-André Girard, Coop d'habitation Samuel 1er, doc. 8.11, p. 1

⁶⁷ Cyrille Giraud, doc. 7.3, L. 841-842

⁶⁸ SDC du Village, doc. 8.5, p. 20

⁶⁹ Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 8; Mireille Foisly-Hotte, André Querry, Comité logement Ville-Marie, doc. 7.2, L. 1365-1366

⁷⁰ Frédéric Lebel, doc. 7.2, L. 1786-1792

⁷¹ Michel Benoit, doc. 7.2, L. 168-171

⁷² Denis Rousseau, doc. 7.1, L. 1293-1299; Michel Benoit, doc. 7.2, L. 92-93; doc. 8.1, p. 1

participant rappelait à ce sujet « *qu'il y avait un certain engagement moral de maintenir qu'il n'y ait jamais de construction sur le coin de Champlain et Ste-Catherine*⁷³. »

2.2.3 Les usages proposés dans le projet

Plusieurs participants ont parlé du caractère festif de la rue Sainte-Catherine et du Village en général, alors qu'ils identifiaient des enjeux liés à l'arrivée de résidents logés sur la rue Sainte-Catherine. Plusieurs craignaient notamment que les futurs résidents puissent se plaindre du bruit qui serait assez dérangeant le soir ou à la fermeture des bars⁷⁴. Un résident du secteur était d'ailleurs sceptique à ce sujet : « *Moi, si j'allais vivre dans le projet Le Bourbon, comment je pourrais dormir pendant quatre, cinq mois. Moi j'habite sur Panet coin Logan puis à 3 h, 3 h 15, 3 h 30, je me fais réveiller tous les vendredis soir, samedis soir, c'est la sortie à la fin des bars*⁷⁵ ». Ainsi, plusieurs participants ont proposé de prendre cet aspect en considération, dont un qui proposait de « *concevoir un bâtiment qui favorisera une cohabitation harmonieuse entre les futurs résidents et les diverses activités pouvant générer des nuisances*⁷⁶ ».

Les logements proposés dans le projet immobilier Le Bourbon, sur la rue Sainte-Catherine, ont amené plusieurs participants à se poser des questions sur la viabilité de ceux-ci et sur la situation des familles en général dans le quartier. Un organisme a notamment manifesté des inquiétudes liées à la diminution du nombre de familles avec enfants entre 2006 et 2011⁷⁷. En séance d'audition des opinions, un autre participant se préoccupait plus précisément de la capacité du quartier à conserver les familles lorsqu'elles s'élargissent⁷⁸. Pour un organisme, le projet pouvait accueillir une fonction résidentielle si « *l'aménagement des [logements] est réfléchi de façon à diminuer le risque de plaintes de bruit des résidents à venir face à l'activité commerciale nocturne du Village*⁷⁹ ». Des participants considéraient, pour leur part, que l'emplacement du projet ne se prête pas à l'usage résidentiel⁸⁰.

Le coût du loyer de ces logements, établi au prix du marché en séance d'information par le promoteur, a aussi été identifié comme un enjeu par certains participants. À ce sujet, une participante notait que « *42 % des ménages locataires consacrent 30 % ou plus du revenu du ménage au loyer*⁸¹ », alors que cette situation précaire touchant plusieurs locataires du secteur

⁷³ André Gagnon, Société écocitoyenne de Montréal, doc. 7.1, L. 1945-1947

⁷⁴ André Gagnon, Société écocitoyenne de Montréal, doc. 7.1, L. 1966-1978; SDC du Village, doc. 8.5, p. 24; Emilio Alvarez, doc. 7.3, L. 707-709

⁷⁵ Michel Benoit, doc. 7.2, L. 139-142

⁷⁶ Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 3

⁷⁷ Mireille Foisy-Hotte, André Querry, Comité logement Ville-Marie, doc. 7.2, L. 1276-1281

⁷⁸ Kadari Senou, doc. 7.3, L. 1076-1082

⁷⁹ SDC du Village, doc. 8.5, p. 11

⁸⁰ André Gagnon, Société écocitoyenne de Montréal, doc. 7.1, L. 1986; Cyrille Giraud, doc. 7.3, L. 818-824

⁸¹ Madeleine Dufresne, doc. 8.6, p. 3

préoccupait un organisme⁸². Ainsi, plusieurs participants ont fait valoir que le prix du marché serait trop élevé pour permettre à des résidents des environs d'emménager dans le projet immobilier Le Bourbon⁸³. Un organisme s'est toutefois montré sceptique de voir des logements locatifs une fois le projet mis à terme⁸⁴. Néanmoins, le fait que ces logements soient locatifs a été perçu comme un élément positif⁸⁵ : « *Le simple fait que les logements soient locatifs permettra à plusieurs d'y accéder. À terme, les commerces du secteur en bénéficieront*⁸⁶ ». Un participant jugeait que les coûts doivent être abordables pour assurer la viabilité de ces logements : « *On sait que si les coûts des logements sont abordables, les gens vont demeurer là-bas, ce qui va amener vraiment la pérennisation des activités aussi bien économiques que culturelles*⁸⁷ ».

Plusieurs participants se sont aussi exprimés sur les nouveaux locaux commerciaux prévus dans le projet, certains doutant notamment de leur viabilité⁸⁸. Un organisme exprimait sa crainte à ce sujet en évoquant la situation commerciale de ce tronçon de la rue Sainte-Catherine qui comporte plusieurs bâtiments vacants⁸⁹. D'autres participants ont aussi abordé la situation des locaux commerciaux vacants et déploraient la situation⁹⁰. Un participant s'est, quant à lui, attardé à l'impact du Complexe Bourbon qui est actuellement vacant : « *Cette inoccupation crée une rupture dans la continuité de la trame commerciale de la rue Sainte-Catherine Est, tout en affectant négativement l'attractivité de la portion Est du Village*⁹¹ ».

Néanmoins, plusieurs participants étaient d'avis que le projet proposé par MSC Investissements Canada Inc. aiderait à la dynamisation du quartier⁹². Voici d'ailleurs ce qu'un participant exprimait dans son opinion écrite : « *En somme, la réalisation du projet le Bourbon dans la règle de l'art, permettra [de] redonner au quartier son lustre d'antan mieux, [de] améliorer les conditions de vie sociale, économique et culturelle du Centre-Sud*⁹³ ». Un citoyen était aussi d'avis que le projet immobilier aiderait au dynamisme de la rue Sainte-Catherine : « *L'implantation d'un nouveau bâtiment sur le site Bourbon est une bonne nouvelle;*

⁸² Mireille Foisy-Hotte, André Querry, Comité logement Ville-Marie, doc. 7.2, L. 1268-1274

⁸³ Mireille Foisy-Hotte, André Querry, Comité logement Ville-Marie, doc. 7.2, L. 1341-1343; Madeleine Dufresne, doc. 8.6, p. 2; Emilio Alvarez, doc. 7.3, L. 707-709; Cyrille Giraud, doc. 7.3, L. 791-796

⁸⁴ Mireille Foisy-Hotte, André Querry, Comité logement Ville-Marie, doc. 7.2, L. 1353-1354

⁸⁵ Glenn Castanheira, Projet Montréal, doc. 7.2, L. 863-867

⁸⁶ Luc Généreux, doc. 8.18, p. 1

⁸⁷ Senou Kadari, doc. 7.3, L. 1037-1039

⁸⁸ Mathieu Tremblay, doc. 7.3, L. 1202-1205

⁸⁹ Mireille Foisy-Hotte, André Querry, Comité logement Ville-Marie, doc. 7.2, L. 1620-1629

⁹⁰ Christian Tanguay, Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 8.3, p. 9; doc. 7.2, L. 564-565

⁹¹ SDC du Village, doc. 8.5, p. 4

⁹² Michel Chiasson, doc. 8.22, p. 1; Fernand Delorme, doc. 8.19, p. 1; Gloria Jaime, doc. 8.21, p. 1; Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 3; Pascal Vaillancourt, doc. 7.1, L. 2535-2538; Jean-Sebastien Boudreault, doc. 8.15, p. 1

⁹³ Senou Kadari, doc. 8.23, p. 2

l'élimination de bâtiments vacants et entraînant des nuisances, d'autant que le bâtiment proposé dynamise la rue Sainte-Catherine ainsi que le Parc Charles-S.-Campbell⁹⁴. »

Certains participants ont aussi manifesté le désir de voir une mixité d'usages dans le projet immobilier Le Bourbon⁹⁵. D'autres se questionnaient, quant à eux, sur la possibilité pour le projet d'accueillir d'autres types d'usage⁹⁶. Un organisme exprimait à cet effet qu'il « *accueillerait favorablement la possibilité d'utiliser une partie du Complexe Bourbon afin de développer la fonction hôtelière et/ou celle de bureaux sur la rue Sainte-Catherine Est⁹⁷* » et que les établissements exploitant l'érotisme, les salles de danse et de spectacle, les bars, les cafés et les restaurants sont des caractéristiques dominantes de la rue Sainte-Catherine Est qu'il est impératif de préserver⁹⁸.

2.2.3.1 Le 2^e étage à usage communautaire

Le 2^e étage prévu à l'usage de groupes communautaires a fait l'objet de plusieurs discussions en consultation publique. Certains participants se sont tout d'abord montrés sceptiques quant à sa réalisation⁹⁹ et à sa viabilité¹⁰⁰. Un organisme a d'ailleurs fait part de ses négociations avec le promoteur concernant l'occupation d'espaces pour leurs activités communautaires. En séance d'audition des opinions, un représentant de l'organisme a exposé ses craintes et préoccupations à ce sujet¹⁰¹. Ce même organisme jugeait que la taille de l'espace ne permettrait pas d'accueillir tous les services offerts ou qui le seront à l'avenir : « *L'espace total est néanmoins gravement insuffisant et inadapté pour combler les besoins actuels et futurs, que ce soit pour la bibliothèque et le centre de documentation, les salles multiservices ou les groupes communautaires¹⁰²*. »

Un obstacle majeur à l'occupation des espaces du 2^e étage par un organisme communautaire a été identifié par plusieurs participants comme étant le coût éventuel du loyer¹⁰³ :

« Je suis d'avis qu'il faut un engagement clair du propriétaire d'avoir des bureaux à prix contrôlé au 2e étage pour des organismes à but non lucratif LGBT¹⁰⁴ »;

⁹⁴ Rayside Labossière, doc. 8.2, p. 10

⁹⁵ Michel Benoit, doc. 7.2, L. 356-368; Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 8.3, p. 9

⁹⁶ Olivier Lapierre, doc. 7.2, L. 2776-2781

⁹⁷ SDC du Village, doc. 8.5, p. 10-11

⁹⁸ SDC du Village, doc. 8.5, p. 12

⁹⁹ Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 8

¹⁰⁰ Frédéric Lebel, doc. 7.2, L. 1794-1801

¹⁰¹ Christian Tanguay, Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 7.2, L. 568-574, 580-581

¹⁰² Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 8.3, p. 4

¹⁰³ Glenn Castanheira, Projet Montréal, doc. 7.1, L. 1732-1741; Alexandre Dumont Blais, RÉZO, doc. 8.8, p. 1; AIDS Community Care Montreal (ACCM), doc. 8.10, p. 1

¹⁰⁴ Jean-Sebastien Boudreault, doc. 8.15, p. 1

« On utilise actuellement le parc pour la pétanque, pour la danse en ligne et on aimerait beaucoup avoir un bureau dans cet édifice-là mais naturellement à un loyer très raisonnable¹⁰⁵ »;

« Loyers commerciaux à prix exorbitant que cela soit dans le Village ou ailleurs¹⁰⁶ »;

« L'augmentation du coût du pied carré commercial a un impact direct sur la pérennité des organismes communautaires et le promoteur devrait considérer cette donnée dans son montage financier pour s'assurer la viabilité de la présence prolongée d'un tel locataire¹⁰⁷ ».

L'organisme mentionné précédemment considérait ainsi que d'être situé sur la rue Sainte-Catherine n'était pas une nécessité en raison des coûts potentiellement élevés du loyer¹⁰⁸.

Un participant a, pour sa part, suggéré de s'inspirer de l'entente qui a mené à la création des Ateliers Créatifs dans le Plateau Mont-Royal¹⁰⁹. Cette entente entre un promoteur immobilier et l'arrondissement a permis la location d'espaces par l'organisme Pied Carré, un regroupement d'artistes, à un prix alors jugé très abordable, soit 7 \$ par pied carré pour 200 000 pieds carrés pendant 30 ans. Le succès de cette entente avait alors servi de référence pour le participant qui jugeait que « *Même si aujourd'hui il y avait une entente avec un groupe communautaire, cette entente serait valide uniquement pour la durée du bail. Rien ne nous garantit qu'ils pourront rester sur les lieux.* »¹¹⁰

2.2.4 La proposition de réaménagement du parc et de la rue Gareau

Le parc Charles-S.-Campbell et la rue Gareau font aussi l'objet de propositions de la part du promoteur. Plusieurs opinions ont été émises les concernant. Celles-ci portaient notamment sur leur utilisation actuelle et passée, leur caractère public et la gestion des déchets du projet Le Bourbon. Des participants ont aussi exprimé leur vision du parc et de la rue en relation avec les propositions de MSC Investissements Canada Inc.

Plusieurs participants ont évoqué l'utilisation illicite du parc Charles-S.-Campbell à l'époque où le Complexe Bourbon était encore actif¹¹¹. « *Effectivement, à l'époque du Bourbon, le parc a été peuplé de bizarres de personnes pendant un certain temps et là, je dois dire que depuis une dizaine d'années, il est devenu un parc fréquenté par des gens qui sont là pour relaxer, s'amuser* »

¹⁰⁵ Gérald Racicot, Association des retraités gais (ARC), doc. 7.1, L. 1100-1102

¹⁰⁶ Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 8.3, p. 5

¹⁰⁷ Rayside Labossière, doc. 8.2, p. 15

¹⁰⁸ Christian Tanguay, Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 7.2, L. 558-563

¹⁰⁹ Glenn Castanheira, doc. 7.1, L. 1743-1752; doc. 7.2, L. 1062-1075

¹¹⁰ Glenn Castanheira, Projet Montréal, doc. 7.2, L. 905-907

¹¹¹ Lise Béland, doc. 7.1, L. 657-658; Ron Rayside, Rayside Labossière, doc. 7.3, L. 508-510

*et tout*¹¹². » À ce titre, l'un de ces participants exprimait qu'il avait à cette époque certaines craintes quant à laisser ses enfants jouer seuls dans le parc. Aujourd'hui, le parc a une tout autre utilisation. Une association l'utilise notamment pour la pétanque et la danse en ligne¹¹³. Ce parc est aujourd'hui considéré comme un aspect positif pour le quartier où certaines personnes y vont pour relaxer et s'amuser comme l'a affirmé un participant : « *il y a un endroit que j'ai toujours apprécié dans le quartier, c'est le parc Campbell qui est un magnifique parc, un des plus beaux du quartier*¹¹⁴. »

Certains participants ont, de leur côté, exprimé leur inquiétude quant à la proposition du promoteur pour le parc, jugeant qu'il se l'appropriait au bénéfice des résidents du projet immobilier¹¹⁵ comme l'a évoqué un résident du quartier : « *J'ai remarqué dans les plans, et ce qui me surprend – je pense que vous avez un petit peu répondu que vous n'aviez pas l'intention de vous accaparer le parc dans le projet. Moi, c'était ma principale préoccupation. C'est comment un projet comme celui-là peut s'accaparer un domaine public*¹¹⁶. » Ce même résident ajoute : « *Je voudrais m'assurer que la Ville de Montréal s'assure que le parc Campbell demeure du domaine public et puis que chaque geste qui va être posé soit fait en concertation*¹¹⁷. »

D'autres jugeaient toutefois que la proposition du promoteur pour le parc apporterait certains bénéfices. Un organisme propose ainsi d'adopter les plans de réaménagement de la rue Gareau et du parc Charles-S.-Campbell, tel que proposés par le promoteur¹¹⁸. Un autre organisme évaluait, à cet effet, le réaménagement du parc situé au sud du projet Le Bourbon et suggérait certains éléments à prendre en considération : « *Il faut reconnaître que l'interface proposée par le projet Le Bourbon améliore l'ouverture du parc vers la rue Gareau. Il faut cependant s'assurer que les riverains et les utilisateurs du parc sortent gagnants de ce projet. Aussi, selon nous, un tel réaménagement doit être effectué en concertation avec les riverains et les utilisateurs du parc*¹¹⁹. »

Dans la même foulée, ce même organisme s'est aussi prononcé sur la proposition de réaménagement de la rue Gareau jugeant que « *la transformation de la rue Gareau en rue partagée, réduisant significativement la présence de l'automobile, est une option à privilégier. La rue doit devenir un lieu vivant et attractif, animé et sympathique et ne plus être utilisé à titre de ruelle*¹²⁰ ». Pour ce qui est de l'entrée des éventuels résidents donnant sur la rue Gareau, un

¹¹² Jean Landry, doc. 7.1, L. 2378-2380

¹¹³ Gérald Racicot, doc. 7.1, L. 1090

¹¹⁴ Jean Landry, doc. 7.1, L. 2355-2356, 2363

¹¹⁵ Jean Landry, doc. 8.12, p. 1; Emilio Alvarez, doc. 7.3, L. 720-726

¹¹⁶ Jean Landry, doc. 7.1, L. 2365-2368

¹¹⁷ Jean Landry, doc. 7.1, L. 2393-2395

¹¹⁸ SDC du Village, doc. 8.5, p. 15

¹¹⁹ Rayside Labossière, doc. 8.2, p. 13

¹²⁰ Rayside Labossière, doc. 8.2, p. 13

participant était plutôt d'avis qu'elle « *semble un peu étrange*¹²¹ ». Un autre participant était, pour sa part, d'avis qu'il sera difficile pour les commerçants de gérer une seconde entrée sur la rue Gareau en plus de celle sur la rue Sainte-Catherine¹²².

La gestion des déchets sur la rue Gareau ayant causé certains problèmes aux résidents à l'époque où le Complexe Bourbon était encore actif, des participants se questionnaient sur la gestion des déchets du bâtiment¹²³ et, plus particulièrement, ceux des commerces¹²⁴. À cet effet, un participant suggérait d'assurer une gestion des déchets qui ne nuise pas aux résidents du projet et qui limite leur visibilité à partir de la rue et du parc, ainsi que les odeurs et le bruit causé par le ramassage des déchets¹²⁵.

2.3 Les besoins de la communauté

2.3.1 Les besoins du milieu communautaire

Les besoins du milieu communautaire du secteur ont été en partie couverts dans la section 2.2.3.1 portant sur le 2^e étage du projet Le Bourbon. Sans reprendre ces propos, la section suivante expose plutôt les besoins généraux notamment en matière d'espace et de financement qui ont été exprimés lors de la consultation publique. Les avis suivants pourraient tout aussi bien permettre de dégager une opinion générale de ce que devrait constituer le 2^e étage du projet Le Bourbon que de déterminer les besoins actuels du milieu communautaire environnant.

S'exprimant sur les besoins d'espaces, un organisme a tout d'abord énuméré les activités qui nécessitaient l'aménagement de locaux : « *Nous avons besoin d'être hébergés dans un lieu accessible aux personnes à mobilité réduite; d'un espace accueillant pour intervenir auprès des utilisateurs de services; d'espaces de bureaux fermés pour les comités de travail et groupes communautaires; d'un espace d'accès à des postes informatiques pour les usagers de la bibliothèque et du centre; d'un plus grand nombre de salles multiservices pour l'ensemble des groupes communautaires LGBTQ+ de Montréal, d'un espace vraiment adapté pour le centre communautaire*¹²⁶. » Ainsi, ce même organisme déplorait dans son opinion écrite que « *plusieurs organismes sont sans bureaux et sur la liste d'attente depuis des années faute de place et de moyen, et il est très difficile de trouver des bureaux communautaires à loyers modiques que ce soit auprès de la ville de Montréal ou d'autres fournisseurs*¹²⁷. »

¹²¹ Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 4

¹²² Mathieu Tremblay, doc. 7.3, L. 1184-1196

¹²³ Olivier Lapierre, doc. 7.1, L. 2810-2812; André Gagnon, doc. 7.1, L. 1973-1983

¹²⁴ André Gagnon, Société écotoxicoyenne de Montréal, doc. 7.1, L. 1988-1998

¹²⁵ Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 4

¹²⁶ Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 8.3, p. 5

¹²⁷ Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 8.3, p. 4

Sur ce dernier point, ce même organisme estime que les organismes communautaires offrant des services destinés à la communauté LGBT sont sous-financés¹²⁸, expliquant pourquoi il est difficile de trouver des locaux abordables qui répondent à leurs besoins¹²⁹. Il avançait notamment « *que Montréal accuse un retard très important sur le plan des infrastructures et des services dédiés aux communautés LGBTQ+, que ce soit sur le plan de l'espace, de l'inclusivité, des activités, des services sociaux et médicaux, du financement et du soutien des organismes communautaires LGBTQ+. Ces derniers souffrent en effet d'un grave manque de soutien logistique, matériel et humain de la part des différents paliers gouvernementaux (municipal, provincial et fédéral), se retrouvent obligés d'être constamment en mode de « survie » ce qui complique leur tâche de fournir des services inclusifs et sécuritaires pour les communautés LGBTQ+ de Montréal*¹³⁰. »

Cet organisme s'est montré préoccupé par l'accès à des logements et à des espaces de travail abordables pour les communautés vulnérables, tels les aînés et les groupes de lesbiennes¹³¹. Un autre organisme recommandait d'ailleurs « *à la Ville de Montréal d'envisager de bonifier son programme d'Aide financière aux OBNL locataires afin de faciliter l'établissement d'organismes communautaires dans le Village*¹³². » Un autre organisme ciblait, pour sa part, les trois paliers de gouvernements, notamment parce que les organismes communautaires LGBT « *souffrent en effet d'un grave manque de soutien logistique, matériel et humain de la part des différents paliers gouvernementaux (municipal, provincial et fédéral)*¹³³. »

Cette relation entre les paliers gouvernementaux principaux et le Village est importante considérant que « *... les trois paliers de gouvernement font la promotion du Village gai de Montréal, du climat tolérant du Québec et de la vie gaie dans Montréal comme attraction touristique*¹³⁴. »

2.3.2 Les besoins en logement social et abordable

Les besoins en logement social et abordable ont aussi été abordés en consultation. Certains participants auraient ainsi souhaité voir du logement social sur le site du projet immobilier Le Bourbon¹³⁵.

¹²⁸ Christian Tanguay, Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 7.2, L. 515-520

¹²⁹ Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 8.3, p. 6

¹³⁰ Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 8.3, p. 6

¹³¹ Christian Tanguay, Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 7.2, L. 739-745

¹³² SDC du Village, doc. 8.5, p. 22

¹³³ Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 8.2, p. 5

¹³⁴ Société de développement commercial du Village, doc. 8.5, p. 25

¹³⁵ Kadari Senou, doc. 7.3, L. 981-995

Des organismes ont toutefois accueilli favorablement la contribution du promoteur au fonds de la Stratégie d'inclusion¹³⁶. Ils ont tout de même émis certaines réserves, alors que le premier souhaitait une contribution à la hauteur de 20 % de la valeur des unités résidentielles¹³⁷ et le second estimait que « *malheureusement, quoiqu'une telle contribution puisse éventuellement soutenir la réalisation de futurs projets de logements sociaux pour les familles du quartier, nous estimons que celle-ci ne contrebalance pas les nombreux aspects négatifs associés à ce projet*¹³⁸. » Pour un représentant de cet organisme, les retombées d'une telle contribution sont difficilement perceptibles dans le quartier « *Parce qu'on a beau nous dire qu'on crée un fonds, mais le fonds, il ne sera pas nécessairement développé puis attribué au secteur puis au quartier. C'est un fonds qui est régional, qui est municipal et non pas pour l'arrondissement de Ville-Marie ou pour le quartier Centre-Sud*¹³⁹. »

La densification de plusieurs secteurs du centre-ville avait aussi été évoquée par l'organisme comme pouvant être problématique pour la réalisation de projets de logements sociaux : « *De plus, de façon générale, nous constatons que le processus de densification à l'œuvre dans plusieurs secteurs du centre-ville contribue à faire augmenter la valeur des terrains, et par voie de conséquence les taxes foncières des résidents de ces secteurs, contribuant à une hausse généralisée du coût des logements. L'augmentation de la valeur des terrains fait aussi en sorte de rendre plus difficile la réalisation de projets de logements sociaux visant à répondre aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu des différents quartiers du centre-ville, dont notamment ceux du Centre-Sud*¹⁴⁰. »

2.3.3 Les bénéfiques à la collectivité

Plusieurs participants ont aussi évalué l'acceptabilité de la modification sur les terrains de TVA selon les bénéfiques que celle-ci apporterait à la collectivité. Une participante a d'ailleurs posé la question suivante en séance d'information : « *Est-ce que l'arrondissement ne se prive pas d'un levier afin de négocier ultérieurement sur ces terrains-là, sur différents lots qui représentent, on l'a dit, un stationnement, des hangars, un complexe, de pouvoir justement avoir d'autres bénéfiques pour la communauté?*¹⁴¹ » Certaines opinions émises reprenaient aussi les propos du Comité Jacques-Viger¹⁴² lorsque cette question a été abordée en relation avec les propriétés de TVA visées par la modification au Plan d'urbanisme¹⁴³, jugeant que les avantages donnés à un promoteur privé devraient être proportionnels aux bénéfiques pour la collectivité. Pour appuyer

¹³⁶ Mireille Foisly-Hotte, André Querry, Comité logement Ville-Marie, doc. 7.2, L. 1372; Ron Rayside, Rayside Labossière, doc. 7.3, L. 176-179

¹³⁷ Rayside Labossière, doc. 8.2, p. 15

¹³⁸ Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 8

¹³⁹ M. André Querry, doc. 7.2, L. 1345

¹⁴⁰ Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 9

¹⁴¹ Mireille Hotte, Comité logement Ville-Marie, doc. 7.1, L. 890-892

¹⁴² Comité Jacques-Viger, doc. 1.1.3, p. 3

¹⁴³ Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 6; Rayside Labossière, doc. 8.2, p. 15

son argumentaire, un organisme rappelait dans son opinion écrite la démolition d'immeubles pour permettre la construction des stationnements de TVA dans le secteur visé par les modifications : « *Nous estimons pour notre part que le Groupe TVA a un devoir de réparation envers le quartier*¹⁴⁴ ».

Il n'y a pas que les bénéfices liés à la modification proposée en consultation publique sur les terrains de TVA qui ont été évoqués. Un participant s'est aussi exprimé sur les bénéfices du projet Le Bourbon : « *Le bénéfice du nouveau projet est réellement uniquement et strictement la densification de la population d'un point de vue économique. D'un point de vue commercial, l'immeuble lui-même ne contribuera pas.*¹⁴⁵ » Pour ce participant, les bénéfices du projet devraient plutôt être de « *... Contribuer d'un point de vue architectural et [...] contribuer à l'identité du Village gai et qui est celui d'avoir des groupes communautaires qui représentent et défendent la communauté gaie*¹⁴⁶. »

À cet effet, un participant considérait « *que le projet serait grandement bonifié avec une réelle stratégie d'approche au niveau des groupes communautaires*¹⁴⁷ ». Un organisme était, pour sa part, d'avis que le 2^e étage consacré à un usage communautaire pourrait être bénéfique pour les organismes communautaires de première ligne¹⁴⁸. Finalement, un organisme recommandait, dans le même ordre d'idée, d'assurer « *que le promoteur prenne toutes les mesures possibles pour assurer la viabilité à long terme [des espaces communautaires]*¹⁴⁹ ».

¹⁴⁴ Mireille Foisy-Hotte, André Querry, Comité logement Ville-Marie, doc. 7.2, L. 1315-1327; doc. 8.13, p. 7; Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 7

¹⁴⁵ Glenn Castanheira, Projet Montréal, doc. 7.2, L. 1208-1210

¹⁴⁶ Glenn Castanheira, Projet Montréal, doc. 7.2, L. 1212-1216

¹⁴⁷ Jonathan Bouchard, doc. 7.1, L. 2987-2988

¹⁴⁸ SDC du Village, doc. 8.5, p. 21

¹⁴⁹ Ron Rayside, Rayside Labossière, doc. 7.3, L. 167-174



3. L'analyse de la commission

Le mandat confié à l'OCPM porte sur une proposition de modification au Plan d'urbanisme pour autoriser la construction du projet immobilier Le Bourbon ainsi que pour régulariser la situation du complexe TVA, actuellement en droits acquis.

Le projet immobilier Le Bourbon qui propose de remplacer le Complexe Bourbon, un immeuble emblématique du Village fermé depuis 2014, par un immeuble multifonctionnel avec trois types d'occupation devra être analysé en parallèle par l'arrondissement de Ville-Marie, en vertu du règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Toutefois, en raison de son incidence sur la trame urbaine avoisinante et sur la qualité de vie des résidents actuels et futurs ainsi que des impacts anticipés des travaux pour les commerces situés à proximité, la commission convient de l'examiner avec attention dans le cadre de la présente consultation.

Dans son analyse, la commission mettra en évidence les enjeux retenus en s'appuyant sur les questions des participants ainsi que sur les opinions écrites et orales qu'elle a reçues, mais aussi sur divers outils, politiques et énoncés d'intention municipaux qui ont une incidence sur le projet. Mentionnons notamment : le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et le Règlement de zonage de l'arrondissement; la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels; la Stratégie centre-ville; la politique de l'arbre et la politique de stationnement.

La première section rappelle le cadre réglementaire actuel. La seconde section dispose des modifications proposées au Plan d'urbanisme. La troisième section examine les éléments physiques du projet immobilier proposé, son impact visuel et son intégration dans son contexte. La quatrième section aborde un ensemble d'autres considérations qui influent sur l'acceptabilité sociale du projet.

3.1 Le cadre réglementaire actuel

Il faut d'abord définir le contexte réglementaire actuellement en vigueur dans le secteur avant d'évaluer l'importance des modifications proposées.

Rappelons que les densités et les hauteurs maximales autorisées sur la totalité de la rue Sainte-Catherine Est entre Amherst et De Lorimer, dont le site du Bourbon, doivent se conformer aux paramètres suivants : hauteur maximale de trois étages, hauteur maximale de 14 mètres et coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de 3¹⁵⁰.

¹⁵⁰ Ville de Montréal, doc. 4.1.1 et 4.1.2

Les dernières modifications apportées à la carte des hauteurs et à la carte des densités du Plan d'urbanisme à proximité du secteur visé par le projet datent de l'entrée en vigueur en 2012 du Programme particulier d'urbanisme du quartier Sainte-Marie qui faisait passer la hauteur à 35 m et le coefficient d'occupation du sol (COS) à 6 dans deux secteurs situés entre les avenues Papineau et De Lorimier.

La dernière modification à la hauteur du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) sur la rue Sainte-Catherine date de la modification omnibus d'octobre 2013. La hauteur maximale autorisée, qui était auparavant de 16 m, a été abaissée à 14 m. Cette modification permettait une meilleure gestion des constructions hors toit, tout en respectant la concordance au Plan d'urbanisme prévoyant des hauteurs de 16 m pour le même secteur. Au même moment, le COS avait été abaissé à 3¹⁵¹.

Rappelons enfin qu'aucun projet particulier comportant des dérogations relatives à la hauteur n'a été accordé dans cette portion de la rue Sainte-Catherine. Par contre, à l'ouest de la rue Amherst, un projet actuellement en construction à l'angle des rues Saint-André et Sainte-Catherine bénéficiera d'une hauteur de 25 m et atteindra 8 étages avec un COS de 5,6¹⁵².

3.2 Les modifications au Plan d'urbanisme

Les intentions de la Ville de Montréal ont été définies dans le sommaire décisionnel accompagnant le mandat confié à l'OCPM : « Elle vise à agrandir une microzone existante qui présente un plafond plus élevé de hauteur et de densité, sur un court tronçon de la rue Sainte-Catherine Est, dans l'axe de la « Cité des ondes » et ce, de façon à englober le complexe TVA et l'îlot du projet Bourbon. Cette zone aurait ainsi un plafond de hauteur de 35 m, au lieu de 16 m, et un coefficient d'occupation du sol (COS) d'au plus 6, au lieu de 4¹⁵³. »

Les propriétaires actuels des lots visés par les modifications proposées au Plan d'urbanisme sont TVA et Investissements MSC Canada¹⁵⁴.

3.2.1 La zone visée

Compte tenu de la taille du territoire dans lequel ces changements doivent être appliqués, la commission estime que des modifications aussi importantes entraînent des bénéfices pour les promoteurs qui devraient être compensés par des retombées tout aussi importantes pour la collectivité dans laquelle le projet vient s'insérer. La commission n'a pas été convaincue par les

¹⁵¹ Ville de Montréal, doc. 6.4.1, p. 4

¹⁵² Ville de Montréal, doc. 6.4.1, p. 5

¹⁵³ Ville de Montréal, doc. 1.1.1, p. 1

¹⁵⁴ Ville de Montréal, doc. 6.4.1, p. 1

divers arguments mis de l'avant par la Ville pour appuyer ces importantes modifications au Plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie.

1- La référence à la Cité des Ondes

Pour la commission, la référence à « l'axe de la cité des ondes » ne saurait être évoquée aujourd'hui pour justifier une hausse importante de hauteur et de densité sur des îlots bordant la rue Sainte-Catherine, en référence à l'immeuble de la Société Radio-Canada sur le boulevard René-Lévesque ni à celui de TVA situé sur le boulevard De Maisonneuve.

Au moment où le projet immobilier Le Bourbon propose de ramener des composantes essentiellement résidentielles sur une large partie du territoire, il faut rappeler, comme le fait notamment le Comité logement Ville-Marie, la destruction de centaines de logements qu'a subie le quartier du « faubourg à la mélasse » entre 1963 et 1973¹⁵⁵, ainsi que les impacts négatifs de ce vaste projet des années 1970 sur le territoire directement visé par la consultation : « *Ainsi, il est important de rappeler que l'ensemble du secteur visé par la demande de modification au Plan d'urbanisme était auparavant composé d'immeubles à logements abordables et de petits commerces, dont la démolition a été autorisée par la Ville de Montréal pour permettre l'implantation du Complexe TVA, ainsi que du Bourbon. La venue de TVA a aussi un historique négatif de destruction de logements*¹⁵⁶. »

2- La comparaison entre l'est et l'ouest de la rue Sainte-Catherine

Selon la Ville, « *Le zonage du Plan d'urbanisme devrait normalement comporter des paramètres semblables lorsque le contexte est similaire. En ce sens, la modification proposée permettrait d'harmoniser équitablement les valeurs de hauteurs et de densité entre les secteurs est et ouest de la rue Sainte-Catherine au centre-ville*¹⁵⁷. »

Selon la commission, une modification aussi importante de hauteur et de densité ne saurait être justifiée en se référant à des modifications déjà apportées, soit à l'ouest ou plus à l'est du secteur touché puisque le projet se situe dans une portion de la rue Sainte-Catherine, « orpheline » en matière de planification détaillée. Ce point de vue est d'ailleurs partagé par le Comité Jacques-Viger et plusieurs participants qui affirment que : « *- le rehaussement de la hauteur à l'extrémité est de la zone d'analyse n'est pas justifié eu égard à la volumétrie environnante* » et « *créerait une brèche dans le contexte actuel.* » *De plus, les similitudes*

¹⁵⁵ Office de consultation publique de Montréal, Projet de développement du site et de modernisation de la maison de Radio-Canada, 2009, p. 53, <http://ocpm.qc.ca/fr/consultation-publique/projet-de-developpement-de-la-maison-de-radio-canada>

¹⁵⁶ Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 7

¹⁵⁷ Ville de Montréal, doc. 1.1.1, p. 2

établies entre la rue Ste-Catherine est et la rue Ste-Catherine ouest sont par ailleurs discutables¹⁵⁸. »

Notons également que la hauteur et la densité autorisées actuellement dans la portion Est de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Amherst et De Lorimier, sont nettement plus basses que dans la portion ouest de cette même rue, entre Lambert-Closse et Guy¹⁵⁹.

3- Une logique de développement inspirée du PPU du quartier Sainte-Marie

Dans la proposition de modification au Plan d'urbanisme, la Ville applique à un lot isolé, situé à l'est de la rue Champlain (lot 1 567 720), la même hausse de hauteur (de 16 m à 35 m) que celle appliquée dans le cadre du PPU du quartier Sainte-Marie¹⁶⁰ à autre lot, appelé « microzone existante », situé celui-là à l'est de la rue Papineau (Figure 6). La zone identifiée pour les modifications projetées de hauteur et de densité s'étendrait ainsi des rues Alexandre-DeSève à Papineau, afin d'inclure de manière explicite toutes les propriétés de TVA.

Selon la SDC, « Ainsi, le PPU [Sainte-Marie] semble avoir été rédigé en fonction des opportunités immobilières qui se présentaient à l'époque, sans pour autant étudier davantage le potentiel de redéveloppement complet de la rue Sainte-Catherine Est (portion Village)¹⁶¹. »

La situation risque aussi de changer autour du métro Papineau avec le grand projet d'aménagement des abords du pont Jacques-Cartier. *« Ceinturé par les rues Cartier, Dorion, Sainte-Catherine et le boulevard De Maisonneuve, l'îlot du métro Papineau joue le rôle d'espace civique dans le quartier situé à l'ouest du pont. Le réaménagement proposé vise à sécuriser les déplacements tant en autobus qu'à vélo, à bonifier l'espace piéton et à augmenter le verdissement du secteur¹⁶². »*

La commission retient qu'en l'absence d'un exercice de planification détaillée dans cette portion de la rue Sainte-Catherine, la transposition automatique des modifications résultant du PPU du quartier Sainte-Marie ou des projets de développement aux abords du pont Jacques-Cartier semble tout à fait arbitraire.

¹⁵⁸ Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 6; Comité Jacques-Viger, doc. 1.1.3.3, p. 3

¹⁵⁹ Ville de Montréal, doc. 4.1.1 et doc. 4.1.2

¹⁶⁰ Ville de Montréal, doc. 1.1.3.1.1.1, p. 1

¹⁶¹ Société de Développement Commercial du Village, doc. 8.5, p. 8

¹⁶² Ville de Montréal, <http://mairedemontreal.ca/grand-projet-damenagement-des-abords-du-pont-jacques-cartier>, 2 avril 2017, p. 3-4

4- Les propriétés de TVA

La pertinence d'inclure les propriétés de TVA dans les modifications au Plan d'urbanisme proposées dans le cadre du projet Le Bourbon, situé au sud de la rue Sainte-Catherine, n'a pas été démontrée.

D'abord, parce que le projet Le Bourbon occupe moins de 20 % de l'espace visé par la modification¹⁶³ et que ces autres lots ne font présentement l'objet d'aucune demande de permis. Ensuite, parce qu'une augmentation substantielle de hauteur et de densité apporte une plus-value importante sur ces terrains sans qu'aucune contrepartie ne soit négociée au bénéfice de la collectivité. Mais surtout, parce que pour les participants comme pour la commission, il est difficile de saisir : « ... *en quoi les modifications proposées viendraient reconnaître le complexe TVA qui a été construit il y a plus de 40 ans et qui, par ailleurs, jouit de droits acquis?*¹⁶⁴ ».

La commission partage donc les réticences des participants face à l'inclusion des propriétés de TVA dans les modifications proposées au Plan d'urbanisme dans le cadre du projet Le Bourbon. Elle estime qu'en agissant ainsi, l'arrondissement se prive de leviers pour négocier ultérieurement des bénéfices pour la collectivité.

Recommandation 1

La commission recommande à l'arrondissement de Ville-Marie de retirer du projet de modification du Plan d'urbanisme tous les lots situés au nord de la rue Sainte-Catherine et qui sont la propriété de TVA.

5- Le site du projet Le Bourbon

La réflexion menée précédemment sur les lots situés au nord de la rue Sainte-Catherine (TVA) a conduit la commission à recommander leur exclusion de la résolution menant aux modifications proposées au Plan d'urbanisme. La commission est consciente du fait qu'il est inhabituel de faire du microzonage dans le Plan d'urbanisme en traitant uniquement l'îlot situé au sud de la rue Sainte-Catherine sur lequel se situe le projet Le Bourbon. Toutefois, elle croit que le caractère exceptionnel de cet îlot le justifie.

¹⁶³ Comité Jacques-Viger, doc. 1.1.3.3, p. 2

¹⁶⁴ Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 6

Les têtes d'îlots

Le document du promoteur présente ainsi la zone visée : « *La propriété du Complexe Bourbon est un ensemble de bâtiments interreliés et d'une aire de stationnement situé sur la rue Sainte-Catherine Est, du numéro 1560 au 1592. Cet ensemble occupe la totalité de l'îlot bordé par les rues Sainte-Catherine au nord, Gareau au sud, de Champlain à l'est et Alexandre-DeSève à l'ouest. À l'arrière du bâtiment, entre la rue Gareau et le boulevard René-Lévesque plus au sud, cet îlot atypique se poursuit avec la présence du parc Charles-S.-Campbell, le bâtiment des habitations Sainte-Brigide, l'Église du même nom et, construit sur le stationnement de l'ancien presbytère, une coopérative d'habitation qui accueille des organismes communautaires au rez-de-chaussée*¹⁶⁵. »

La Ville décrit ce même territoire en ces termes : « *Oui, bien évidemment là c'est un micro îlot. On s'entend que c'est en fait une tête d'îlot, c'est une particularité de la ville. Vous ne trouverez nulle part ailleurs un îlot comme celui-là. Je veux dire, il a la profondeur d'une tête d'îlot traditionnel de la rue Sainte-Catherine, peut-être même un peu moins. Alors c'est un site très particulier de ce point de vue là*¹⁶⁶. »

Ainsi, tant pour le promoteur que pour la Ville, le site du projet Le Bourbon constitue un « micro-îlot », coincé entre la rue Sainte-Catherine et la rue Gareau, et ce, depuis fort longtemps. Pour la commission, cette situation unique justifie qu'on traite ce site de manière particulière.

Recommandation 2

La commission recommande que la zone visée par les modifications au Plan d'urbanisme soit limitée aux cinq lots du projet Le Bourbon situés entre la rue Sainte-Catherine (au nord) et la rue Gareau (au sud), et les rues Alexandre-DeSève et Champlain.

3.2.2 La hauteur

Avant d'aborder la question de la modification de hauteur au Plan d'urbanisme proposée pour le site du projet Le Bourbon, il faut caractériser le contexte dans lequel ce projet devra s'insérer. La réflexion porte sur les trois échelles spatiales suivantes : le Village, la portion est de la rue Sainte-Catherine, et l'immeuble actuel du Complexe Bourbon.

¹⁶⁵ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 18

¹⁶⁶ M. Bruno Collin, Ville de Montréal, doc. 7.1, L. 2319-2322

3.2.2.1 Le Village

Dans le quartier Centre-Sud, on retrouve le Village, un territoire particulier perçu comme un espace sociologique où se concentre la communauté LGBT. Il est à Montréal ce que sont des quartiers similaires qu'on retrouve à New York, à Paris, à San Francisco ou encore à Toronto. Ces quartiers représentent des réalités sociales et, comme dans les autres grandes villes du monde, ils sont dynamiques et ils évoluent rapidement avec le temps.

Le Village de Montréal est l'un des plus grands au monde et bien qu'il ne soit pas une entité administrative, il est reconnu comme un espace géographique par tous. Il occupe en effet un grand quadrilatère allant d'Ouest en Est et du Nord au Sud, en plein cœur du quartier Centre-Sud, un des territoires historiques du centre-ville de Montréal.

Le Village est aussi considéré comme une destination touristique internationale pour la communauté LGBT. On estime que des millions de ses membres le visitent annuellement pour participer à des festivités qui sont, à l'instar des autres grands événements estivaux de la métropole, des occasions de réjouissance et de rayonnement important. Il reçoit l'appui des acteurs publics et privés. Certains, comme le centre communautaire LGBTQ+, plaident d'ailleurs pour la reconnaissance formelle de son caractère historique par le ministère de la Culture et des Communications du Québec et par la Ville de Montréal¹⁶⁷.

Selon le représentant du Carré Rose, on estime qu'en 2003-2004, près de 20 % des résidents du Village s'identifient à la communauté LGBT. Toutefois, on constate une tendance à la diminution en faveur d'un établissement plus diffus des individus à travers les quartiers limitrophes du Village. Néanmoins, il est important de noter que ce quartier représente un lieu sécuritaire qui favorise l'épanouissement citoyen des groupes LGBT qui, comme minorités, sont susceptibles de subir des préjugés et même de vivre différentes formes de violence¹⁶⁸. Un document de recherche affirme que « *Montréal's Gay Village is touted as a symbol of equality, of welcoming, and of the progressive nature of the city*¹⁶⁹. »

À ce sujet, les gouvernements et l'administration municipale font, sans réserve, la promotion du Village et de ses activités comme des attractions touristiques. Ils en profitent pour mettre en évidence l'ouverture de la société québécoise en regard à la vie gaie montréalaise.

C'est dans ce contexte que s'inscrivait jadis le Complexe Bourbon. Tous les observateurs parlent d'un édifice phare qui était l'un des pôles d'animation et d'attraction du Village. On y séjournait, on y officiait des mariages, on y dansait jusqu'à l'aube et on y présentait une

¹⁶⁷ Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal, doc. 8.3.2

¹⁶⁸ Louis-Alain Robitaille, Carré Rose, doc. 6.6, p. 1

¹⁶⁹ Jamie Dalgleish and Ella Porter, Inclusion and Othering in Montreal's Gay Village, 2016, doc. 8.3.1

diversité d'activités ainsi que de spectacles variés qui en ont fait sa réputation. Cette popularité débordait les frontières du Village. Il faisait partie du circuit touristique montréalais où de nombreux visiteurs se pressaient pour capter sur cliché ce lieu emblématique.

Bien que la plupart des participants s'entendent sur sa démolition, tous souhaiteraient cependant qu'il puisse revivre sous une forme ou une autre. Il y a un appel unanime au promoteur du projet à l'effet de respecter l'âme et l'esprit du Bourbon dans le nouveau complexe, mais également à tenir compte de l'environnement social culturel et communautaire du Village.

Les services et infrastructures

Selon la SDC, le Village foisonne de vie et d'animation. On y retrouve une grande concentration d'infrastructures de services de toutes sortes. En plus des nombreux bars, restaurants, terrasses et commerces divers, dont certains sont destinés à la communauté LGBT, on y retrouve une centaine d'organismes communautaires qui ont également pignon sur rue et qui desservent une clientèle large et variée. Ainsi, le Village a des caractéristiques qui lui sont propres : l'ambiance générale dégagée, l'espace socioculturel occupé, l'organisation du défilé de la fierté gaie, sa rue piétonne ainsi que son aménagement particulier durant la saison estivale, sa vie nocturne bien animée. Tout cela renforce des spécificités qui sont en parfaite adéquation avec la partie est de la rue Sainte-Catherine apportant au centre-ville et à la ville de Montréal une touche de différence.

Le quartier est donc sans conteste un outil de marketing commercial et social sur les plans local, national et international, faisant ainsi de Montréal une destination incontournable, notamment pour le tourisme gai.

Dans ce contexte, considérant que le Village a une existence qui lui est propre et que sa renommée dépasse les frontières du quartier Centre-Sud, la commission est d'avis que les paliers gouvernementaux concernés doivent lui accorder une certaine forme de reconnaissance et souligne la nécessité d'arrimer et d'ancrer tout nouveau projet, incluant celui du Bourbon, dans l'espace social du Village.

La rue Sainte-Catherine

Le projet Le Bourbon vient s'insérer sur la rue Sainte-Catherine Est, entre deux stations de métro et sur un vaste espace bordé au sud par la rue Gareau et le parc Charles-S.-Campbell. Il s'agit d'un secteur qui a été délaissé par les investisseurs depuis quelques années¹⁷⁰ et qui

¹⁷⁰ M. Labid Al Jundi, MSC Investissements Canada Inc., doc. 7.1, L. 252

présente des signes de dévitalisation certaine¹⁷¹. Rappelons que le site du projet Le Bourbon se situe aussi en bordure d'une rue qui est piétonne durant cinq mois par année.

La venue de ce projet est accueillie favorablement, notamment parce qu'il est important de revitaliser cette portion du Village¹⁷². *« L'intérêt que porte le promoteur au quartier et à la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Est mérite d'être salué. Un projet de redéveloppement du Complexe Bourbon était en effet réclamé par plusieurs acteurs de la communauté¹⁷³. »*

Le Complexe Bourbon

Une évaluation patrimoniale du bâtiment a été réalisée¹⁷⁴, dont les conclusions sont résumées dans le document de projet. Si la valeur historique est moyenne, les valeurs symbolique, identitaire et contextuelle sont bonnes¹⁷⁵. On rappelle que *« par contre, l'image actuelle du Complexe Bourbon est inscrite dans l'imaginaire de tous comme un édifice assez distinctif du secteur, par ses formes, ses matériaux, ses couleurs, ses lumières, ses balcons et ses enseignes.¹⁷⁶ »*

Les observateurs parlent d'un édifice phare qui était l'un des pôles d'animation et d'attraction du Village comme l'affirmait une citoyenne lors de la séance d'information : *« J'ai vu le Bourbon dans ses plus belles journées, c'était le fleuron du Village gai. Les autobus rouges à deux étages se promenaient autour, pour prendre toutes sortes de photos. Aujourd'hui, il n'y en a plus d'autobus rouge à deux étages qui se promène autour...¹⁷⁷ ».*

« Aujourd'hui, le site du Complexe Bourbon est un lieu empreint de mémoire et même de nostalgie. Son redéveloppement appelle donc à une grande sensibilité par rapport au contexte social, culturel et communautaire immédiat¹⁷⁸. »

En résumé, on peut dire que le contexte d'insertion du projet Le Bourbon est particulier à plusieurs égards : l'immeuble aura à remplacer un complexe emblématique, bien ancré dans l'imaginaire du Village, mais aussi à servir d'inspiration et de point de départ pour la revitalisation d'une portion particulière de la rue Sainte-Catherine.

La commission prend acte des réserves émises par plusieurs participants quant à la hauteur et l'impact visuel du projet. Le rehaussement demandé de la limite des hauteurs qui passerait de

¹⁷¹ M. Christian Thiffault, Atelier Christian Thiffault, doc. 7.1, L. 326-327

¹⁷² M. Jean-Sebastien Boudreault, doc. 8.15, p. 1

¹⁷³ Société de développement commercial du Village, doc. 8.5, p. 6

¹⁷⁴ Évaluation patrimoniale, l'Enclume, doc. 3.2

¹⁷⁵ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 27

¹⁷⁶ Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 3

¹⁷⁷ Mme Lise Béland, doc. 7.1, L. 660-663

¹⁷⁸ Société de Développement Commercial du Village, doc. 8.5, p. 4

14 mètres à 35 mètres constitue un enjeu par rapport au bâti existant. Pour la commission, un changement aussi important n'est pas automatique, mais devrait plutôt s'appuyer sur la contribution du projet au contexte social et sur sa capacité à contribuer à relever les défis du quartier.

Le respect de ce principe fondamental amène la commission à moduler ainsi sa recommandation de modification des hauteurs au Plan d'urbanisme : une première proposition de modification à une hauteur de 35 mètres, assujettie à trois conditions; sinon, une proposition alternative qui limite la hauteur à 25 mètres.

3.2.2.2 Une hauteur de 35 mètres, sous trois conditions

Une augmentation importante de hauteur et de densité pourrait être accordée, si trois conditions étaient réunies en contrepartie, faisant en sorte que les bénéfices découlant de cette augmentation substantielle soient compensés par des retombées importantes pour le domaine public et la collectivité. Le résultat attendu de ce compromis est un immeuble vraiment distinctif et qui fera la fierté des commerçants du quartier et des locataires qui l'occuperont.

Pour la commission, les trois conditions suivantes doivent être réunies pour que les modifications actuellement prévues au Plan d'urbanisme puissent être appliquées au projet Le Bourbon :

Recommandation 3

La commission recommande que les modifications prévues au Plan d'urbanisme soient accordées (hauteur de 35 m et COS de 6) si les conditions suivantes sont intégrées au projet :

- ***le deuxième étage de l'immeuble est offert à des organismes communautaires LGBT du milieu dans des conditions leur permettant une occupation durable de ces locaux;***
- ***l'architecture est audacieuse afin de contribuer au caractère de destination touristique d'envergure du Village;***
- ***le design du projet inclut des mesures modernes de conservation d'énergie et de lutte aux îlots de chaleur.***

Espaces communautaires

Différentes opinions émises devant la commission révèlent qu'il existe dans le secteur un important bassin d'organismes communautaires répondant aux besoins des personnes les plus vulnérables. Cependant, comme beaucoup d'observateurs l'ont fait remarquer, il y a un manque évident de locaux pour les loger adéquatement. Des tentatives dans le passé visant à créer un centre communautaire n'ont pas eu l'effet escompté. En conséquence, certains

d'entre eux déménagent, s'éloignant de ce fait de leur environnement immédiat, de leurs membres et de leurs participants.

Cette situation est également la résultante d'un sous-financement des organismes LGBT. D'ailleurs, on constate que Montréal accuse un retard dans le soutien aux organismes et infrastructures de la communauté LGBT comparativement à d'autres grandes villes. Les leaders reprochent sans détour la passivité des différents paliers gouvernementaux à cet égard.

L'impact du manque de ressources est, en outre, beaucoup plus alarmant pour les organismes établis dans le Village à cause de la rareté des locaux disponibles et de leurs coûts élevés. Dans ce cas, la plupart des ressources sont en mode survie. Certains ne disposent même pas d'un siège social, ils ont une existence virtuelle et ils doivent s'adapter continuellement pour réaliser leur mission et desservir leurs membres. Cette situation particulière fait naître une perception à l'effet « *...que tous les organismes LGBT sont sous-financés et ont plus de difficulté à s'établir contrairement aux autres organismes*¹⁷⁹. »

Il y a donc un manque d'espaces chronique pour loger adéquatement les groupes communautaires dans le Village et ainsi leur permettre d'assumer pleinement leur rôle. L'arrondissement héberge certains d'entre eux, mais c'est loin d'être suffisant pour pallier cette situation. Le milieu, pour sa part, en est conscient et s'est exprimé à travers une pétition qui a obtenu plus de 1330 signatures pour réclamer l'expropriation du Bourbon afin d'y construire un centre communautaire destiné à la communauté LGBT.

Le projet Le Bourbon prend en compte cette réalité en réservant le 2^e étage à l'usage du communautaire. Il cherche ainsi à répondre, en partie, à ce besoin et démontre, par ailleurs, son souci de bien ancrer le projet dans son environnement. C'est ainsi qu'il affirme que : « *Par la présence future des bureaux du centre communautaire des gais et lesbiennes de Montréal, le projet adopte une approche sensible aux enjeux relatifs à son insertion sociale*¹⁸⁰. »

Cette ouverture envers les groupes LGBT est louable, car elle permet au promoteur de répondre en partie à leurs besoins, tout en respectant les engagements présentés dans le document de projet déposé à la Ville.

Pour la commission, l'octroi exclusif du 2^e étage à l'usage communautaire est le seul élément du projet qui pourrait apporter un bénéfice réel pour la communauté et en fait une condition incontournable pour l'obtention de la dérogation demandée. Elle prend néanmoins acte de l'opinion du CJV qui affirme « *Bien que la location du 2e étage de l'immeuble à des groupes communautaires puisse être considérée comme un certain bénéfice public, cet aspect du projet*

¹⁷⁹ M. Louis-Alain Robitaille, Carré Rose, doc. 6.6, p. 2

¹⁸⁰ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 30

n'est pas garanti et ne convainc pas le comité de la correspondance avec la dérogation demandée¹⁸¹. »

La commission pense que l'octroi d'un étage à un usage communautaire présente une occasion unique de bâtir des ponts de solidarité avec une communauté stigmatisée, vivant dans un environnement en pleine dévitalisation. Elle croit aussi que l'intégration d'un espace communautaire dans ce projet servira d'exemple à d'autres projets de développement qui pourront émerger dans le quartier. En ce sens, elle invite la Ville et le promoteur à explorer les différents mécanismes qui permettraient d'assurer une abordabilité perpétuelle aux locaux.

Recommandation 4

La commission recommande que le deuxième étage de l'immeuble soit offert à des organismes communautaires LGBT du milieu dans des conditions leur permettant une occupation durable de ces locaux.

Une architecture audacieuse

Il s'agit d'un projet majeur de redéveloppement qui vise à remplacer un immeuble hautement symbolique du Village; on s'attend donc à un traitement architectural distinctif afin d'assurer l'insertion harmonieuse du projet sur la rue Sainte-Catherine et dans le Village. Puisqu'il s'agira du plus imposant bâtiment du Village, la commission est sensible à l'argument des participants selon lequel ce projet mérite une attention particulière¹⁸². L'architecture doit être de qualité et permettre de rehausser l'attrait de la rue Sainte-Catherine¹⁸³. D'ailleurs, l'audace architecturale est aussi évoquée comme un principe important dans l'énoncé de la Stratégie centre-ville¹⁸⁴.

La proposition architecturale du projet dans sa mouture actuelle ne convainc pas bon nombre d'intervenants. Si on reconnaît la qualité des matériaux proposés¹⁸⁵, l'architecture présentée est perçue comme conservatrice¹⁸⁶ et même un peu banale¹⁸⁷. On se demande si « ... le projet colle à l'identité territoriale du Village qui est bel et bien un territoire identitaire ...¹⁸⁸ ». Ainsi, « Le style ultramoderne du Bourbon qu'on propose maintenant participe à l'homogénéisation esthétique parce que ça ressemble à beaucoup de projets dans ses matériaux, dans ses proportions, dans ses formes à ce qui nous est proposé depuis plusieurs années par les promoteurs privés, c'est-à-dire un type de condo ultramoderne¹⁸⁹. »

¹⁸¹ Comité Jacques-Viger, doc. 1.1.3.3, p. 3

¹⁸² M. Louis-Alain Robitaille, Carré Rose, doc. 6.6, p. 2

¹⁸³ Rayside Labossière, doc. 8.2, p. 5

¹⁸⁴ Office de consultation publique de Montréal, Stratégie centre-ville, 2017, p. 98-99, <http://ocpm.qc.ca/fr/centre-ville>

¹⁸⁵ M. Glenn Castanheira, Projet Montréal, doc. 7.2, L. 858-861

¹⁸⁶ Société de Développement Commercial du Village, doc. 8.5, p. 15

¹⁸⁷ Société de Développement Commercial du Village, doc. 8.5, p. 16

¹⁸⁸ M. Frédéric Lebel, doc. 7.2, L. 1676-1677

¹⁸⁹ M. Frédéric Lebel, doc. 7.2, L. 1726-1729

Les principales réactions à l'architecture proposée sont d'abord liées aux particularités du site dans lequel ce projet devra s'insérer, aussi bien en rappel de l'immeuble qu'il vient remplacer que dans un secteur particulier du Village reconnu pour son identité originale, audacieuse et extravagante¹⁹⁰. Il ne s'agit pas de proposer une copie ludique du Complexe Bourbon, mais de présenter une signature distinctive plutôt que la façade lisse et rectiligne du projet proposé¹⁹¹.

Quant à la conservation d'une partie de l'immeuble actuel, le promoteur précise « *On est actuellement en train de faire une documentation détaillée, photographie en haute résolution du bâtiment, de l'intérieur à l'extérieur, et on essaie de trouver à l'intérieur de l'espace pour présenter ça, pour consacrer ce qui existait*¹⁹². » La commission salue les intentions du promoteur de conserver une partie de la mémoire de ce lieu emblématique pour le Village.

La nécessité de présenter une signature distinctive a été clairement soulignée : « *... la SDC est d'avis que le promoteur aurait tout avantage à se démarquer de la compétition environnante en concevant un bâtiment susceptible de capter l'intérêt autant des passants que de ses futurs occupants. Dans sa forme actuelle, cet immeuble est condamné à rester dans l'anonymat le plus complet, ce qui entraînera une perte plutôt qu'une opportunité pour consolider l'offre touristique du Village. La SDC demande au promoteur et à la Ville de privilégier une architecture audacieuse qui puisse contribuer au caractère de destination touristique d'envergure du Village*¹⁹³. » La commission reçoit positivement ce commentaire et croit, à l'instar du Comité Jacques-Viger, que le projet gagnerait à se distinguer au niveau architectural.

Un design moderne en matière environnementale

Les impacts du projet sur l'environnement ayant été abordés à plusieurs reprises au cours de la consultation, plusieurs intervenants ont fait valoir à la commission qu'il faut profiter d'un projet comme celui-ci pour trouver un bon équilibre entre les impératifs économiques et le respect de l'environnement, en faisant en sorte que le projet s'ancre résolument dans le 21^e siècle et incarne les principes mis de l'avant dans diverses consultations récentes.

Dans le cadre de la consultation portant sur les orientations de la Stratégie centre-ville, plusieurs participants ont exprimé le souhait de voir « *... les constructions existantes et nouvelles respecter les principes de développement durable, incluant notamment les toits écoproformants, la rétention et la récupération des eaux de pluie, l'utilisation de matériaux de*

¹⁹⁰ M. Frédéric Lebel, doc. 7.2, L. 1680-1681

¹⁹¹ M. Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 3

¹⁹² M. Labid AlJundi, Investissements MSC Canada, doc. 7.1, L. 1159-1161

¹⁹³ Société de Développement Commercial du Village, doc. 8.5, p. 16

qualité durable, etc. Le centre-ville de Montréal devrait devenir exemplaire dans ces domaines¹⁹⁴. »

La nécessité que le projet soit exemplaire en matière environnementale a retenu l'attention de la commission. Elle déplore qu'il ne présente, dans sa mouture actuelle, que peu de préoccupations ou de mesures pourtant maintenant largement répandues sur la gestion des eaux grises et pluviales, sur l'efficacité énergétique, sur la diminution de la production des déchets et du traitement intelligent des matières résiduelles. Si elles sont abordées dès la conception de l'immeuble, un ensemble de technologies largement utilisées dans la construction d'immeubles d'aujourd'hui permettent de répondre adéquatement à plusieurs enjeux. La commission a retenu deux d'entre eux, la lutte aux îlots de chaleur et l'économie d'énergie.

La lutte aux îlots de chaleur

La lutte aux îlots de chaleur a été abordée par les participants, avec comme impératif de prévoir, dès le départ, la mise en place d'une toiture verte¹⁹⁵. *« D'un point de vue environnemental, lorsque l'on a un projet qui part de zéro, puisqu'il est bien évidemment question de raser l'insalubre Bourbon, on a la chance extraordinaire de pouvoir concevoir toutes les structures requises par un toit vert, qui en général constitue une fierté pour les occupants, à l'opposé des contraintes pour adapter un toit vert à un édifice existant¹⁹⁶. »*

Il existe un lien bien établi entre la réduction des îlots de chaleur et le type de revêtement utilisé pour les toitures. Dès 2012, l'OCPM avait recommandé d'encourager l'aménagement de toits verts comme moyen de lutter contre les îlots de chaleur¹⁹⁷. La réglementation en vigueur dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie va clairement dans ce sens : *« ... lors de la réfection complète d'un toit existant ou de la construction d'un nouveau bâtiment, qu'il soit public ou privé, le propriétaire a l'obligation d'installer un revêtement de toiture favorisant la réduction des îlots de chaleur urbains, et le toit vert fait partie des trois choix de revêtement possible¹⁹⁸s. »*

Notons que le promoteur a déjà envisagé la question de la toiture verte¹⁹⁹, mais a opté pour une autre solution : *« Par rapport à la question des îlots de chaleur, même sans végétaliser la toiture, par rapport à la situation existante où est-ce qu'on a des revêtements bitumineux avec un toit plat, fort probablement que le bilan net par rapport aux aspects d'îlot de chaleur de*

¹⁹⁴ Office de consultation publique de Montréal, Stratégie centre-ville, 2017, p. 99, <http://ocpm.qc.ca/fr/centre-ville>

¹⁹⁵ Coop d'habitation Samuel 1er deuxième phase, doc. 8.11, p. 1

¹⁹⁶ M. Cyrille Giraud, doc. 8.4, p. 2

¹⁹⁷ Office de consultation publique de Montréal, État de l'agriculture urbaine à Montréal, 2012, p. 94

¹⁹⁸ Ville de Montréal, arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, Règlement d'urbanisme (01-279), art. 87.2

¹⁹⁹ M. Christian Thiffault, Atelier Christian Thiffault, doc. 7.1, L. 2120-2123

l'ensemble de cette tête d'îlot là va être nettement, nettement amélioré avec le nouveau bâtiment et une membrane moderne, pâle, blanche, qui va avoir un effet beaucoup moins grand sur les aspects d'îlots de chaleur²⁰⁰. »

La commission rappelle les conclusions de la consultation sur la Stratégie centre-ville : « *De plus, tout nouveau projet immobilier devrait comporter des mesures de verdissement structurantes dans tous les quartiers du centre-ville. La commission retient l'importance de définir des objectifs et non pas des moyens techniques spécifiques. Il faut encourager, par exemple, les murs végétalisés, les toits écoperformants, la plantation d'arbres et d'arbustes sur le domaine public et privé, les toits verts, une végétalisation écoperformante le long des voies de circulation et soutenir le développement de l'agriculture urbaine et des jardins communautaires²⁰¹. »*

Entre un toit complètement végétalisé et une membrane de couleur pâle, il existe tout de même plusieurs avenues permettant de lutter contre les îlots de chaleur; des approches innovantes en matière d'architecture verte (toits et murs végétalisés, agriculture urbaine, etc.) font déjà la fierté de plusieurs immeubles montréalais. Une telle approche pourrait aussi contribuer à faire du projet immobilier Le Bourbon un élément distinctif.

Les économies d'énergie

Une vaste consultation menée par l'OCPM en 2016 sur la réduction de la dépendance aux énergies fossiles a notamment abordé la question des meilleures pratiques pour les nouvelles constructions.

« Une majorité d'intervenants considèrent aussi que la Ville de Montréal a un rôle important à jouer dans l'établissement d'objectifs ambitieux de performance environnementale.

(...) des citoyens et des groupes demandent à la Ville de favoriser le déploiement de projets exemplaires, dont l'empreinte carbone est la plus faible possible, à l'aide d'incitatifs financiers, ou encore par le traitement prioritaire des demandes de permis. On réclame, de plus, de faciliter le recours à d'autres sources d'énergies propres que l'électricité, comme la géothermie, le solaire thermique ou le voltaïque. Des citoyens préféreraient toutefois que les autorités ne favorisent pas une filière énergétique plus qu'une autre. Selon eux, elles devraient miser sur l'atteinte d'objectif d'efficacité et de performance énergétiques, et non déterminer les moyens d'y arriver²⁰². »

²⁰⁰ M. Christian Thiffault, Atelier Christian Thiffault, doc. 7.1, L. 2186-2191

²⁰¹ Office de consultation publique de Montréal, Stratégie centre-ville, 2017, p. 95, <http://ocpm.qc.ca/fr/centre-ville>

²⁰² Office de consultation publique de Montréal, La réduction de la dépendance de Montréal aux énergies fossiles, 2016, p. 42-43, <http://ocpm.qc.ca/fr/energies-fossiles>

La commission rappelle ici la recommandation faite dans le cadre de la consultation sur la Stratégie centre-ville, à savoir d'accorder une valeur plus importante à l'intégration des composantes écoperformantes dans l'évaluation des projets de construction et croit fermement que l'arrondissement peut profiter de l'implantation d'un projet tel Le Bourbon pour exiger du promoteur des standards élevés en matière de respect de l'environnement.

3.2.2.3 Une proposition alternative limitant la hauteur à 25 mètres

À défaut de satisfaire aux trois conditions recommandées pour une modification de hauteur à 35 mètres, la commission considère que plusieurs arguments entendus militent en faveur d'une modification aux hauteurs permises au Plan d'urbanisme limitée à 25 mètres. La densité devrait être révisée en conséquence et les retraits d'alignement pour les parties les plus hautes du bâtiment devraient être maintenus.

Rappelons que la hauteur autorisée actuellement est de 16 mètres et que la question de la hauteur de l'immeuble a été la principale préoccupation des participants²⁰³. Les hauteurs sur cette portion de la rue Sainte-Catherine sont plutôt homogènes, avec des immeubles ayant de deux à quatre étages²⁰⁴. Des participants ont suggéré que des hauteurs maximales de cinq²⁰⁵ à sept étages²⁰⁶ (23 mètres) seraient acceptables, haussant ainsi l'appui au projet. Une réduction de la hauteur du bâtiment contribuerait aussi à amoindrir l'impact négatif de l'immeuble sur l'ensoleillement et réduirait les effets désagréables de couloir de vents liés à la présence de constructions en hauteur²⁰⁷. Au-delà des possibilités liées aux caractéristiques de la façade proposées par le promoteur, les effets des immeubles sur le vent peuvent être réduits par la limitation de la hauteur du projet et la création d'un corridor limité à la seule façade de l'immeuble situé en vis-à-vis (théâtre l'Arcade).

Cependant, même avec une hauteur de 25 mètres, la nécessité d'assurer une insertion réussie de l'immeuble dans son milieu demeure la même, notamment en termes d'architecture distinctive et de design environnemental.

3.3 Le projet Le Bourbon

3.3.1 La distinction privé-public

Il est difficile de distinguer les aménagements proposés sur la rue Gareau et à la lisière du parc Charles-S.-Campbell des activités prévues au rez-de-chaussée de l'immeuble, incluant les

²⁰³ M. Cyrille Giraud, doc. 8.4, p. 1

²⁰⁴ M. Michel Benoit, doc. 7.2, L. 99-100; Mme Madeleine Dufresne, doc. 8.6, p. 3

²⁰⁵ M. Cyrille Giraud, doc. 7.3, L. 924

²⁰⁶ M. Ron Rayside, Rayside Labossière, doc. 8.2, p. 11; doc. 7.3, L. 139-142; M. Louis-Alain Robitaille, doc. 6.6, p. 2

²⁰⁷ M. Michel Benoit, doc. 7.2, L. 109-112

activités commerciales et l'entrée des résidences et de l'étage communautaire. La distinction entre domaine public et espaces privés n'est pas claire; la perception de la part des intervenants est que ces lieux publics seront accaparés par le promoteur. Les préoccupations des résidents s'expliquent en partie par l'histoire de l'occupation du site par le Complexe Bourbon.

3.3.1.1 Le parc et la rue Gareau

Le Complexe Bourbon a connu plusieurs phases entre le début des années 1990, quand le complexe a ouvert, et 2014, quand il a fermé ses portes. En 2003 le propriétaire, M. Normand Chamberland, a cherché à « réaménager la rue Gareau en café-terrasse » ainsi que de « remettre en état de parc la partie du parc Charles-S.-Campbell présentement occupée par des installations de café terrasse²⁰⁸. » Un projet de règlement « autorisant l'agrandissement du complexe de l'hôtel Bourbon du côté de la rue De Champlain et le réaménagement de la rue Gareau et de la lisière du parc Charles-S.-Campbell²⁰⁹ » a été soumis à une consultation publique de l'OCPM²¹⁰.

Depuis 1996, le propriétaire avait entrepris des négociations avec la Ville pour acquérir la rue Gareau et la lisière du parc, qui étaient déjà occupées par des installations du complexe²¹¹. Le propriétaire voulait « changer l'affectation de Parc et lieu public à celle de Commerce, pour officialiser et faciliter l'aménagement de ces terrains qu'il occupait déjà en partie grâce à un permis d'occupation du domaine public avec la Ville²¹² » et pour lequel il payait un loyer²¹³. De plus, le propriétaire voulait construire sur le terrain au coin de la rue Sainte-Catherine et Champlain, qui, à ce moment, était « zoné parc et lieu public²¹⁴ ». L'acquisition de la rue Gareau, permettrait « une ouverture complète de la face arrière du complexe » menant éventuellement à une « expansion finale » qui « aurait lié Sainte-Catherine et Gareau à travers un hall d'hôtel majestueux toujours ouvert et prenant inspiration de galeries marchandes européenne²¹⁵ ». Le mandat confié à l'OCPM porte sur une proposition de modification au Plan d'urbanisme pour autoriser la construction du projet immobilier Le Bourbon ainsi que pour régulariser la situation du complexe TVA, actuellement en droits acquis.

D'entrée de jeu, les modifications au Plan d'urbanisme proposées par la Ville ont été remises en question. Les participants ont déploré que la hausse importante de hauteurs et de densité

²⁰⁸ Office de consultation publique de Montréal, agrandissement du complexe le Bourbon, 2003, doc. 5.5, p. 4; Projet Le Bourbon, doc. 3.2, p. 37

²⁰⁹ Office de consultation publique de Montréal, agrandissement du complexe le Bourbon, 2003, doc. 5.5, p. 2

²¹⁰ Office de consultation publique de Montréal, agrandissement du complexe le Bourbon, 2003, doc. 5.5

²¹¹ L'enclume, doc. 3.2, p. 66-67

²¹² L'enclume, doc. 3.2, p. 37

²¹³ Office de consultation publique de Montréal, agrandissement du complexe le Bourbon, 2003, doc. 5.5, p. 6

²¹⁴ Office de consultation publique de Montréal, agrandissement du complexe le Bourbon, 2003, doc. 5.5, p. 3

²¹⁵ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 26

proposée n'ait pas fait l'objet d'une planification détaillée de l'ensemble du secteur. L'inclusion, dans la zone visée par les modifications, de propriétés privées (TVA) n'ayant aucun lien avec le projet Le Bourbon et surtout, sans aucun bénéfice pour la collectivité, a été particulièrement contestée.

Le projet Le Bourbon, quant à lui, s'inscrit dans une optique de revitalisation d'une portion de la rue Sainte-Catherine est qui traverse tout le Village. Il s'agit d'un investissement important avec la construction d'un immeuble multifonctionnel (commercial, communautaire et résidentiel locatif) qui occuperait la tête d'un îlot particulier compris entre une rue commerciale et un parc. Ce projet vient remplacer un immeuble hautement symbolique pour le quartier, mais abandonné depuis des années et dont la démolition est bien acceptée.

La commission tient à souligner la contribution des participants présents aux différentes étapes de la consultation. Les résidents et les représentants des commerçants connaissent à fond leur quartier et y sont profondément attachés. Leurs préoccupations sont donc bien ancrées dans la réalité.

La commission reconnaît aussi que le promoteur a fait certains efforts afin que son projet puisse s'intégrer à cet environnement fort particulier. Le promoteur accepte de contribuer au Fonds pour le logement social, même si le nombre de logements à venir devait être réduit. L'intention d'offrir un étage à des organismes de la communauté LGBT en témoigne aussi, même si les démarches en ce sens n'ont pas encore abouti.

Toutefois, certains éléments du projet demeurent problématiques. D'abord, sa hauteur, qui est considérée comme beaucoup trop importante pour un bâti environnant caractérisé par des immeubles de deux ou trois étages. L'architecture, notamment celle de la façade, est considérée comme banale et peu susceptible de participer à la dynamique commerciale et à l'attrait touristique de la rue. La protection du caractère public de la rue Gareau et du parc Charles-S.-Campbell en préoccupe aussi plusieurs. À l'exception des espaces pour vélos prévus dans le stationnement intérieur, le design du projet est bien en deçà des pratiques actuelles en matière environnementale (lutte aux îlots de chaleur, économie d'énergie, verdissement, etc.).

Bien que cet investissement important soit le bienvenu dans un secteur du Village plutôt en perte de vitesse, les modifications proposées au Plan d'urbanisme sont encore perçues comme trop importantes par rapport aux retombées pour le quartier.

La commission a recommandé que les modifications prévues au Plan d'urbanisme soient accordées (hauteur de 35 m et COS 6) si trois conditions sont remplies afin que les bénéfices retirés par le promoteur de ces importantes modifications soient plus en équilibre avec les retombées pour la collectivité. Si ces conditions ne sont pas remplies, la hauteur recommandée par la commission est de 25 mètres, avec les mêmes contraintes en matière architecturale et environnementale.

Le projet Le Bourbon présente une occasion rêvée pour la Ville d’assumer pleinement son rôle de leadership dans le développement du quartier Centre-Sud, et tout particulièrement, de celui du Village, ce qui reflétait une « *obsession avec le flou des limites publiques et privées*²¹⁶. »

Le coût de vente de ces terrains avait été fixé par la Ville à 35 \$ le pied carré, soit 24 150 \$, dont 8 050 \$ seraient versés à la fondation Campbell²¹⁷ pour la portion du parc, un legs de Charles Campbell. Si les préoccupations des résidents qui se sont présentés aux audiences de l’OCPM en 2003 étaient surtout centrées sur des questions de contrôle du bruit et de déchets, d’autres ont exprimé des inquiétudes quant à la vente d’espaces publics à un promoteur privé²¹⁸. L’OCPM a conclu en 2003 que la rue Gareau « *en dépit de sa dénomination, est en fait une ruelle désaffectée* » et a consenti au projet de vente au promoteur²¹⁹, tout en affirmant que la lisière du parc ne devrait pas être vendue et qu’il fallait conserver sa vocation au parc²²⁰.

L’historique de l’interface du Complexe Bourbon avec la rue Gareau et le parc Charles-S.-Campbell démontre un certain glissement entre les limites d’une propriété privée et celle du domaine public, avec un projet d’appropriation d’une partie du parc et de la rue par un propriétaire privé. L’administration municipale de l’époque était disposée à légaliser cette situation²²¹ et prête à se départir de la rue Gareau, qui ne semblait plus servir de voie publique.

Des vestiges du projet de 2003 se retrouvent dans le présent projet. Par exemple, la distinction entre l’espace privé et le domaine public est toujours confuse. Cette confusion s’est perpétuée au début des audiences avec la question de la propriété de la rue Gareau²²², de la nature de la rue Gareau (rue ou ruelle)²²³ et du statut passé du terrain situé au coin des rues Champlain et Sainte-Catherine²²⁴.

²¹⁶ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 26

²¹⁷ Office de consultation publique de Montréal, agrandissement du complexe le Bourbon, 2003, doc. 5.5, p. 8

²¹⁸ Office de consultation publique de Montréal, agrandissement du complexe le Bourbon, 2003, doc. 5.5, p. 7-8

²¹⁹ Office de consultation publique de Montréal, agrandissement du complexe le Bourbon, 2003, doc. 5.5, p. 11

²²⁰ Office de consultation publique de Montréal, agrandissement du complexe le Bourbon, 2003, doc. 5.5, p. 12

²²¹ La confusion est encore plus prononcée en 2003, car, selon le propriétaire, il possédait la rue et la lisière du parc depuis 1998. Office de consultation publique de Montréal, agrandissement du complexe le Bourbon, 2003, doc. 5.5, p. 6

²²² L’erreur de la part du promoteur quant au propriétaire de la rue (« *l’utilisation intégrale de la ruelle à l’arrière, acheté par Chamberland* ») a été rectifiée par le promoteur, doc. 3.1.1.

²²³ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 26; M. Ron Rayside, Rayside Labossière, doc. 7.3, L. 452-453; M. Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 4

²²⁴ Des résidents ont identifié le terrain comme ancien parc (M. Denis Rousseau, doc. 7.1, L. 1280; M. André Gagnon, Société écocitoyenne de Montréal, doc. 7.1, L. 1945). Cette information a été confirmée par l’arrondissement; le parc Raymond-Blain a été fermé en 1996 lorsque ce terrain a été vendu au propriétaire du Complexe Bourbon (Ville de Montréal, doc. 6.4.1, p. 2)

3.3.1.2 La proposition du promoteur

La rue Gareau

L'aménagement proposé vise à améliorer l'interface entre l'immeuble et le parc, et à animer la rue Gareau sur laquelle se situe l'entrée principale des nouvelles résidences et de l'étage communautaire. Selon le promoteur, la rue « *a un statut de ruelle présentement avec un certain nombre de problèmes [...] un endroit qui est assez connu des services de police*²²⁵. » Selon l'arrondissement, la rue Gareau « *était rendue comme une ruelle*²²⁶. »

Des éléments architecturaux du nouveau bâtiment, tels que les retraits et les angles du rez-de-chaussée, visent la création d'une « *relation viable avec le parc*²²⁷ » et à diriger les approches depuis l'ouest, guidant « *le piéton jusqu'au parc* » et de « *générer une activité le long de la rue Gareau*²²⁸. » Cette activité est alimentée par les commerces au rez-de-chaussée qui, en traversant le bâtiment de la rue Sainte-Catherine à la rue Gareau, permettent « *une porosité visuelle sur le parc et une qualification des deux façades longitudinales*²²⁹ », rappelant la vision de l'ancien propriétaire du Complexe Bourbon qui cherchait un lien semblable entre les deux rues.

Les changements proposés feraient en sorte que la rue Gareau ne soit plus « *simplement une ruelle pour les camions de poubelle*²³⁰ », reprenant la relation qui existe entre les habitations situées le long de la rue Sainte-Rose et le sud du parc²³¹, ce qui sera « *bénéfique pour le parc et pour [...] l'ensemble du petit morceau de quartier*²³². » Un revêtement pour le pied du bâtiment qui « *couvre l'ensemble de l'emprise de la rue Gareau jusqu'aux limites du parc Campbell* » est proposé. Selon le promoteur, « *La distinction entre l'espace privé et l'espace public n'est ainsi pas visible. La rue Gareau est ainsi traitée comme un espace de rencontre entre le parc et le bâtiment*²³³. »

Le parc Charles-S.-Campbell

Les problèmes générés par le Complexe Bourbon dans le passé, tels que le bruit, les déchets, ainsi que la prostitution et le trafic de drogues²³⁴ expliquent en partie l'aménagement actuel du parc, où « *toute son énergie est plutôt vers la résidence Sainte-Brigide, puis plus on s'éloigne de*

²²⁵ M. Christian Thiffault, Atelier Christian Thiffault, doc. 7.1, L. 300-304

²²⁶ M. Bruno Collin, Ville de Montréal, doc. 7.1, L. 2413

²²⁷ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 32

²²⁸ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 32

²²⁹ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 32

²³⁰ M. Christian Thiffault, Atelier Christian Thiffault, doc. 7.1, L. 422-428

²³¹ M. Christian Thiffault, Atelier Christian Thiffault, doc. 7.1, L. 422

²³² M. Christian Thiffault, Atelier Christian Thiffault, doc. 7.1, L. 374-375

²³³ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 36

²³⁴ Ville de Montréal, doc. 6.4.2, p. 2; Mme Lise Béland, doc. 7.1, L. 650; M. Ron Rayside, doc. 7.3, L. 509-510

la résidence et qu'on va vers le complexe du Bourbon, bien plus le parc se referme sur lui-même, des arbustes, des clôtures et des utilisations moins intéressantes, parce qu'on a une relation avec un élément qui est difficile à travailler avec²³⁵. »

Du côté nord du parc, un « talus rehaussé par la clôture métallique [...] s'étire le long de la rue Gareau où l'alignement de grands frênes renforce sa présence. [...] Cette topographie périphérique et la clôture referment le parc sur lui-même et conduisent à peu de relation avec le cadre bâti qui l'entoure. Cette situation étant d'autant plus marquée le long de la rue Gareau où il n'y a aucun accès depuis le Complexe Bourbon. Ceci confère à cette rue un statut peu attrayant, voire dangereux, d'arrière de bâtiment²³⁶. »

Le promoteur propose de retirer cette clôture et de déplacer les arbustes vers l'intérieur du parc²³⁷. Il propose aussi d'aménager deux nouvelles entrées vers le parc, une du côté ouest avec des marches pour franchir le talus, et une autre en face de l'entrée des résidences où une pente plus douce permettrait « un lien physique et visuel entre le rez-de-chaussée du bâtiment, son hall d'entrée, et le parc²³⁸. » Ainsi, l'escalier de cette entrée « s'ouvre quant à lui sur le parc dans la continuité du hall du bâtiment. L'ajout de bancs invite les nouveaux habitants à s'approprier cette nouvelle interface créée par l'aménagement de la rue Gareau²³⁹. »

La perception de privatisation

Les intervenants ont réagi fortement au réaménagement proposé. Pour plusieurs, la présentation du promoteur donnait l'impression que le parc devenait semi-privé, « on inclut un parc qui ne fait pas partie du projet, on inclut des arbres qui sont déjà là²⁴⁰. » Les résidents tiennent au parc et le décrivent comme « un joyau²⁴¹ » et « un des plus beaux du quartier », surtout étant donné qu'il y a peu de parcs dans le quartier²⁴², avec une qualité de végétation et d'aménagement qui sont grandement appréciés²⁴³. Le parc est aussi un « lieu de rassemblement important et fort achalandé²⁴⁴ » avec des activités telles que la danse en ligne et la pétanque²⁴⁵.

²³⁵ M. Christian Thiffault, Atelier Christian Thiffault, doc. 7.1, L. 384-388

²³⁶ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 20

²³⁷ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 36 et p. 59

²³⁸ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 36

²³⁹ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 68

²⁴⁰ M. André Gagnon, Société écocitoyenne de Montréal, doc. 7.1, L. 1928-1930

²⁴¹ Mme Lise Béland, doc. 7.1, L. 662

²⁴² M. Ibrahim Wannous, doc. 7.1, L. 1857

²⁴³ M. Ron Rayside, Rayside Labossière, doc. 7.3, L. 96-100

²⁴⁴ Jean Landry, Comité logement Ville-Marie, doc. 8.12

²⁴⁵ M. Gérald Racicot, Association des retraités gais, doc. 7.1, L. 1090

Les données de l'arrondissement renforcent l'impression d'un parc bien fréquenté. En 2016, il y eut 1400 utilisateurs du terrain de pétanque, une fête de quartier s'y déroule annuellement et le chalet accueille des organismes locaux²⁴⁶.

Selon l'arrondissement, la rue Gareau demeura publique et son entretien relève de la Ville²⁴⁷. Cependant, les aménagements proposés entretiennent la confusion, avec une perception que la propriété du projet Le Bourbon s'étend jusqu'à la lisière du parc. Le fait que promoteur présente un aménagement pour la partie nord du parc contribue encore à cette confusion. À la demande de clarification quant à cette pratique, l'arrondissement a répondu que, quoique la « *pratique n'est pas courante* », le « *promoteur a ici illustré une vision souhaitable de l'aménagement du domaine public*²⁴⁸ ». Pour l'arrondissement, cette intervention du secteur privé dans le domaine public est semblable aux interventions de la Ville quand elle « *propose des représentations de l'aménagement du domaine privé*²⁴⁹ ».

Pour la commission, il est important de ne pas ajouter à la confusion quant à la propriété des espaces publics ou des responsabilités quant aux aménagements dans ces espaces. La commission rappelle qu'il s'agit ici d'espaces publics et de responsabilités qui incombent à l'arrondissement.

L'aménagement du parc

La commission reconnaît que l'interface actuelle entre la rue Gareau et le nord du parc Charles-S.-Campbell n'est pas accueillante; elle reflète l'historique de l'utilisation de la rue et le désir de bien définir des limites avec l'ancien Complexe Bourbon.

La revitalisation du site, avec notamment la venue de nouveaux résidents, justifie un réaménagement de l'interface entre le nouveau bâtiment et le parc. L'ouverture dans la partie nord du parc serait une amélioration pour l'ensemble des résidents et visiteurs du quartier. Cependant, la commission est d'accord avec l'arrondissement pour que la clôture actuelle reste en place²⁵⁰, entre autres pour protéger l'utilisation actuelle du parc, dont le terrain pétanque, qui est grandement apprécié par les résidents.

Les nouvelles ouvertures vers le parc doivent être clairement perçues comme étant accessibles pour tous, ce qui ne serait pas le cas si une ouverture était pratiquée en face de l'entrée des résidences de l'immeuble Le Bourbon. Il faudrait plutôt aménager deux nouvelles ouvertures

²⁴⁶ Ville de Montréal, doc. 6.4.2, p. 2

²⁴⁷ Ville de Montréal, doc. 6.4.2, p. 1

²⁴⁸ Ville de Montréal, doc. 6.4.2, p. 1

²⁴⁹ Ville de Montréal, doc. 6.4.2, p. 1

²⁵⁰ M. Bruno Collin, Ville de Montréal, doc. 7.1, L. 2428

dans la partie nord du parc Charles-S.-Campbell, une sur la rue Champlain et l'autre sur la rue Alexandre-DeSève.

Recommandation 5

La commission recommande que pour bien distinguer l'espace public du privé, l'arrondissement aménage deux nouvelles ouvertures dans la partie nord du parc, l'une sur la rue Alexandre-DeSève et l'autre sur la rue Champlain plutôt que les entrées proposées par le promoteur qui pourraient être perçues comme des entrées privées des résidents du projet Le Bourbon.

L'aménagement de la rue Gareau

Comme pour le parc, la commission est d'avis qu'il ne doit pas y avoir de confusion pour les citoyens entre l'espace public de la rue Gareau et la propriété privée occupée par Le Bourbon. Toutefois, le document de projet présente un revêtement identique autour du nouveau bâtiment et sur la rue Gareau²⁵¹, sans aucune distinction entre l'espace privé et public qui pourrait mener à une conclusion que la rue est intégrée au projet. Cette préoccupation se retrouve aussi dans l'avis du Comité Jacques-Viger qui note que « *la volonté de ne pas démarquer le domaine privé (le sol du complexe) et la rue publique créent une ambiguïté qui ne semble pas souhaitable*²⁵². »

Recommandation 6

La commission recommande à la Ville de faire en sorte que les limites entre la propriété du projet Le Bourbon et le domaine public soient clairement identifiées sur la rue Gareau.

La question du revêtement soulève aussi des questions de sécurité. Le projet Le Bourbon entrainera une augmentation importante d'activités sur la rue Gareau. En plus de la circulation véhiculaire pour la livraison vers les commerces du rez-de-chaussée, on prévoit des déplacements piétonniers vers les entrées des logements et de l'étage communautaire situées sur la rue Gareau. Toutefois, quoique l'arrondissement fasse référence à une « *rue partagée*²⁵³ » les illustrations présentées dans le document de projet suggèrent plutôt une rue piétonne qui s'allonge du bâtiment à la lisière du parc, sans accommodement pour véhicules ni délimitation de différentes fonctions²⁵⁴. Il n'est pas clair comment cet espace sera partagé ou comment la sécurité des piétons sera assurée.

Il y a aussi lieu d'évaluer des moyens de sécuriser l'interface avec le parc le long de la rue Gareau pour les utilisateurs le soir et la nuit. Quoique les données de la Ville ne semblent pas

²⁵¹ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 35

²⁵² Comité Jacques-Viger, doc. 1.1.3.3, p. 3

²⁵³ Ville de Montréal, doc. 6.4.2, p. 1

²⁵⁴ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 59

indiquer de sérieux problèmes dans le parc²⁵⁵, la Ville s'attend à ce que l'arrivée des résidents et autres utilisateurs du projet améliore la sécurité²⁵⁶, qui est encore perçue comme un souci par certains intervenants²⁵⁷.

Recommandation 7

La commission recommande d'aménager un passage sécurisé pour piétons le long de l'immeuble menant aux deux entrées (logements locatifs et étage communautaire) situées sur la rue Gareau; il faudra aussi prévoir un éclairage adéquat tout le long de la rue Gareau.

3.3.2 Le verdissement

Rappelons qu'une opération de verdissement est envisagée dans la Stratégie centre-ville, impliquant notamment le secteur privé. « *En vue de maintenir et d'enrichir la biodiversité du territoire, tout en luttant contre les îlots de chaleur, une opération de verdissement du centre-ville sera menée sur les domaines public et privé, en partenariat avec plusieurs acteurs tels que les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, les universités et les organismes communautaires. Le verdissement pourra comprendre des plantations d'arbres, de l'agriculture urbaine, ou encore la végétalisation d'immeubles (murs, toits), pour créer des corridors verts à travers le territoire*²⁵⁸. »

Pour sa part, le projet Le Bourbon ne comporte pas de verdissement²⁵⁹; « *Mais théoriquement, les possibilités de verdissement sur une propriété de ce type-là sont assez limitées. C'est le domaine public qui normalement devrait le prendre en charge*²⁶⁰. »

Rappelons toutefois que la propriété est actuellement entourée d'arbres matures, aussi bien au sud de la rue Gareau, en bordure du parc Charles-S.-Campbell, que sur la rue Sainte-Catherine devant l'immeuble. Il faudra appliquer les mesures de protection des arbres prévues à cet effet dans la Politique de l'arbre : « ***La protection des arbres pendant les travaux de construction. Action 7*** [en gras dans le texte] : *les arrondissements prendront, si ce n'est déjà fait, des dispositions pour protéger les arbres et leurs racines pendant les travaux de construction ou exiger la plantation d'arbres lors d'une nouvelle construction. ... Une demande de permis de construction devrait aussi faire état de la présence d'arbres sur le chantier ou à proximité. Lorsqu'il y a des arbres, surtout s'ils sont remarquables, des mesures de conservation et de protection particulières devraient être exigées. L'arrondissement pourrait même demander une*

²⁵⁵ Ville de Montréal, doc. 6.4.2, p. 2

²⁵⁶ M. Bruno Collin, Ville de Montréal, doc. 7.1, L. 2424

²⁵⁷ M. Ron Rayside, Rayside Labossière, doc. 7.3, L. 508-513

²⁵⁸ Ville de Montréal, Les orientations de la stratégie centre-ville, 2016, p. 51

²⁵⁹ M. Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 3

²⁶⁰ M. Christian Thiffault, Atelier Christian Thiffault, doc. 7.1, L. 2123-2125

modification du plan de construction. De plus, un mécanisme de cautionnement devrait être établi à l'égard de l'entrepreneur²⁶¹. »

Recommandation 8

En l'absence de mesures de verdissement dans le projet Le Bourbon, la commission recommande à la Ville de veiller à la protection des arbres déjà en place tout autour de la propriété.

3.3.3 La gestion des déchets

La question de la gestion des déchets a été soulevée, des participants ayant en mémoire les tristes expériences du passé du Complexe Bourbon. La gestion des déchets demeure encore une préoccupation : *« Bien que la gestion des matières résiduelles soit encadrée, il faut s'assurer d'avoir un local situé à l'intérieur du bâtiment, et le dissimuler autant que possible afin qu'il soit le moins visible possible depuis le parc tout en limitant les nuisances aux résidents du bâtiment (visibilité de la rue et du parc, odeurs, bruit pour le ramassage des déchets ou la levée des conteneurs)²⁶². »*

Le promoteur a clarifié la situation en précisant que l'entreposage des déchets des résidences et des commerces se fera à l'intérieur du bâtiment, avec une collecte effectuée par l'entreprise privée²⁶³.

La commission déplore le fait que le promoteur n'ait pas abordé la question de la collecte sélective (compostage). Bien que la réglementation actuelle ne s'applique pas aux immeubles de plus de 9 logements, le promoteur aurait pu faire preuve d'initiative, contribuant ainsi volontairement à l'atteinte des objectifs imposés à la Ville, dans des échéanciers serrés, en matière de disposition des matières organiques.

Recommandation 9

La commission recommande que le promoteur mette en place les installations nécessaires à la collecte sélective des déchets, aussi bien pour les logements que pour les commerces.

3.3.4 L'insonorisation

La présence de logements locatifs aux étages supérieurs a été perçue comme un des aspects positifs du projet.

²⁶¹ Ville de Montréal, Politique de l'arbre, 2005, p. 25

²⁶² M. Joël Bellerose, doc. 8.7. p. 4

²⁶³ M. Christian Thiffault, Atelier Christian Thiffault, doc. 7.1, L. 2824-2830

La question du bruit a cependant retenu l'attention. « *Les activités peuvent s'étaler jusqu'à tard dans la nuit (terrasse de bars au 4e étage ou encore les citoyens dans la rue lorsque piétonnisée durant l'été), et il ne faut pas prendre pour acquis que les futurs résidents devraient en tenir compte lorsqu'ils achèteront, mais bien que **le bâtiment soit insonorisé davantage dès sa conception.** [en gras dans le texte]²⁶⁴. » Cette préoccupation est partagée; il s'agit de diminuer le risque de plaintes de la part des futurs locataires en raison de l'activité commerciale nocturne du Village (notamment pour les unités donnant sur les rues Alexandre-DeSève et Sainte-Catherine Est)²⁶⁵.*

La commission rappelle que la question du bruit a aussi été abordée lors de la consultation sur la Stratégie centre-ville comme un des enjeux associés à la cohabitation entre les usages : parmi les suggestions proposées par les participants, la mise en place de normes d'insonorisation plus sévères dans les secteurs plus bruyants²⁶⁶.

Recommandation 10

La commission recommande d'apporter une attention particulière à l'insonorisation des logements, et ce, dès la conception du projet.

3.3.5 La circulation et le stationnement

La circulation

Selon une estimation de la génération des déplacements réalisée par CIMA, « *Le projet Le Bourbon devrait avoir un impact négligeable sur le réseau routier, vu le faible nombre de déplacements véhiculaires qu'il générera. ... Cependant en considérant que la rue Sainte-Catherine est réservée aux piétons durant l'été, les parts modales du transport collectif et des transports actifs utilisés sont probablement encore plus fortes dans ce secteur particulier, faisant en sorte que le nombre de véhicules généré pourrait être moindre²⁶⁷. »*

Cet avis n'est pas partagé par certains citoyens, notamment en raison du nombre important de déplacements générés par les 95 logements prévus dans ce projet. La situation risque d'être particulièrement compliquée durant les cinq mois de piétonnisation de la rue Sainte-Catherine²⁶⁸.

²⁶⁴ M. Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 3

²⁶⁵ Société de Développement Commercial du Village, doc. 8.5, p. 11-12

²⁶⁶ Office de consultation publique de Montréal, Stratégie centre-ville, 2017, p. 17, <http://ocpm.qc.ca/fr/centre-ville>

²⁶⁷ CIMA, Estimation générale des déplacements, doc. 3.3, p. 3

²⁶⁸ M. Michel Benoit, doc. 7.2, L. 168-171

La commission partage ces préoccupations et demande à la Ville et au promoteur de planifier les déplacements véhiculaires autour du complexe (résidents et commerces), surtout durant la période de piétonnisation.

Le stationnement

Le projet prévoit 72 places de stationnement sur deux niveaux, dont 50 espaces pour les résidents et 22 espaces pour les commerces²⁶⁹, ce qui a suscité des interrogations. On considère que le nombre de places est élevé pour un site situé entre deux stations de métro²⁷⁰. Cependant, « ... un stationnement en ville souterrain, c'est toujours une bonne idée pour les grandes villes, sauf que si on arrive avec un stationnement qui est réservé aux résidents, ça n'aidera personne. Ça va juste augmenter la congestion automobile²⁷¹. »

Pour sa part, « La SDC se prononce en faveur de l'aménagement de stationnement en souterrain dans l'immeuble, afin de diminuer la pression exercée par l'arrivée de nouveaux résidents sur les espaces de stationnement extérieurs de la rue Sainte-Catherine Est et des rues avoisinantes, sachant que l'offre en stationnement diminue durant les cinq mois de piétonnisation durant la période estivale. La SDC demande au promoteur d'évaluer dans quelle mesure les espaces de stationnement pourraient être offerts à la clientèle des commerces²⁷². »

Dans le cadre des échanges sur la Stratégie centre-ville, « ... un consensus important surgit : la plus grande partie de l'offre doit passer du stationnement sur rue au stationnement hors rue, que ce soit souterrain, étagé, ou encore une offre améliorée de stationnements incitatifs en périphérie²⁷³. » Pour la commission, l'offre de 72 places de stationnement en sous-sol, accessibles aux locataires et aux clients des commerces, semble donc aller dans le sens d'une réduction de la demande pour le stationnement sur rue.

La commission aurait cependant souhaité que le projet s'inspire de la Stratégie de stationnement récemment présentée par la Ville. Bien que cette stratégie s'attarde surtout au stationnement sur le domaine public, certaines des priorités identifiées pourraient influencer le développement du stationnement dans le cadre de ce projet privé. On pense notamment à l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques et l'implantation de stationnements réservés aux modes de transport alternatifs (autopartage, véhicules en libre-service et covoiturage)²⁷⁴. La mise en disponibilité de bornes de recharge dans les immeubles à

²⁶⁹ Projet le Bourbon, doc. 3.1, p. 40

²⁷⁰ Comité logement Ville-Marie, doc. 7.2, L. 1365-1369

²⁷¹ M. Frédéric Lebel, doc. 7.2, L. 1785-1792

²⁷² Société de Développement Commercial du Village, doc. 8.5, p. 20

²⁷³ Office de consultation publique de Montréal, Stratégie centre-ville, 2017, p. 52, <http://ocpm.qc.ca/fr/centre-ville>

²⁷⁴ Ville de Montréal, Politique de stationnement, Commission sur le transport et les travaux publics, Montréal, 15 février 2016, p. 27

logements multiples fait aussi partie de la stratégie du Québec en matière d'électrification des transports²⁷⁵.

La commission suggère au promoteur d'ajouter des prises de recharge pour les voitures électriques dans les stationnements prévus dans le projet.

Par ailleurs, la commission note avec satisfaction que le promoteur a prévu l'installation de stationnements pour vélos²⁷⁶, une approche en accord avec les tendances actuelles en matière de déplacements actifs à Montréal.

3.3.6 Les phases de démolition et de construction

Dans son état actuel, le bâtiment est une laideur urbaine tout en présentant des risques d'incendie, notamment par grands vents²⁷⁷. « *L'immeuble actuel est irrécupérable. Son état de délabrement est une nuisance pour tous et projette une très mauvaise image dans le secteur*²⁷⁸. » La démolition de l'immeuble actuel est généralement accueillie favorablement²⁷⁹. « *Le projet de remplacement proposé est un projet mixte (commercial et habitation), qui a le grand mérite d'apporter une solution à l'abandon et au délabrement de l'édifice actuellement en place, qui soulève légitimement des inquiétudes parmi les citoyens et crée un sentiment d'insécurité dans le secteur*²⁸⁰. »

Bruit, poussière et vermine

Les activités de démolition du Complexe Bourbon et de construction du nouvel immeuble ont suscité certaines inquiétudes. La question de la présence de vermine a aussi été abordée²⁸¹. En réponse à ces préoccupations, la Ville a fourni des informations sur la réglementation relative à la surveillance d'un chantier de démolition/construction et à la sécurité des travaux²⁸².

Au-delà de ces aspects réglementaires, d'autres préoccupations, telles la diffusion de l'information sur la progression du chantier, ont été soulevées²⁸³.

À cet effet, l'arrondissement a développé une trousse de bon voisinage pour sensibiliser les ouvriers et tous les corps de métier qui travaillent sur un chantier²⁸⁴. La Ville rappelle aussi que

²⁷⁵ Ministère des Transports du Québec, Plan d'action en électrification des transports 2015-2020, p. 24

²⁷⁶ Projet Le Bourbon, doc. 3.1, p. 40

²⁷⁷ Mme Lise Béland, doc. 7.1, L. 666-670

²⁷⁸ M. Luc Généreux, doc. 8.18, p. 1

²⁷⁹ Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 6; Société de développement économique du Village, doc. 8.5, p. 6

²⁸⁰ Comité de logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 8

²⁸¹ M. Jacques Bradet, Comité de consultation des résidents des HLM du territoire de Montréal, doc. 7.1, L. 1034-1036

²⁸² Ville de Montréal, doc. 6.4.1, p. 2

²⁸³ M. Jacques Bradet, Comité de consultation des résidents des HLM du territoire de Montréal, doc. 7.1, L. 1051-1053

²⁸⁴ Ville de Montréal, doc. 6.4.1, p. 2

« ... pour les grands projets, souvent le promoteur peut faire un petit comité réduit de certains voisins importants à proximité²⁸⁵. » Cette suggestion semble recevoir un accueil favorable du promoteur²⁸⁶.

Recommandation 11

Compte tenu de la proximité avec les habitations et les commerces environnants, la commission recommande que :

- ***l'arrondissement applique de manière soutenue la réglementation prévue pour ce type de chantier;***
- ***le promoteur mette en place des outils de communication appropriés pour répondre aux besoins d'information des résidents et des commerçants du quartier.***

La circulation lourde

« Le chantier risque de se dérouler principalement pendant la belle saison et coïncidera avec les cinq mois durant lesquels la piétonisation a lieu. ... La SDC demande au promoteur et à la Ville de Montréal de veiller à atténuer les impacts négatifs du chantier sur l'achalandage commercial des terrasses et commerces situées à proximité²⁸⁷. » De plus, « La SDC demande à la Ville de Montréal d'interdire l'accès au chantier par la rue Sainte-Catherine entre les rues Champlain et Alexandre-de-Sève durant la période de piétonisation du Village²⁸⁸. »

La commission reconnaît que la présence de trafic lourd autour du projet durant les phases de démolition et de construction peut avoir des effets négatifs sur les activités commerciales et touristiques qui se déroulent à proximité, notamment durant la période de piétonisation de la rue Sainte-Catherine. Il invite donc la Ville et le promoteur à prévoir des mesures de mitigation pour réduire les impacts sur les activités commerciales à proximité du chantier.

3.4 Autres préoccupations

Au-delà des thématiques reliées directement à son mandat (modifications au Plan d'urbanisme et projet Le Bourbon), la commission a entendu des commentaires sur deux autres enjeux, la situation du logement social et le besoin d'une planification détaillée.

²⁸⁵ M. Bruno Collin, Ville de Montréal, doc. 7.1, L. 1060-1062

²⁸⁶ M. Christian Thiffault, Atelier Christian Thiffault, doc. 7.1, L. 1069-1072

²⁸⁷ Société de Développement Commercial du Village, doc. 8.2, p. 22-23

²⁸⁸ Société de Développement Commercial du Village, doc. 8.5, p. 23

3.4.1 Le logement social

Le promoteur s'est engagé à faire une contribution de 20 % au Fonds, « *indépendamment de la superficie*²⁸⁹. » Cette volonté de contribuer à la réalisation de logements sociaux a été accueillie de manière positive par les participants. Le fait que la composante résidentielle du projet prévoit des logements locatifs²⁹⁰, incluant de grands logements²⁹¹, a aussi été salué par les intervenants. Toutefois, selon les participants, ni les logements locatifs ni la contribution au Fonds ne vont répondre aux besoins des résidents actuels du quartier.

Plusieurs intervenants ont fait le rappel de l'histoire de la déstructuration du quartier²⁹². En particulier, l'expulsion d'une vingtaine de familles et la démolition de leurs logements par TVA, en 1977, pour un terrain de stationnement qui se trouve actuellement sur le site à l'étude²⁹³, justifient une réparation aux citoyens du quartier selon certains participants²⁹⁴.

Des participants ont exprimé leur intérêt pour un projet mixte qui inclut des condos, des logements locatifs et des logements subventionnés²⁹⁵, tandis que d'autres ont présenté des exemples de cohabitation de condos et de logement social²⁹⁶. D'autres encore proposent qu'il y ait une contribution au Fonds pour tout projet de 20 unités et plus et que le logement social soit intégré dans les projets de 100 unités et plus²⁹⁷.

Ces préoccupations rejoignent celles exprimées lors des consultations sur la Stratégie centre-ville, où certains proposaient que les promoteurs soient obligés d'inclure le logement social dans les projets plutôt que de contribuer au Fonds et que l'argent du Fonds récolté dans le centre-ville y soit dépensé²⁹⁸.

L'enjeu de l'inclusion est primordial; la Ville vise d'attirer 50 000 nouveaux résidents sur le territoire du centre-ville d'ici 2030²⁹⁹; ceci se fera à travers de petits et grands projets. Le projet Le Bourbon figure parmi ceux-ci. À la lumière des commentaires qui lui ont été transmis, la commission ne peut qu'appuyer la commission sur la Stratégie centre-ville qui souligne « *l'importance de préserver la mixité sociale*³⁰⁰ » et appelle à des « *des gestes concrets*³⁰¹ ».

²⁸⁹ M. Pascal Harvey, Cabane, doc. 7.1, L. 2939

²⁹⁰ M. Glenn Castanheira, Projet Montréal, doc. 7.2, L. 863

²⁹¹ Mme Mireille Foisy-Hotte, Comité logement Ville-Marie, doc. 7.2, L. 1353

²⁹² Mme Mireille Foisy-Hotte, doc. 7.2, L. 1317-1321; M. Kadari Senou, doc. 7.3, L. 1018-1024; Madeleine Dufresne, doc. 8.6, p. 1; Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 7

²⁹³ Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 7

²⁹⁴ M. André Querry, doc. 7.2, L. 1325; Mireille Foisy-Hotte, doc. 7.2, L. 1390-1396

²⁹⁵ M. Michel Benoit, doc. 7.2, L.356

²⁹⁶ Mme Mireille Foisy-Hotte, Comité logement Ville-Marie, doc. 7.2, L. 1472-1479

²⁹⁷ Rayside Labossière, doc. 8.2 p. 15

²⁹⁸ Office de consultation publique de Montréal, Stratégie centre-ville, 2017, p. 36

²⁹⁹ Ville de Montréal, Stratégie Centre-ville, Document de Consultation, 2016, p. 40

³⁰⁰ Office de consultation publique de Montréal, Stratégie centre-ville, 2017, p. 102

³⁰¹ Office de consultation publique de Montréal, Stratégie centre-ville, 2017, p. 105, <http://ocpm.qc.ca/fr/centre-ville>

Le projet Le Bourbon représente un important investissement qui pourrait contribuer à la revitalisation du secteur. Il pourrait aussi avoir pour impact de rendre les terrains et les propriétés du secteur encore moins abordables pour le logement social. Pour faciliter l'intégration de logements sociaux dans les futurs projets, la commission invite l'arrondissement à s'inspirer des gestes posés par d'autres arrondissements, tels que le Plateau Mont-Royal et Rosemont–La Petite-Patrie qui ont développé des plans locaux pour mieux répondre à la réalité de l'habitation dans leurs arrondissements.

3.4.2 Une planification détaillée

La réalisation du projet Le Bourbon s'inscrit dans le contexte d'une importante transformation de la trame urbaine environnante. Ce secteur « sera appelé, dans les prochaines années, à d'importantes transformations. Le site de Radio-Canada, à lui seul, entraînera la reconfiguration de la dynamique du sud du quartier. Des investissements massifs privés (Quais de Lorimier) pourraient également venir modifier le paysage urbain. De plus, de nombreux sites (SAQ, Molson, réaménagement des berges, etc.) ont un avenir encore incertain...³⁰² ». De plus, la Ville vient d'annoncer un grand projet d'aménagement des abords du pont Jacques-Cartier dans l'environnement immédiat du projet Le Bourbon³⁰³.

Le Village est déjà reconnu comme un élément distinctif du paysage montréalais; la chambre de commerce LGBT du Québec apprécie d'ailleurs que le Village ait obtenu l'appellation « zone touristique » et voudrait que cet attrait de Montréal soit davantage valorisé³⁰⁴. Le Village connaît cependant une dévitalisation socioéconomique depuis son essor dans les années 90. Des commerces se ferment et le taux d'inoccupation des espaces d'affaires demeure très élevé, beaucoup d'édifices et d'immeubles sont barricadés et laissés à l'abandon à l'instar du Complexe Bourbon. C'est ce qui, entre autres, explique que la majorité des observateurs accueillent favorablement la venue de ce projet.

Bien qu'entourée de zones ayant fait l'objet d'exercices de planification détaillée, aussi bien à l'ouest (quartier des spectacles) qu'à l'est (quartier Sainte-Marie), la portion de la rue Sainte-Catherine comprise entre les rues Amherst et Champlain est demeurée « orpheline » à cet égard. L'absence d'une planification d'ensemble a été soulignée³⁰⁵. Selon les intervenants « -les modifications proposées au plan d'urbanisme le sont sans planification d'ensemble ni vision cohérente pour le secteur et s'apparentent à un rezonage parcellaire sans justification d'intégration au milieu environnant³⁰⁶. » « Et donc cette dérogation ressemblait davantage à

³⁰² Rayside Labossière, doc. 8.2, p. 8

³⁰³ Ville de Montréal, <http://mairedemontreal.ca/grand-projet-damenagement-des-abords-du-pont-jacques-cartier>, 2 avril 2017

³⁰⁴ Office de consultation publique de Montréal, Stratégie centre-ville, 2017, p. 49, <http://ocpm.qc.ca/fr/centre-ville>

³⁰⁵ M. Joël Bellerose, doc. 8.7, p. 2

³⁰⁶ Comité logement Ville-Marie, doc. 8.13, p. 6

une dérogation à la pièce plutôt qu'à une dérogation stratégique au niveau de la planification du secteur³⁰⁷. »

Même si la venue d'un promoteur intéressé à réaliser un investissement important pour remplacer un immeuble désaffecté depuis plusieurs années constitue une opportunité intéressante pour le quartier, la commission retient les arguments des intervenants indiquant que « ... le rôle de la Ville et de l'Arrondissement est d'abord et avant tout de planifier l'espace avant de donner leur aval à un projet majeur de redéveloppement. Un positionnement à l'égard de ce tronçon de la rue Sainte-Catherine apparaît essentiel³⁰⁸. » « Une planification plus aboutie, en tenant compte des PPU environnants, serait des plus souhaitables³⁰⁹. »

Recommandation 12

La commission recommande à la Ville de mettre en place un processus de planification détaillée pour le quartier Centre-Sud de l'arrondissement de Ville-Marie.

³⁰⁷ M. Jonathan Bouchard, doc. 7.1, L. 3003-3005

³⁰⁸ Comité Jacques-Viger, doc. 1.1.3.3, p. 2

³⁰⁹ Société de Développement Commercial du Village, doc. 8.5, p. 8

CONCLUSION

Le mandat confié à l'OCPM porte sur une proposition de modification au Plan d'urbanisme pour autoriser la construction du projet immobilier Le Bourbon ainsi que pour régulariser la situation du complexe TVA, actuellement en droits acquis.

D'entrée de jeu, les modifications au Plan d'urbanisme proposées par la Ville ont été remises en question. Les participants ont déploré que la hausse importante de hauteurs et de densité proposée n'ait pas fait l'objet d'une planification détaillée de l'ensemble du secteur. L'inclusion, dans la zone visée par les modifications, de propriétés privées (TVA) n'ayant aucun lien avec le projet Le Bourbon et surtout, sans aucun bénéfice pour la collectivité, a été particulièrement contestée.

Le projet Le Bourbon, quant à lui, s'inscrit dans une optique de revitalisation d'une portion de la rue Sainte-Catherine Est qui traverse tout le Village. Il s'agit d'un investissement important avec la construction d'un immeuble multifonctionnel (commercial, communautaire et résidentiel locatif) qui occuperait la tête d'un îlot particulier, compris entre une rue commerciale et un parc. Ce projet vient remplacer un immeuble hautement symbolique pour le quartier, mais abandonné depuis des années et dont la démolition est bien acceptée.

La commission tient à souligner la contribution des participants présents aux différentes étapes de la consultation. Les résidents et les représentants des commerçants connaissent à fond leur quartier et y sont profondément attachés. Leurs préoccupations sont donc bien ancrées dans la réalité.

La commission reconnaît aussi que le promoteur a fait certains efforts afin que son projet puisse s'intégrer à cet environnement fort particulier. Le promoteur accepte de contribuer au Fonds pour le logement social, même si le nombre de logements à venir devait être réduit. L'intention d'offrir un étage à des organismes de la communauté LGBT en témoigne aussi, même si les démarches en ce sens n'ont pas encore abouti.

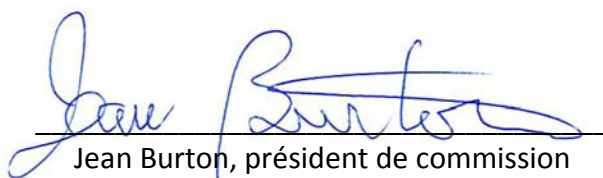
Toutefois, certains éléments du projet demeurent problématiques. D'abord, sa hauteur, considérée comme beaucoup trop importante pour un bâti environnant caractérisé par des immeubles de deux ou trois étages. L'architecture, notamment celle de la façade, est trouvée banale et peu susceptible de participer à la dynamique commerciale et à l'attrait touristique de la rue. La protection du caractère public de la rue Gareau et du parc Charles-S.-Campbell en préoccupe aussi plusieurs. À l'exception des espaces pour vélos prévus dans le stationnement intérieur, le design du projet est bien en deçà des pratiques actuelles en matière environnementale (lutte aux îlots de chaleur, économie d'énergie, verdissement, etc.).

Bien que cet investissement important soit le bienvenu dans un secteur du Village plutôt en perte de vitesse, les modifications proposées au Plan d'urbanisme sont encore perçues comme trop importantes par rapport aux retombées pour le quartier.

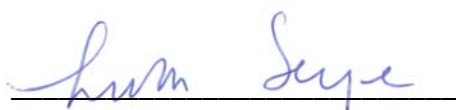
La commission a recommandé que les modifications prévues au Plan d'urbanisme soient accordées (hauteur de 35 m et COS 6) si trois conditions sont remplies afin que les bénéfices retirés par le promoteur de ces importantes modifications soient plus en équilibre avec les retombées pour la collectivité. Si ces conditions ne sont pas remplies, la hauteur recommandée par la commission est de 25 mètres, avec les mêmes contraintes en termes architectural et environnemental.

Le projet Le Bourbon présente une occasion rêvée pour la Ville d'assumer pleinement son rôle de leadership dans le développement du quartier Centre-Sud et, tout particulièrement, de celui du Village.

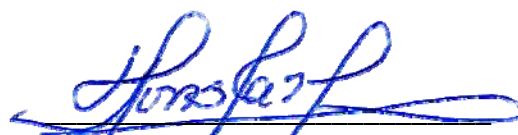
Fait à Montréal, le 23 mai 2017.



Jean Burton, président de commission



Luba Serge
Commissaire



Pierre-Constantin Charles
Commissaire





Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil municipal le mandat de consulter les citoyens sur le projet de « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » conformément aux résolutions CE16 2080 du 14 décembre 2016 et CM16 1489 du 19 décembre 2016. Le projet de règlement porte le numéro P-04-047-176. Ce mandat est encadré par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11-4).

La consultation publique

Un avis public annonçant la consultation publique a été publié dans le quotidien 24H le 25 janvier 2017. À la même date, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative aux projets de règlements. Une publicité a été lancée sur le compte Facebook de l'Office le 25 janvier 2017 aussi.

Une rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement a eu lieu le 30 janvier aux bureaux de l'Office. Une rencontre avec les représentants du promoteur a aussi eu lieu le 30 janvier, au même endroit.

La commission a tenu une séance d'information le 7 février 2017 au Centre Saint-Pierre, 1212, rue Panet. La commission a également tenu deux séances d'audition des opinions les 7 et 8 mars 2017, au même endroit.

La commission et son équipe

M. Jean Burton, président de la commission
Mme Luba Serge, commissaire
M. Pierre-Constantin Charles, commissaire
M. Olivier Rinfret, secrétaire-analyste

L'équipe de l'OCPM

Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Mme Anik Pouliot, responsable de la logistique et des communications
M. Louis-Alexandre Casal, webmestre
Mme Brunelle-Amélie Bourque, attachée à la logistique
Mme Lizon Levesque, adjointe administrative

Les porte-parole et les personnes-ressources

Pour l'arrondissement de Ville-Marie

M. Bruno Collin, chef d'équipe et conseiller en aménagement, division de l'urbanisme, direction de l'aménagement urbain

M. Olivier Légaré, conseiller en aménagement, division de l'urbanisme, direction de l'aménagement urbain

Pour le promoteur

M. Labid Aljundi, promoteur, MSC Investissements Canada Inc.

M. Christian Thiffault, architecte, Atelier Christian Thiffault

Mme Christine Robitaille, chargée de projet, Atelier Christian Thiffault

M. Pascal Harvey, consultant en développement immobilier, Cabane

M. Rémi Moreau, conseiller en relations publiques, Tesla RP

Les participants aux séances d'information (par ordre d'inscription)

Mme Lise Béland

Mme Mireille Hotte

M. Jacques Bradet

M. Gérald Racicot

M. André Querry

M. Denis Rousseau

M. Cyrille Giraud

M. Glenn Castanheira

M. Michel Provost

M. Ibrahim Wannous

M. André Gagnon

M. Jean Landry

M. Pascal Vaillancourt

M. Olivier Lapierre

M. Jonathan Bouchard

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 8.

Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
 - 1.1.1. Sommaire décisionnel
 - 1.1.2. Recommandation
 - 1.1.3. Interventions
 - 1.1.3.1. Services des affaires juridiques – Direction des affaires civiles
 - 1.1.3.1.1. Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
 - 1.1.3.1.1.1. Annexe A
 - 1.1.3.1.1.2. Annexe B
 - 1.1.3.2. Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
 - 1.1.3.3. Comité Jacques-Viger – Avis C16-VM-02
 - 1.1.4. Résolutions
 - 1.1.4.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 14 décembre 2016 – CE16 2080
 - 1.1.4.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 19 décembre 2016 – Séance tenue le 20 décembre 2016 – CM16 1489

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1. Le Bourbon (17 octobre 2016)
 - 3.1.1. Erratum (7 février 2017)
- 3.2. Évaluation patrimoniale – mars 2016
- 3.3. Estimation de la génération des déplacements - février 2017
- 3.4. Présentation du promoteur de la séance d'information du 9 février 2017

4. Documentation déposée par la Ville de Montréal

- 4.1. Cartes du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie
 - 4.1.1. Densités et implantation
 - 4.1.2. Hauteurs et surhauteurs
 - 4.1.3. Usages prescrits
 - 4.1.4. Unités de paysage et immeubles à intérêt
- 4.2. Notes explicatives du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie
 - 4.2.1. Note explicative sur les hauteurs et densités
 - 4.2.2. Note explicative sur les usages
 - 4.2.3. Note explicative sur les unités de paysage
- 4.3. Règlements liés au bâtiment existant

- 4.3.1. Règlement autorisant certains travaux de modification ainsi que l'occupation, à des fins commerciales, des bâtiments situés aux 1550 à 1592, rue Sainte-Catherine est et aux 1309 à 1319, rue Alexandre-DeSève (95-220)
- 4.3.2. Règlement modifiant le règlement autorisant certains travaux de modification ainsi que l'occupation, à des fins commerciales, des bâtiments situés aux 1550 à 1592, rue Sainte-Catherine est et aux 1309 à 1319, rue Alexandre-DeSève (99-160)
- 4.3.3. Résolution de projet particulier autorisant l'agrandissement des bâtiments situés aux 1550-1592 rue Sainte-Catherine Est et aux 1309-1319 rue Alexandre-de Sève (Résolution CA03 240192)
- 4.4. Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
 - 4.4.1. Projet de résolution de PPCMOI du Bourbon
 - 4.4.1.1. Plans estampillés du projet Le Bourbon
 - 4.4.2. Règlement sur les PPCMOI (CA-024-011)
 - 4.4.2.1. Note explicative sur les PPCMOI
- 4.5. Présentation de l'arrondissement lors de la séance d'information du 9 février 2017

5. Documents et liens utiles

- 5.1. Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal :
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 5.2. La réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie :
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/01-282%202016-12-1%20CODIF%20INCLUANT%20CA-24-282.110%20FINAL_1.PDF
- 5.3. Le cadre de révision des hauteurs et densités (préconsultation de 2012) :
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/VDM_CADRE-DE-REVISION-9A-CR.PDF
- 5.4. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels :
<http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/strat%C3%A9gie-d'inclusion-de-logements-abordables-dans-les-nouveaux-projets-r%C3%A9sidentiels>
 - 5.4.1. Modifications apportées en décembre 2015 :
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/REV_STRATEGIE_INCLUSION.pdf
- 5.5. Rapport de l'OCPM sur l'agrandissement du complexe le Bourbon - août 2003 :
http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/22/rapport_hotel_bourbon.pdf
- 5.6. Évaluation du patrimoine urbain de l'arrondissement de Ville-Marie:
http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PATRIMOINE_URBAIN_FR/MEDIA/DOCUMENTS/25_EVALUATION_PATRIMOINE_VILLE-MARIE.PDF

6. Travaux de la Commission

- 6.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement

- 6.2. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants du promoteur
- 6.3. Questions de la commission pour le promoteur - 21 février 2017
 - 6.3.1. Réponses du promoteur aux questions de la commission - 22 février 2017
 - 6.3.2. Élévation du contexte urbain suivant la rue Sainte-Catherine
- 6.4. Questions de la commission pour l'arrondissement - 21 février 2017
 - 6.4.1. Réponses de l'arrondissement aux questions de la commission (Partie 1) - 1er mars 2017
 - 6.4.2. Réponses de l'arrondissement aux questions de la commission (Partie 2) – 10 mars 2017
- 6.5. Questions de la commission pour l'arrondissement - 10 mars 2017
 - 6.5.1. Réponses de l'arrondissement aux questions de la commission - 15 mars 2017
- 6.6. Compte rendu de la rencontre avec un représentant du Collectif Carré Rose - 8 mars 2017

7. Transcriptions

- 7.1. Transcription de la séance d'information du 9 février 2017
- 7.2. Transcription de la séance d'audition des opinions du 7 mars 2017
- 7.3. Transcription de la séance d'audition des opinions du 8 mars 2017

8. Opinions

- 8.1. Michel Benoit
 - 8.1.1. Transcription
- 8.2. Rayside Labossière
 - 8.2.1. Présentation PowerPoint
 - 8.2.2. Transcription
- 8.3. Centre communautaire LGBTQ+ de Montréal
 - 8.3.1. Document déposé 1
 - 8.3.2. Document déposé 2
 - 8.3.3. Transcription
- 8.4. Cyrille Giraud
 - 8.4.1. Document déposé
 - 8.4.2. Transcription
- 8.5. Société de Développement Commercial du Village (SDC)
- 8.6. Madeleine Dufresne
- 8.7. Joël Bellerose
- 8.8. RÉZO
- 8.9. Huei Lin
- 8.10. AIDS Community Care Montreal (ACCM)
- 8.11. Coop d'habitation Samuel 1^{er} deuxième phase
- 8.12. Jean Landry
- 8.13. Comité logement Ville-Marie
 - 8.13.1. Transcription
- 8.14. Daniel Gaudreau
- 8.15. Jean-Sebastien Boudreault

- 8.16. Béatrice Laflamme
- 8.17. Thierry Lüttgen
- 8.18. Luc Généreux
- 8.19. Fernand Delorme
- 8.20. Régis Girard
- 8.21. Gloria Jaime
- 8.22. Michel Chiasson
- 8.23. Kadari Senou
 - 8.23.1. Transcription
- 8.24. Projet Montréal
 - 8.24.1. Présentation PowerPoint
 - 8.24.2. Transcription
- 8.25. Emilio Alvarez
 - 8.25.1. Pétition et commentaires
 - 8.25.2. Signatures pétition
 - 8.25.3. Transcription
- 8.26. Frédéric Lebel
 - 8.26.1. Transcription
- 8.27. Mathieu Tremblay
 - 8.27.1. Transcription

Annexe 3 – Le projet de règlement P-04-047-176

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

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

À l'assemblée du..... 2016, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, tel qu'il est illustré à la carte jointe en annexe A au présent règlement.
2. La carte intitulée « Les limites de hauteur » du chapitre 25 de la partie II de ce plan d'urbanisme est modifiée, tel qu'il est illustré à la carte jointe en annexe B jointe au présent règlement.

ANNEXE A

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITE DE CONSTRUCTION »

ANNEXE B

EXTRAIT DE LA CARTE INTITULÉE LES « LIMITES DE HAUTEUR »

Note : Les annexes du projet de règlement se retrouvent dans leur intégralité sur le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) sous la rubrique du « Projet Le Bourbon », aux points 1.3.1.1.1 et 1.3.1.1.2.





LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.