

La Grande Bibliothèque du Québec

• • •

ÉTUDE POUR LE CHOIX D'UN SITE

“Évaluation des sites potentiels”

Vice-présidence à la construction
1998.03.16

La Grande Bibliothèque du Québec

• • •

ÉTUDE POUR LE CHOIX D'UN SITE

“Évaluation des sites potentiels”

Vice-présidence à la construction

La Grande Bibliothèque du Québec
• ÉTUDE POUR LE CHOIX D'UN SITE •

Table des matières

PRÉSENTATION	1
Première partie	
LE CADRE DE L'ÉTUDE	2
1.0 Les besoins de localisation et d'implantation	2
2.0 Les critères d'évaluation	5
I Complémentarité du milieu	5
II Accessibilité au site	5
III Caractéristiques du site	6
IV Impact du projet	7
V Mise en oeuvre du projet	7
Deuxième partie	
ÉTUDE COMPARATIVE DES SITES POTENTIELS	9
1.0 Le périmètre de recherche	9
2.0 Les sites potentiels	10
.1 Site UQAM	12
.2 Bibliothèque Saint-Sulpice	14
.3 Palais du commerce	16
.4 Terminus Voyageur18	
.5 Ilot Balmoral	20
.6 Site Hydro-Québec/TNM	22
.7 Ilot Anderson	24
.8 Autoroute Ville-Marie	26
.9 Métro Champ-de-Mars	28
3.0 Analyse comparative des sites potentiels	30
4.0 Conclusion et recommandations	32

PRÉSENTATION

Le gouvernement du Québec envisage la construction d'une grande bibliothèque pour le Québec. Un Comité, mis sur pied pour analyser la faisabilité de ce projet, recommande de construire à Montréal une bibliothèque d'environ 30 000 mètres carrés, destinée au grand public et appelée à accueillir au départ les ressources et fonctions de diffusion de la Bibliothèque nationale et celles de la Bibliothèque centrale de Montréal⁽¹⁾. À la demande du Conseil provisoire de la Grande Bibliothèque du Québec, la Société immobilière du Québec a été mandatée pour identifier, **sur la base des besoins de localisation et d'implantation de la Grande Bibliothèque définis dans le document "Critères pour la sélection d'un site"**⁽²⁾, les sites préférentiels pour l'implantation de la Grande Bibliothèque. L'évaluation des sites a été réalisée selon la méthodologie suivante:

- Après analyse, les besoins établis pour le projet de la Grande Bibliothèque en termes de localisation et d'implantation ont été regroupés à l'intérieur des catégories suivantes:
 - I Complémentarité du milieu
 - II Accessibilité au site
 - III Caractéristiques du site
 - IV Impact du projet
 - V Mise en oeuvre du projet
- Les besoins de localisation et d'implantation ont été traduits par la suite sous forme de critères. Chacun des critères a été qualifié en fonction de la capacité à répondre au besoin exprimé.
- Les sites disponibles présents à l'intérieur du périmètre de recherche ont été inventoriés et documentés.
- Une évaluation des sites en fonction des critères de localisation et d'implantation définis a permis de statuer sur le potentiel de chacun.

Notes:

(1) "Une grande bibliothèque pour le Québec",
Rapport du comité sur le développement d'une très grande bibliothèque,
1997

(2) "Critères pour la sélection d'un site"
M. Philippe Sauvageau, président-directeur général, Bibliothèque nationale du Québec
M. Jean-Guy Théoret, président-adjoint, Bibliothèque nationale du Québec,
Janvier 1998

Première partie LE CADRE DE L'ÉTUDE

1.0 LES BESOINS DE LOCALISATION ET D'IMPLANTATION

Le gouvernement du Québec veut instituer la Grande Bibliothèque du Québec pour offrir aux Québécois un accès à une collection couvrant tous les champs de la connaissance. Au cœur d'une métropole dont les besoins en diffusion du livre et du savoir exigent une action immédiate, la Grande Bibliothèque rejoindra les publics de tous âges et de toutes les conditions sociales, y compris les chercheurs, les étudiants, les nouveaux arrivants, les personnes en difficulté de lecture et les travailleurs.

Bibliothèque de prêt et de référence, la Grande Bibliothèque offrira des services spécialisés pour relever le défi d'attirer l'ensemble des clientèles visées: collections et services pour enfants, formation des usagers aux nouvelles technologies, facilités d'accès pour les personnes à mobilité réduite, services adaptés aux personnes présentant des déficiences visuelles et regroupement des collections qui leur sont destinées, documentation sur le Québec comme société d'accueil pour les nouveaux arrivants, laboratoires de langue notamment pour l'apprentissage du français, activités de soutien au travail des groupes d'alphabétisation et soutien au cheminement de carrière.

La Grande Bibliothèque du Québec réunira au départ, sous un même toit, la collection patrimoniale de la Bibliothèque nationale et la collection universelle de la Bibliothèque centrale de Montréal. Elle jouera, en outre, le rôle de bibliothèque-ressource, au niveau local pour les bibliothèques de la Ville de Montréal, au niveau régional pour les bibliothèques de l'agglomération urbaine de Montréal et au niveau national pour l'ensemble des bibliothèques québécoises qui en manifesteront le besoin. Elle deviendra l'interlocuteur national des bibliothèques universitaires, facilitant l'établissement de liens avec les bibliothèques publiques et le partage d'infrastructures de communications ou de services.

Centre de recherche et d'expertise sur le développement et la gestion des collections, l'organisation des services, l'intégration des nouvelles technologies, la participation des bibliothèques québécoises à la bibliothèque virtuelle ou à des projets communs à caractère national ou interrégional et les interactions avec la francophonie, la Grande Bibliothèque sera la tête de pont du réseau des bibliothèques québécoises.

D'une superficie d'environ 30 000 mètres carrés, l'édifice qui logera la Grande Bibliothèque du Québec sera construit à la suite d'un concours d'architecture dont les modalités restent à déterminer.

Le choix d'un site pour la construction de la Grande Bibliothèque est modulé par un ensemble de critères susceptibles d'optimiser son impact auprès de la population. Les objectifs de localisation et d'implantation établis pour la Grande Bibliothèque sont regroupés à l'intérieur des catégories suivantes:

i Complémentarité du milieu

Le concept d'ouverture "grand public" exige que la Grande Bibliothèque prenne racine dans un environnement urbain structurant pour lui permettre d'établir des liens de complémentarité et de proximité avec les activités commerciales, institutionnelles et culturelles de la vie montréalaise. La Grande Bibliothèque doit s'intégrer aux démarches naturelles et quotidiennes des citoyens :

- L'intégration de la GBQ à une zone commerciale et de services générant un achalandage important et fréquentée par les divers groupes sociaux est nécessaire. Les passants doivent être sollicités.
- La proximité de plusieurs fonctions culturelles ne peut qu'être bénéfique à la Grande Bibliothèque. La proximité de lieux d'activités culturelles développe une synergie bénéfique à chaque institution au profit de l'utilisateur.

ii Accessibilité au site

Instrument d'accès au savoir par l'information et la documentation, la Grande Bibliothèque doit être facile d'accès et dans un lieu de convergence des principaux axes de circulation véhiculaire et piétonnière. L'accessibilité au site doit être assurée de plusieurs façons:

- L'entrée de la bibliothèque doit être en liaison directe avec un édicule du métro existant ou un point de raccordement possible.
- La bibliothèque doit être desservie par les autobus de la STCUM et facilement accessible d'un terminus ou d'une gare intermodale.
- Le site doit être desservi par un excellent réseau routier pour faciliter la venue des usagers qui utilisent leur voiture et l'accès des véhicules de services pour la livraison et l'expédition des documents et matériaux.

iii Caractéristiques du site

Le site, lieu de représentation des activités de la Grande Bibliothèque, dicte les règles d'implantation et de conception du bâtiment. En regard des orientations exprimées, les critères d'implantation suivants ont été définis:

- Superficie du site: Les besoins exprimés représentent une superficie de 30 000 m.c. à laquelle on doit ajouter les services auxiliaires (circulations, murs et cloisons, services électromécaniques, etc.) évalués à 15 % de cette superficie, pour une superficie de construction totale ne dépassant pas 34 500 m.c.

Pour réduire les problèmes de circulation, tant pour le personnel et le public que pour le transport des documents, le bâtiment doit compter au plus 6 étages et, idéalement, 5 étages variant entre 5 750 m.c. et 6 900 m.c. Le site doit, par ses dimensions, présenter les dégagements et reculs nécessaires. Une occupation du bâtiment au sol d'au plus 90 % est souhaitable à cet égard. Dans ce cas, la superficie minimale du terrain serait de 6 400 m.c. pour six (6) étages et, idéalement, de 7 700 m.c. et plus pour cinq (5) étages.

- Configuration du site: La configuration des étages doit être la plus compacte possible pour faciliter la circulation des usagers et des collections. De plus, comme la configuration du bâtiment a une incidence sur les coûts de réalisation et d'opérations, le plan carré, qui offre la plus grande surface pour le plus petit périmètre de mur à construire et assure une distribution plus efficace des systèmes du bâtiment (circulations, services électromécaniques, etc.) devrait être privilégié. Dans le même sens, une forme compacte comme le carré facilite la surveillance des espaces par le personnel, ce qui se traduit par des économies de moyens (nombre d'employés minimisé, efficacité des systèmes de sécurité passifs, etc.). La configuration idéale pour une bibliothèque demeure le carré ou le rectangle dans un rapport longueur / largeur inférieur à 1,4 pour 1. Notons qu'un rapport supérieur à 2,0 pour 1 a des effets incontournables sur les coûts de fonctionnement. Ces exigences sont basées sur les récentes publications dans le domaine et les derniers projets réalisés, dont principalement les bibliothèques de Vancouver, de San Francisco et de Phoenix.

- Accès au bâtiment
L'accueil est au coeur du concept de la Grande Bibliothèque. Le bâtiment doit être bien visible des principaux axes piétonniers et véhiculaires et facilement accessible de ceux-ci. L'approche au bâtiment, le traitement des façades sur rue, les accès et les aménagements extérieurs seront le reflet de cette préoccupation d'accueil.
 - L'entrée de la bibliothèque doit être située sur un axe majeur et structurant de circulation piétonnière.
 - Un stationnement doit être aménagé pour accommoder les employés et les usagers qui se déplaceront en voiture. Sur la base de la fréquentation en période de pointe les fins de semaine, le besoin s'établit à un minimum de 400 espaces. Le besoin de stationnements peut être comblé par l'utilisation des stationnements publics périphériques ou par la construction d'un stationnement souterrain.
 - Le site doit faciliter l'accès des véhicules publics (autobus et taxis) et de services au bâtiment et offrir des aménagements distincts et fonctionnels pour chacun.
 - L'aménagement d'un lieu paysagé utilisable par les usagers est favorisé pour consolider la présence du bâtiment sur rue.
- Potentiel d'expansion
Le site doit permettre une expansion éventuelle du bâtiment.
- Conformité à la réglementation
La réalisation du projet ne devrait pas nécessiter de changement de zonage.

iv Impact du projet

Le construit est le reflet des caractéristiques sociales et économiques du milieu dans lequel il s'insère. L'intégration d'un nouvel usage doit favoriser la consolidation ou le renforcement du caractère urbain de ce milieu.

v Mise en oeuvre du projet

Un budget de 75 M\$ est envisagé pour la réalisation du projet. Ce budget est réaliste si on exclut la construction d'un stationnement souterrain de l'ordre de 10 M\$ pour répondre au besoin exprimé et dans la mesure où les exigences suivantes sont respectées:

- Selon les conditions actuelles de marché, le coût d'acquisition d'un terrain au centre-ville se situe entre 650 \$ et 750 \$ le mètre carré. Sur la base du besoin de superficie décrit ci-haut, le coût d'acquisition d'un site ne devrait pas excéder 10% du budget. À valeur équivalente, l'acquisition d'une propriété publique doit être favorisée.
- Les coûts relatifs à la préparation du site (démolition de bâtiments, travaux d'infrastructure, etc.) ne devraient pas excéder 10 M\$. Les travaux nécessaires au raccordement éventuel du bâtiment au réseau souterrain (métro) devront faire l'objet d'une estimation distincte.
- Le coût d'acquisition du mobilier et des équipements spécialisés ne doit pas être supérieur à 5% du budget.

2.0 LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les besoins de localisation et d'implantation ont été traduits sous forme de critères. Chacun des critères a été qualifié en fonction du besoin exprimé, soit:

<i>Bon</i>	Le site est conforme au besoin exprimé.
<i>Moyen</i>	Le site présente certaines déficiences fonctionnelles et/ou de mise en oeuvre acceptable.
<i>Faible</i>	Le site présente des contraintes importantes limitant la fonctionnalité et/ou la mise en oeuvre du besoin exprimé.

I Complémentarité du milieu

i	Intégration au milieu et aux activités quotidiennes	<i>Bon</i>	Le site est près des lieux de rassemblement. L'achalandage est continu même hors des heures de pointe.
		<i>Moyen</i>	L'achalandage est limité aux heures de pointe ou de transit.
		<i>Faible</i>	L'achalandage est diffus et bien souvent le site est désert.
ii	Fréquentation diversifiée	<i>Bon</i>	Le site est dans un secteur où la fréquentation par divers groupes sociaux est élevée.
		<i>Moyen</i>	La fréquentation est importante, mais par un même groupe social.
		<i>Faible</i>	La fréquentation est moindre.
iii	Proximité des activités culturelles	<i>Bon</i>	Le site est localisé dans un secteur où la présence de plusieurs types d'activité culturelle favorise une synergie.
		<i>Moyen</i>	Le secteur regroupe des activités culturelles relativement homogènes.
		<i>Faible</i>	Le site est en retrait des principaux secteurs d'activité culturelle.
iv	Proximité des activités commerciales et de services	<i>Bon</i>	Le site donne directement sur un axe commercial et de services structurant.
		<i>Moyen</i>	Le site donne sur une rue commerciale importante.
		<i>Faible</i>	Le site est localisé dans une zone commerciale et de services secondaire.

II Accessibilité au site

i	Accès par métro	<i>Bon</i>	Le site est localisé sur un emplacement de métro et permet un lien direct avec la station.
		<i>Moyen</i>	L'accès au métro est possible mais un lien souterrain est à construire.
		<i>Faible</i>	Le site est éloigné du métro mais pourrait être accessible par un réseau piétonnier intérieur.
ii	Desserte par transport en commun et régional	<i>Bon</i>	Le site est localisé sur une ligne importante de la STCUM et à proximité d'un terminus et/ou d'une gare intermodale.
		<i>Moyen</i>	Le site est desservi par la STCUM, mais situé à bonne distance d'un terminus et/ou d'une gare intermodale.
		<i>Faible</i>	Le site n'est pas desservi par la STCUM et situé loin d'un terminus et/ou d'une gare intermodale.

iii Desserte du réseau routier	<i>Bon</i>	Le site est sur une grande artère et/ou à proximité des autoroutes.
	<i>Moyen</i>	Le site est sur une rue importante menant à une grande artère.
	<i>Faible</i>	Le site est sur une rue secondaire.

III Caractéristiques du site

i Superficie du terrain	<i>Bon</i>	La superficie du terrain est de plus de 7 700 m.c. et permet la construction d'un bâtiment de 5 étages ou moins.
	<i>Moyen</i>	La superficie du terrain est comprise entre 7 700 m.c. et 6 400 m.c. pour un bâtiment de 5 ou 6 étages.
	<i>Faible</i>	La superficie du terrain est inférieure à 6 400 m.c. pour un bâtiment de 6 étages et plus.
ii Configuration du terrain	<i>Bon</i>	Le terrain permet l'implantation d'un bâtiment de forme carrée, pour une façade du bâtiment de 80 m et plus ou d'un bâtiment rectangulaire dans un rapport égal ou inférieur au ratio de 1,4 pour 1, soit une façade entre 65 m et 70 m pour un bâtiment de 6 ou 5 étages.
	<i>Moyen</i>	Le terrain permet l'implantation d'un bâtiment oblong dans un rapport inférieur au ratio de 2,0 pour 1, soit une façade entre 54 m et 58 m pour un bâtiment de 6 ou 5 étages.
	<i>Faible</i>	Le terrain permet l'implantation d'un bâtiment oblong dans un rapport supérieur au ratio de 2,0 pour 1, soit une façade inférieure à 54 m.
iii Visibilité du terrain	<i>Bon</i>	Le terrain est dans un secteur urbain dégagé et assure au bâtiment une bonne visibilité de loin à partir des axes piétonniers et véhiculaires périmétriques.
	<i>Moyen</i>	Le terrain est dans un secteur urbain dense mais le bâtiment demeure bien visible des intersections.
	<i>Faible</i>	Le terrain est localisé dans un tissu urbain dense et le bâtiment n'est visible qu'en façade seulement.
iv Accès des piétons	<i>Bon</i>	L'entrée principale du bâtiment donne sur un axe piétonnier majeur et structurant pour le secteur.
	<i>Moyen</i>	L'entrée principale du bâtiment donne sur un axe piétonnier dont la fréquentation est moindre.
	<i>Faible</i>	L'entrée principale du bâtiment donne sur un axe piétonnier peu fréquenté.
v Accès des véhicules	<i>Bon</i>	Les accès et les aires de débarcadère des véhicules publics et de services seront aménagés à même le construit sans impact sur le milieu.
	<i>Moyen</i>	Les accès et les aires de débarcadère des véhicules publics et de services seront aménagés en partie sur rue.
	<i>Faible</i>	Les accès et les aires de débarcadère des véhicules publics et de services seront en conflit avec le milieu.
vi Paysagement	<i>Bon</i>	Le site permet l'aménagement d'un espace paysagé en relation avec le bâtiment et accessible aux usagers et aux passants.
	<i>Moyen</i>	Le site permet un aménagement paysagé en bordure de rue seulement.
	<i>Faible</i>	Le site ne permet pas l'aménagement d'un espace paysagé.

vii	Potentiel d'expansion	<i>Bon</i> <i>Moyen</i> <i>Faible</i>	Une expansion éventuelle du bâtiment est possible sur le site même (terrain vacant). Une expansion éventuelle du bâtiment est possible par l'acquisition de(s) propriété(s) contiguë(s). Une expansion éventuelle du bâtiment est problématique.
-----	-----------------------	---	--

IV Impact du projet

i	Impact sur le développement du secteur	<i>Bon</i> <i>Moyen</i> <i>Faible</i>	Le projet a des effets déclencheurs, structurants ou d'entraînement sur le développement du secteur. Le projet consolide le développement du secteur. Le projet empêche d'autres projets prévus ou annoncés de se réaliser sur le terrain ou nuit directement au développement du secteur.
---	--	---	--

V Mise en oeuvre du projet

i	Propriété (tenure foncière)	<i>Bon</i> <i>Moyen</i> <i>Faible</i>	La propriété appartient en totalité à un organisme public (gouvernement, municipalité, société d'état, institution, etc). La propriété appartient à un organisme privé (en partie ou en totalité). La propriété est morcelée (plusieurs propriétaires).
---	-----------------------------	---	---

ii	Acquisition	<i>Bon</i>	L'acquisition de la propriété est possible selon des conditions avantageuses (partenariat, échange de terrain, transfert de propriété ou autres - crédit-bail, bail emphytéotique, etc.)
		<i>Moyen</i>	L'acquisition de la propriété est possible par négociation selon les conditions du marché.
		<i>Faible</i>	Les conditions pour l'acquisition de la propriété sont problématiques et restent à déterminer (négociations, expropriation, etc.)
iii	Contraintes de mise en oeuvre	<i>Bon</i>	Le site ne présente aucune contrainte et est utilisable dans l'immédiat.
		<i>Moyen</i>	Le site présente des contraintes résolubles (démolition, conditions de sol peu adéquates, structure spéciale, conditions de réalisation plus difficiles, etc) qui ont une incidence modérée sur la mise en oeuvre du projet et/ou la fonctionnalité du bâtiment.
		<i>Faible</i>	Le site présente des contraintes importantes qui limitent grandement la mise en oeuvre du projet et/ou la fonctionnalité du bâtiment.
iv	Budget de réalisation	<i>Bon</i>	La construction du bâtiment présente des conditions budgétaires avantageuses de réalisation et/ou d'exploitation.
		<i>Moyen</i>	La construction du bâtiment présente des conditions budgétaires acceptables.
		<i>Faible</i>	La construction du bâtiment présente des contraintes budgétaires importantes qui ont une incidence majeure sur le coût de réalisation et/ou d'exploitation.
v	Conformité à la réglementation	<i>Bon</i>	La construction du bâtiment est conforme au plan d'urbanisme et de zonage en vigueur.
		<i>Moyen</i>	La construction du bâtiment nécessite des dérogations mineures au plan d'urbanisme et de zonage (fermeture d'une ruelle, hauteur, etc.)
		<i>Faible</i>	La construction du bâtiment est non conforme au plan d'urbanisme et de zonage et des dérogations majeures seront nécessaires (usage dérogatoire, démolition de bâtiments patrimoniaux, fermeture d'une rue, etc.)

Deuxième partie

ÉTUDE COMPARATIVE DES SITES POTENTIELS

1.0 Le périmètre de recherche

Le secteur de localisation envisagé pour l'implantation des activités de la Grande Bibliothèque est inscrit à l'intérieur du quadrilatère délimité au nord par la rue Sherbrooke, à l'ouest par la rue University, au sud par la rue Saint-Antoine et à l'est par la rue Saint-Hubert. Ce secteur est localisé au nord du Vieux-Montréal. L'identité urbaine de ce secteur est caractérisée principalement par:

- i Le secteur est du centre des affaires de Montréal dont la frontière est la rue Saint-Urbain.
- ii L'axe commercial est-ouest de la rue Sainte-Catherine.
- iii Le pôle culturel qui regroupe principalement les activités de la Place des Arts, soit la Salle Wilfrid Pelletier, le Musée d'art contemporain et le Théâtre Maisonneuve et s'étend jusqu'au Palais des Congrès. La construction récente du pavillon de l'Université du Québec au nord de la Place des Arts et l'agrandissement du Théâtre du Nouveau Monde ont à nouveau confirmé la vocation de ce secteur. Ces activités sont principalement concentrées à l'intérieur d'un quadrilatère délimité par les rues Sherbrooke au nord, Jeanne-Mance à l'ouest, Saint-Urbain à l'est et Saint-Antoine au sud.
- iv Le pôle institutionnel né de l'implantation progressive de l'Université du Québec à Montréal. Les activités de ce nouveau Quartier latin s'articulent principalement le long de la rue Saint-Denis. Ce secteur est aussi le carrefour des activités de transport local (Station Berri-UQAM) et régional (Terminus Voyageur).

Ce secteur est traversé par d'importants axes véhiculaires et desservi adéquatement par le transport en commun, dont notamment deux lignes de métro est-ouest le long des rues De Maisonneuve et Viger. Le réseau piétonnier est formé principalement des axes Sainte-Catherine et Saint-Denis et du réseau intérieur nord-sud reliant la Place des Arts au Palais des Congrès. Ce dernier pourrait s'étendre jusqu'au réseau intérieur du Centre de commerce mondial menant vers l'ouest suite au projet d'agrandissement du Palais des Congrès et au développement de la Cité Internationale.

La complémentarité et la proximité recherchées avec les autres activités institutionnelles, culturelles et commerciales exigent que la Grande Bibliothèque s'intègre à l'un de ces grands axes structurants.

2.0 Les sites potentiels

L'inventaire des sites disponibles à l'intérieur du périmètre a permis d'identifier neuf (9) sites potentiels pour l'implantation de la Grande Bibliothèque⁽¹⁾. Les sites analysés sont:

Site 1 / Site UQAM	Ce site, localisé à la limite nord de l'axe culturel, est délimité par Sherbrooke au nord, Saint-Urbain à l'est, l'Église Saint-Jean l'Évangéliste au sud et Kimberly à l'ouest.
Site 2 / Bibliothèque St-Sulpice	Ce site, occupé par l'actuelle Bibliothèque nationale, est délimité par Ontario au nord, Saint-Denis à l'est, Émery au sud et Sanguinet à l'ouest.
Site 3 / Palais du Commerce	Ce site, localisé dans le secteur nord du pôle institutionnel de l'UQAM, est délimité par Ontario au nord, Berri à l'est, De Maisonneuve Est au sud et la ruelle Savoie à l'ouest.
Site 4 / Terminus Voyageur	Ce site, occupé par le Terminus Voyageur, est délimité par Ontario au nord, Berri à l'ouest, De Maisonneuve Est au sud et Saint-Hubert à l'est.
Site 5 / Ilot Balmoral	Ce site, localisé à l'ouest de la Place des Arts, est délimité par De Maisonneuve Ouest au nord, Jeanne-Mance à l'est, Sainte-Catherine Ouest au sud et de Bleury à l'ouest.
Site 6 / Site Hydro-Québec/TNM	Ce site, localisé à l'est du Complexe Desjardins, est délimité par Sainte-Catherine Ouest au nord, Saint-Laurent à l'est, l'édifice Hydro-Québec au sud et Saint-Urbain à l'ouest.
Site 7 / Ilot Anderson	Ce site, localisé à l'ouest de l'axe culturel Place des Arts / Palais des Congrès, est délimité par René-Lévesque au nord, Jeanne-Mance à l'est, de la Gauchetière au sud et de Bleury à l'ouest.
Site 8 / Autoroute Ville-Marie	Ce site, localisé à l'est du Palais des Congrès et au-dessus de l'Autoroute Ville-Marie, est délimité par Viger Ouest au nord, Saint-Laurent à l'est, Saint-Antoine au sud et Saint-Urbain à l'ouest.
Site 9 / Métro Champ-de-Mars	Ce site, localisé au-dessus de l'Autoroute Ville-Marie et du Métro Champ-de-Mars, est délimité par Viger au nord, Sanguinet à l'est, Saint-Antoine au sud et de l'Hôtel-de-Ville à l'ouest.

(1) Le site de la Place Émilie-Gamelin a toujours été retenu dans les années antérieures pour l'analyse de l'implantation de bâtiments publics. Il n'y a pas de doute que ce site répond aux objectifs recherchés pour l'implantation de la Grande Bibliothèque. Cependant, comme la vocation de ce site est maintenant arrêtée depuis quelques années, il n'a donc pas été retenu.

Site 1 / UQAM

.1 Localisation:

Ce site, localisé à la limite nord du secteur multifonctionnel formé par la Place des Arts, le TNM, le Musée d'art contemporain, etc. est délimité par Sherbrooke au nord, Saint-Urbain à l'est, l'Église Saint-Jean l'Évangéliste au sud et Kimberly à l'ouest.

.2 Occupation:

Le site, qui offre une superficie disponible totale de 10 475 mc (façade de 57,5 m sur Sherbrooke par ±180 m de profondeur), est la propriété de l'UQAM. Le site est actuellement utilisé comme stationnement public. L'acquisition de la totalité du site n'est pas nécessaire pour la réalisation du projet.

.3 Caractéristiques:

Le site, contigu au centre des affaires, présente les caractéristiques suivantes:

- En retrait des principaux secteurs d'activité commerciale et culturelle avoisinants (axe commercial de Sainte-Catherine, Place des Arts, Place Desjardins, etc.), suite à la construction récente du pavillon de l'Université du Québec qui s'élève comme un mur en bordure de l'Avenue du Président-Kennedy et à la forte présence de l'Église Saint-Jean l'Évangéliste.
- Achalandage diffus, le site est souvent désert.
- Forte emprise du site sur la rue Sherbrooke.
- Visibilité du site limitée aux principales intersections du secteur.
- Caractère urbain du milieu fortement influencé par la consolidation récente des activités de l'UQAM dans ce secteur.
- Possibilité de raccord au métro et au réseau intérieur de la Place des Arts. Lien important à construire.
- Respect des exigences du ministère de la Culture et des Communications relatives à la construction à l'intérieur d'une aire de protection d'un édifice classé (Église Saint-Jean l'Évangéliste).
- Stationnement souterrain à construire pour répondre aux besoins (relativement éloigné des stationnements publics périphériques - Place Desjardins, Place des Arts).

SITE 1 / UQAM

Critères de localisation	Caractéristiques			Description
	Bon	Moyen	Faible	
I Complémentarité du milieu				
i Intégration au milieu et aux activités quotidiennes				Achalandage diffus, le site est souvent désert.
ii Fréquentation diversifiée				Fréquentation moindre.
iii Proximité des activités culturelles	■			Secteur multifonctionnel (PDA, UQAM, musée, cinémas, etc.)
iv Proximité des activités commerciales et de services			■	Zone commerciale et économique secondaire (rue Sherbrooke).
II Accessibilité au site				
i Accès par métro		■		Accès au métro et au réseau intérieur PDA possible (lien à construire)
ii Desserte par transport régional		■		Desservi par la STCUM mais à une bonne distance du réseau régional
iii Desserte du réseau routier	■			Desserte par des axes nord-sud et est-ouest majeurs.
III Caractéristiques du site				
i Dimension du terrain	■			Superficie disponible de 10 475 mc (bâtiment de 5 étages ou moins).
ii Configuration du terrain		■		Façade de 57,5 m (bâtiment rectangulaire de ratio inférieur à 2,0 pour
iii Visibilité du terrain		■		Visibilité à partir des intersections.
iv Accès des piétons			■	Façade sur un axe piétonnier peu fréquenté (Sherbrooke).
v Accès des véhicules	■			Aucun impact sur le milieu.
vi Paysagement	■			Aménagement possible d'une place publique.
vii Potentiel d'expansion	■			Expansion possible sur le site même.
IV Impact du projet				
i Impact sur le développement du secteur			■	Peu d'impacts sur le secteur. Peut limiter le potentiel d'expansion de l
V Mise en oeuvre du projet				
i Propriété (tenure foncière)	■			Propriété publique (UQAM).
ii Acquisition	■	■		Acquisition possible par négociation.
iii Contraintes de mise en oeuvre	■			Aucune contrainte.
iv Budget de réalisation		■		Lien avec le métro et le stationnement souterrain à construire.
v Conformité à la réglementation	■			Conforme à la réglementation en vigueur.

Site 2 / BIBLIOTHÈQUE SAINT-SULPICE

.1 Localisation:

Ce site, occupé par l'actuelle Bibliothèque nationale (1700, rue Saint-Denis), est délimité par Ontario au nord, Saint-Denis à l'est, Émery au sud et Sanguinet à l'ouest.

.2 Occupation:

La partie du site nécessaire à la réalisation du projet, d'une superficie disponible totale de 8 160 mc (façade de 87,2 m sur Saint-Denis par ±90 m de profondeur), est partagée en plusieurs propriétés:

- La Bibliothèque nationale et le terrain arrière qui s'étend jusqu'à la ruelle, d'une superficie de près de 3 150 mc, propriétés de la Société immobilière du Québec.
- La partie longeant la rue Émery, comprise entre les rues Saint-Denis et Sanguinet, partagée en plusieurs propriétés de caractère commercial principalement et/ou résidentiel.

.3 Caractéristiques:

Le site, localisé en périphérie du centre des affaires, présente les caractéristiques suivantes:

- Secteur culturel relativement homogène (cinémas, UQAM, CÉGEP du Vieux-Montréal, etc.)
- Achalandage important dû aux activités commerciales présentes sur Saint-Denis.
- Fréquentation importante mais limitée principalement aux usagers de ce secteur.
- Forte emprise du site sur Saint-Denis qui lui assure une participation significative aux activités de ce secteur.
- Tissu urbain dense qui limite grandement sa visibilité.
- Fortement éloigné du métro. Le lien à construire pour relier le bâtiment à la Station Berri-UQAM est problématique (coûts élevés).
- Occupation compatible avec la Bibliothèque Saint-Sulpice classée dans sa totalité (intérieur et extérieur).
- Économies sur les coûts de fonctionnement et de conservation du bâtiment existant qui ne sont plus à supporter.
- Stationnement souterrain à construire pour répondre aux besoins.

SITE 2 / BIBLIOTHÈQUE SAINT-SULPICE

Critères de localisation	Caractéristiques			Description
	Bon	Moyen	Faible	
I Complémentarité du milieu				
i Intégration au milieu et aux activités quotidiennes	■			Achalandage continu (rue Saint-Denis).
ii Fréquentation diversifiée		■		Fréquentation importante par les usagers du secteur.
iii Proximité des activités culturelles			■	Milieu culturel relativement homogène (cinémas, UQAM, etc.)
iv Proximité des activités commerciales et de services	■			Rue commerciale importante (Saint-Denis)
II Accessibilité au site				
i Accès par métro			■	Impossibilité de lien avec le métro et le réseau intérieur (coûts importants).
ii Desserte par transport régional		■		Desservi par la STCUM mais à une bonne distance du réseau régional.
iii Desserte du réseau routier		■		Desserte par des axes nord-sud majeurs.
III Caractéristiques du site				
i Dimension du terrain	■			Superficie disponible de 8 160 mc (bâtiment de 5 étages ou moins).
ii Configuration du terrain	■			Façade de 87 m (bâtiment compact).
iii Visibilité du terrain			■	Tissu urbain dense.
iv Accès des piétons	■			Façade sur un axe piétonnier important (Saint-Denis).
v Accès des véhicules		■		Impact sur le réseau avoisinant.
vi Paysagement		■		Aménagement paysagé en bordure des rues.
vii Potentiel d'expansion		■		Expansion par acquisition de propriétés contiguës.
IV Impact du projet				
i Impact sur le développement du secteur		■		Consolide la vocation culturelle du secteur (Quartier latin).
V Mise en oeuvre du projet				
i Propriété (tenure foncière)			■	Propriété morcelée (plusieurs propriétaires).
ii Acquisition			■	Acquisition par expropriation.
iii Contraintes de mise en oeuvre		■		Bâtiment classé en totalité (Bibliothèque Saint-Sulpice)
iv Budget de réalisation			■	Stationnement à construire. Expropriation.
v Conformité à la réglementation	■			Conforme à la réglementation en vigueur.

Site 3 / PALAIS DU COMMERCE

.1 Localisation:

Ce site, localisé dans le secteur nord du pôle institutionnel formé principalement de l'UQAM, est délimité par Ontario au nord, Berri à l'est, De Maisonneuve Est au sud et la ruelle Savoie à l'ouest.

.2 Occupation:

Le site, d'une superficie disponible totale de 16 992 mc (façade de 51,1 m sur De Maisonneuve par près de 330 m de profondeur), est la propriété de la SITQ. Connue comme le Palais du commerce, le bâtiment, qui a été longtemps un lieu d'exposition important, est sous utilisé depuis plusieurs années. L'acquisition de la totalité du site n'est pas nécessaire pour la réalisation du projet.

.3 Caractéristiques:

Le site, en périphérie du centre des affaires, présente les caractéristiques suivantes:

- Secteur culturel relativement homogène (cinémas, UQAM, CÉGEP du Vieux-Montréal, etc.)
- En retrait des principaux secteurs d'activités commerciales situés principalement sur Saint-Denis et Sainte-Catherine plus au sud.
- Fréquentation limitée principalement aux usagers du secteur.
- Circulation piétonnière de transit (métro, Terminus Voyageur).
- Carrefour des activités de transport local (Station Berri-UQAM) et régional par autobus (Terminus Voyageur).
- Caractère urbain peu homogène à consolider.
- Desserte adéquate par d'importants axes routiers.
- Visibilité limitée notamment aux principales intersections de ce secteur.
- Accès direct à la station Berri-UQAM.
- Bâtiment existant (Palais du commerce) à démolir pour les fins du projet.
- Disponibilité de stationnements extérieurs pour répondre en partie aux besoins.

SITE 3 / PALAIS DU COMMERCE

Critères de localisation	Caractéristiques			Description
	Bon	Moyen	Faible	
I Complémentarité du milieu				
i Intégration au milieu et aux activités quotidiennes				Achalandage de transit (Terminus Voyageur).
ii Fréquentation diversifiée				Fréquenté principalement par les usagers du secteur.
iii Proximité des activités culturelles				Milieu culturel relativement homogène (cinémas, UQAM, etc.)
iv Proximité des activités commerciales et de services				Zone commerciale et de services secondaire.
II Accessibilité au site				
i Accès par métro				Accès direct à la Station Berri-UQAM.
ii Desserte par transport régional				Desservi par la STCUM et transport régional par autobus.
iii Desserte du réseau routier				Desserte par des axes nord-sud et est-ouest majeurs.
III Caractéristiques du site				
i Dimension du terrain				Superficie disponible de 16 992 mc (bâtiment de 5 étages ou moins).
ii Configuration du terrain				Façade de 51,1 m (bâtiment oblong de ratio supérieur à 2,0 pour 1).
iii Visibilité du terrain				Visibilité à partir des intersections.
iv Accès des piétons				Façade sur un axe piétonnier peu fréquenté.
v Accès des véhicules				Aucun impact sur le milieu.
vi Paysagement				Aménagement possible d'une place publique.
vii Potentiel d'expansion				Expansion possible sur le site même.
IV Impact du projet				
i Impact sur le développement du secteur				Consolide la vocation culturelle du secteur (Quartier latin)
V Mise en oeuvre du projet				
i Propriété (tenure foncière)				Propriétaire unique (SITQ).
ii Acquisition				Acquisition possible par négociation.
iii Contraintes de mise en oeuvre				Démolition du bâtiment existant.
iv Budget de réalisation				Possibilité d'utiliser en partie le stationnement extérieur existant.
v Conformité à la réglementation				Conforme à la réglementation en vigueur.

Site 4 / TERMINUS VOYAGEUR

.1 Localisation:

Ce site, occupé par le Terminus Voyageur, est délimité par Ontario au nord, Berri à l'ouest, De Maisonneuve Est au sud et Saint-Hubert à l'est. Le site fait face à la Place Émilie-Gamelin.

.2 Occupation:

Le site, d'une superficie disponible totale de plus de 25 000 mc, (façade de 83,3 m sur De Maisonneuve par ±350 m de profondeur), est partagé en plusieurs propriétés de caractère commercial (hôtel), institutionnel et/ou résidentiel. L'acquisition de la totalité du site n'est pas nécessaire pour la réalisation du projet.

.3 Caractéristiques:

Le site, en périphérie du centre des affaires, présente les caractéristiques suivantes:

- Secteur culturel relativement homogène (cinémas, UQAM, CÉGEP du Vieux-Montréal, etc.)
- En retrait des principaux secteurs d'activité commerciale et économique situés principalement sur Saint-Denis et Sainte-Catherine plus au sud.
- Fréquentation limitée principalement aux usagers du secteur.
- Circulation piétonnière de transit (métro, Terminus Voyageur).
- Carrefour des activités de transport local (Station Berri-UQAM) et régional par autobus (Terminus Voyageur).
- Caractère urbain peu homogène à consolider de ce secteur (influencé par les activités de l'UQAM).
- Desserte adéquate par d'importants axes routiers.
- Bonne visibilité (dégagement de la Place Émilie-Gamelin).
- Accès direct à la Station Berri-UQAM.
- Bâtiments existants (terminus, hôtels, etc.) à démolir pour les fins du projet.
- Relocalisation ou intégration au projet du Terminus Voyageur à prévoir.
- Stationnement souterrain à construire pour répondre aux besoins.

SITE 4 / TERMINUS VOYAGEUR

Critères de localisation	Caractéristiques			Description
	Bon	Moyen	Faible	
I Complémentarité du milieu				
i Intégration au milieu et aux activités quotidiennes				Achalandage de transit (Terminus Voyageur).
ii Fréquentation diversifiée				Fréquenté principalement par les usagers du secteur.
iii Proximité des activités culturelles				Milieu culturel relativement homogène (cinémas, UQAM, etc.)
iv Proximité des activités commerciales et de services				Zone commerciale et économique secondaire.
II Accessibilité au site				
i Accès par métro				Accès direct à la Station Berri-UQAM.
ii Desserte par transport régional				Desservi par STCUM et transport régional par autobus.
iii Desserte du réseau routier				Desserte par des axes nord-sud et est-ouest majeurs.
III Caractéristiques du site				
i Dimension du terrain				Superficie disponible de plus de 25 000 mc (bâtiment de 5 étages ou
ii Configuration du terrain				Façade de 83,3 m (bâtiment compact).
iii Visibilité du terrain				Dégagement important (Place Émilie-Gamelin).
iv Accès des piétons				Façade sur un axe piétonnier peu fréquenté.
v Accès des véhicules				Aucun impact sur le milieu.
vi Paysagement				Aménagement possible d'une place publique.
vii Potentiel d'expansion				Expansion possible sur le site même.
IV Impact du projet				
i Impact sur le développement du secteur				Effet d'entraînement sur le développement du secteur (Place Émilie-G)
V Mise en oeuvre du projet				
i Propriété (tenure foncière)				Propriété morcelée (plusieurs propriétaires).
ii Acquisition				Acquisition par expropriation.
iii Contraintes de mise en oeuvre				Démolition de bâtiments. Terminus à relocaliser ou à intégrer au projet.
iv Budget de réalisation				Coûts importants pour la relocalisation ou l'intégration du terminus.
v Conformité à la réglementation				Conforme à la réglementation en vigueur.

Site 5 / ILOT BALMORAL

.1 Localisation:

Ce site, localisé à l'ouest de la Place des Arts (PDA), est délimité par De Maisonneuve Ouest au nord, Jeanne-Mance à l'est, Sainte-Catherine Ouest au sud et de Bleury à l'ouest. La rue Balmoral traverse le site dans l'axe nord-sud et partage ce dernier en deux îlots.

.2 Occupation:

L'îlot, d'une superficie disponible totale de 15 730 mc (91,1m en façade sur Sainte-Catherine par ±175,0m de profondeur), est partagé en trois propriétés:

- La Banque TD à l'angle des rues Sainte-Catherine et de Bleury.
- La partie sud sur Sainte-Catherine, propriété de TrizecHahn Office Properties Ltd, comprenant deux édifices et un terrain vacant.
- La partie nord de l'îlot sur De Maisonneuve, propriété de la Ville de Montréal, utilisée principalement comme stationnement public.

Le terrain de TrizecHahn est à lui seul suffisant pour les besoins du projet. La SIQ détient une promesse de vente avantageuse sur cette propriété.

.3 Caractéristiques:

Le site, localisé au coeur des activités économiques et culturelles de Montréal, présente les caractéristiques suivantes:

- Secteur multifonctionnel (PDA, TNM, UQAM, Musée, etc).
- Achalandage important dû aux activités commerciales et de services sur Sainte-Catherine et à la Place Desjardins.
- Forte emprise sur la rue Sainte-Catherine.
- Caractère fortement institutionnel du milieu.
- Dégagement important qui lui procure une bonne visibilité des principaux axes piétonniers et véhiculaires.
- Possibilité de raccord au métro et au réseau intérieur de PDA.
- L'Édifice Blumenthal sur Sainte-Catherine est cité. Le mur de la façade pourrait être intégré au nouveau bâtiment.
- Possibilité de relier le bâtiment au stationnement de Place des Arts (1000 espaces) sous utilisé en journée.
- Certains services électromécaniques (chauffage) de PDA sont de capacité suffisante pour alimenter en partie le bâtiment projeté.

SITE 5 / ILOT BALMORAL

Critères de localisation	Caractéristiques			Description
	Bon	Moyen	Faible	
I Complémentarité du milieu				
i Intégration au milieu et aux activités quotidiennes	■			Achalandage continu (rue Sainte-Catherine).
ii Fréquentation diversifiée	■			Fréquentation élevée (axe structurant Sainte-Catherine).
iii Proximité des activités culturelles	■			Secteur multifonctionnel (PDA, TNM, UQAM, Musée, Cinémas, etc).
iv Proximité des activités commerciales et de services	■			Axe commercial et de services structurant (Sainte-Catherine).
II Accessibilité au site				
i Accès par métro		■		Accès au métro et au réseau intérieur PDA possible (lien à construire)
ii Desserte par transport régional	■	■		Desservi par la STCUM mais à une bonne distance du réseau régional
iii Desserte du réseau routier	■			Desserte par des axes nord-sud et est-ouest majeurs.
III Caractéristiques du site				
i Dimension du terrain	■			Superficie disponible de 15 730 mc (bâtiment de 5 étages ou moins).
ii Configuration du terrain	■			Façade de 91,1 m sur Sainte-Catherine (bâtiment compact).
iii Visibilité du terrain	■			Dégagement important.
iv Accès des piétons	■			Façade sur un axe piétonnier majeur et structurant (Sainte-Catherine)
v Accès des véhicules	■			Aucun impact sur le milieu.
vi Paysagement	■			Aménagement possible d'une place publique.
vii Potentiel d'expansion	■			Expansion possible sur le site même.
IV Impact du projet				
i Impact sur le développement du secteur			■	Consolide l'axe commercial Sainte-Catherine et le pôle culturel de PD
IV Mise en oeuvre du projet				
i Propriété (tenure foncière)	■			Promesse de vente avantageuse détenue par la SIQ.
ii Acquisition	■			Acquisition facilitée par promesse de vente.
iii Contraintes de mise en oeuvre	■	■		Bâtiment cité (Édifice Blumenthal).
iv Budget de réalisation	■			Utilisation du stationnement de PDA et partage de certains systèmes.
v Conformité à la réglementation	■			Conforme à la réglementation en vigueur.

Site 6 / SITE HYDRO-QUÉBEC/TNM

.1 Localisation:

Ce site, localisé à l'est de la Place Desjardins, est délimité par Sainte-Catherine Ouest au nord, Saint-Laurent à l'est, l'édifice Hydro-Québec au sud et Saint-Urbain et le TNM à l'ouest. La rue Clark traverse le site dans l'axe nord-sud et partage ce dernier en deux îlots.

.2 Occupation:

La partie du site nécessaire à la réalisation du projet, d'une superficie disponible totale de 12 125 mc (façade de 97,0m sur Sainte-Catherine par ±120,0m de profondeur), est partagée en plusieurs propriétés:

- La partie ouest du site, comprise entre Clark et Saint-Urbain, propriété de Hydro-Québec.
- La partie est du site comprise entre Clark et Saint-Laurent, partagée en plusieurs propriétés composées principalement de bâtiments commerciaux ou vacants.

L'acquisition totale du site est nécessaire pour la réalisation du projet.

.3 Caractéristiques:

Le site, localisé au coeur des activités économiques et culturelles de Montréal, présente les caractéristiques suivantes:

- Secteur multifonctionnel (PDA, TNM, UQAM, Musée, etc).
- Achalandage important dû aux activités commerciales et de services sur Sainte-Catherine et à la Place Desjardins.
- Forte emprise sur la rue Sainte-Catherine qui lui assure une participation significative aux activités de ce secteur.
- Caractère urbain du secteur à consolider.
- Tissu urbain dense qui limite la visibilité du site aux principales intersections du secteur.
- Éloigné du métro mais possibilité de raccord au réseau intérieur de Place Desjardins. Lien important à construire (coûts élevés).
- Stationnement souterrain à construire pour répondre aux besoins.

SITE 6 / HYDRO-QUÉBEC/TNM

Critères de localisation	Caractéristiques			Description
	Bon	Moyen	Faible	
I Complémentarité du milieu				
i Intégration au milieu et aux activités quotidiennes	■			Achalandage continu (rue Sainte-Catherine).
ii Fréquentation diversifiée	■			Fréquentation élevée (axe structurant Sainte-Catherine).
iii Proximité des activités culturelles	■			Secteur multifonctionnel (PDA, TNM, UQAM, Musée, Cinémas, etc).
iv Proximité des activités commerciales et de services	■			Axe commercial structurant (rue Sainte-Catherine).
II Accessibilité au site				
i Accès par métro			■	Éloigné du métro mais accès possible au réseau intérieur (lien à cons...
ii Desserte par transport régional	■	■		Desservi par la STCUM mais à une bonne distance du réseau régional
iii Desserte du réseau routier	■			Desserte par des axes nord-sud et est-ouest majeurs.
III Caractéristiques du site				
i Dimension du terrain	■			Superficie disponible de 12 125 mc (bâtiment de 5 étages ou moins).
ii Configuration du terrain	■			Façade de 97,0 m sur Sainte-Catherine (bâtiment compact).
iii Visibilité du terrain		■		Visibilité à partir des intersections.
iv Accès des piétons	■			Façade sur un axe piétonnier majeur et structurant (rue Sainte-Cathe...
v Accès des véhicules		■		Impact sur le milieu avoisinant.
vi Paysagement	■			Aménagement possible d'une place publique.
vii Potentiel d'expansion	■			Expansion possible sur le site même.
IV Impact du projet				
i Impact sur le développement du secteur		■		Consolide l'axe commercial Sainte-Catherine.
V Mise en oeuvre du projet				
i Propriété (tenure foncière)			■	Propriété morcelée (plusieurs propriétaires).
ii Acquisition			■	Acquisition par expropriation.
iii Contraintes de mise en oeuvre			■	Démolition de bâtiments. Fermeture de la rue Clark.
iv Budget de réalisation			■	Coûts importants pour relier le bâtiment au réseau piétonnier.
iv Conformité à la réglementation			■	Dérogation pour la fermeture de la rue Clark.

Site 7 / ILOT ANDERSON

.1 Localisation:

Ce site, localisé à l'ouest de l'axe nord-sud formé de la Place des Arts et du Palais des Congrès, est délimité par René-Lévesque au nord, Jeanne-Mance à l'est, de la Gauchetière au sud et de Bleury à l'ouest. La rue Anderson traverse le site dans l'axe nord-sud et partage ce dernier en deux îlots urbains.

.2 Occupation:

Le site, d'une superficie disponible totale de 15 645 mc (97,5m en façade sur René-Lévesque par 160,5m de profondeur), est partagé en plusieurs propriétés composées principalement de terrains vacants utilisés comme stationnement ou de bâtiments de caractère résidentiel et/ou commercial. L'acquisition de la totalité du site n'est pas nécessaire pour la réalisation du projet.

.3 Caractéristiques:

Le site, localisé au coeur des activités économiques de Montréal (Centre des affaires), présente les caractéristiques suivantes:

- En retrait des principaux secteurs d'activités commerciales et culturelles avoisinantes (PDA, Sainte-Catherine, Place Desjardins, Palais des Congrès, etc).
- Achalandage diffus, le site est souvent désert.
- Fréquentation limitée principalement aux usagers du centre des affaires (heures de pointe).
- Caractère urbain en transition (développement éventuel de la Cité Internationale, projet d'agrandissement du Palais des Congrès, etc).
- Emprise importante sur René-Lévesque.
- Dégagement important qui lui procure une bonne visibilité des principaux axes piétonniers et véhiculaires du secteur.
- Éloigné du métro mais possibilité de raccord au réseau intérieur nord-sud de Place des Arts / Palais des Congrès. Lien important à construire.
- Bâtiments présents sur le site offrant peu d'intérêt.
-

SITE 7 / ILOT ANDERSON

	Critères de localisation	Caractéristiques			Description
		Bon	Moyen	Faible	
I	Complémentarité du milieu				
i	Intégration au milieu et aux activités quotidiennes				Achalandage diffus, le site est souvent désert.
ii	Fréquentation diversifiée				Fréquentation moindre (usagers du centre des affaires).
iii	Proximité des activités culturelles				En retrait des principaux secteurs d'activités culturelles.
iv	Proximité des activités commerciales et de services				Rue commerciale importante (René-Lévesque).
II	Accessibilité au site				
i	Accès par métro				Éloigné du métro mais accès possible au réseau intérieur (lien à cons...
ii	Desserte par transport régional				Desservi par la STCUM mais à une bonne distance du réseau régional.
iii	Desserte du réseau routier				Desserte par des axes nord-sud et est-ouest majeurs.
III	Caractéristiques du site				
i	Dimension du terrain				Superficie disponible de 15 645 mc (bâtiment de 5 étages ou moins).
ii	Configuration du terrain				Façade de près de 100,0 m (bâtiment compact).
iii	Visibilité du terrain				Dégagement important.
iv	Accès des piétons				Façade sur un axe piétonnier peu élevé (René-Lévesque).
v	Accès des véhicules				Aucun impact sur le milieu.
vi	Paysagement				Aménagement possible d'une place publique.
vii	Potentiel d'expansion				Expansion possible sur le site même.
IV	Impact du projet				
i	Impact sur le développement du secteur				Effets structurants pour le développement du secteur.
V	Mise en oeuvre du projet				
i	Propriété (tenure foncière)				Propriété morcelée (plusieurs propriétaires).
ii	Acquisition				Acquisition par expropriation.
iii	Contraintes de mise en oeuvre				Démolition de bâtiments. Fermeture de la rue Anderson.
iv	Budget de réalisation				Coûts importants pour relier le bâtiment au réseau piétonnier.
v	Conformité à la réglementation				Dérogation pour la fermeture de la rue Anderson.

Site 8 / AUTOROUTE VILLE-MARIE

.1 Localisation:

Ce site, localisé à l'est du Palais des Congrès et au-dessus de l'autoroute Ville-Marie, est délimité par Viger Ouest au nord, Saint-Laurent à l'est, Saint-Antoine au sud et Saint-Urbain à l'ouest.

.2 Occupation:

Le site, d'une superficie disponible totale de 14 213 mc (façade de 114,0m sur Saint-Laurent/Saint-Urbain par 124,5m de profondeur), est partagé en plusieurs propriétés:

- La partie nord au-dessus de l'autoroute Ville-Marie, propriété du ministère des Transports (droit aérien à négocier).
- La partie sud longeant la rue Saint-Antoine partagée en plusieurs propriétés de caractère commercial principalement.

L'acquisition de la totalité du site n'est pas nécessaire pour la réalisation du projet.

.3 Caractéristiques:

Le site, contigu au centre des affaires, présente les caractéristiques suivantes:

- En retrait des principaux secteurs d'activités commerciales et culturelles avoisinantes (Place des Arts, rue Sainte-Catherine, etc).
- Achalandage important mais principalement limité aux heures de pointe (activités commerciales sur Saint-Laurent et Saint-Urbain).
- Axes piétonniers majeurs donnant accès au Vieux-Montréal.
- Caractère urbain à redéfinir en fonction des projets envisagés à l'ouest de ce secteur (Cité Internationale, expansion du Palais).
- Dégagement important qui lui procure une bonne visibilité des principaux axes piétonniers et véhiculaires du secteur.
- Accès possible menant directement à la station place d'Armes et au réseau piétonnier intérieur Palais des Congrès/Place des Arts et éventuellement au Centre de commerce mondial suite aux travaux d'agrandissement du Palais des Congrès. Lien problématique à construire du à la complexité des services souterrains présents.
- Stationnement souterrain à construire pour répondre aux besoins.
- Fermeture de l'autoroute Ville-Marie (près de 10,0 M\$).

SITE 8 / AUTOROUTE VILLE-MARIE

	Critères de localisation	Caractéristiques			Description
		Bon	Moyen	Faible	
I	Complémentarité du milieu				
i	Intégration au milieu et aux activités quotidiennes				Achalandage limité aux heures de pointe (axes Saint-Laurent/Saint U
ii	Fréquentation diversifiée				Fréquentation importante (usagers du centre-ville, transit Vieux-Montre
iii	Proximité des activités culturelles				En retrait des principaux secteurs d'activités culturelles.
iv	Proximité des activités commerciales et de services				Zone commerciale et de services secondaire (Saint-Laurent/Saint Urb
II	Accessibilité au site				
i	Accès par métro				Accès direct à la station place d'Armes.
ii	Desserte par transport régional				Desservi par la STCUM mais à une bonne distance du réseau régional
iii	Desserte du réseau routier				Desserte par des axes nord-sud et est-ouest majeurs.
III	Caractéristiques du site				
i	Dimension du terrain				Superficie disponible de 14 213 mc (bâtiment de 5 étages ou moins).
ii	Configuration du terrain				Façade de 114,0m (bâtiment compact).
iii	Visibilité du terrain				Dégagement important.
iv	Accès des piétons				Façade sur un axe piétonnier de fréquentation moindre (Saint-Lauren
v	Accès des véhicules				Aucun impact sur le milieu.
vi	Paysagement				Aménagement possible d'une place publique.
vii	Potentiel d'expansion				Expansion possible sur le site même.
IV	Impact du projet				
i	Impact sur le développement du secteur				Effets structurants sur le développement du secteur.
V	Mise en oeuvre du projet				
i	Propriété (tenure foncière)				Propriété morcelée (plusieurs propriétaires).
ii	Acquisition				Acquisition par expropriation.
iii	Contraintes de mise en oeuvre				Fermeture de l'autoroute.
iv	Budget de réalisation				Coûts pour les travaux de fermeture de l'autoroute (plus de 10,0 M\$)
v	Conformité à la réglementation				Conforme à la réglementation en vigueur.

Site 9 / MÉTRO CHAMP-DE-MARS

.1 Localisation:

Ce site, localisé au-dessus de l'autoroute Ville-Marie et du métro Champ-de-Mars, est délimité par Viger au nord, Sanguinet à l'est, Saint-Antoine au sud et de l'Hotel-de-Ville à l'ouest.

.2 Occupation:

Le site, d'une superficie disponible totale de 14 176 mc (façade de 118,0m sur Viger/Saint-Antoine par $\pm 120,0$ m de profondeur), est partagé en deux propriétés publiques:

- La partie au-dessus de l'autoroute Ville-Marie, propriété du ministère des Transports (droit aérien à négocier).
- La Ville de Montréal (métro Champ-de-Mars).

L'acquisition de la totalité du site n'est pas nécessaire pour la réalisation du projet.

.3 Caractéristiques:

Le site, en périphérie du centre des affaires, présente les caractéristiques suivantes:

- En retrait des principaux secteurs d'activités commerciales et culturelles avoisinants (UQAM, secteur commercial de Saint-Denis, etc).
- Axes piétonniers de transit menant au Vieux-Montréal.
- Achalandage piétonnier diffus, souvent désert.
- Caractère urbain à redéfinir.
- Dégagement important qui lui procure une bonne visibilité des principaux axes piétonniers et véhiculaires du secteur.
- Accès possible menant directement à la station Champ-de-Mars.
- Impossibilité de construire un stationnement souterrain pour répondre aux besoins (présence de l'autoroute Ville-Marie et de la station de métro).
- Fermeture de l'autoroute Ville-Marie (près de 10,0 M\$).

SITE 9 / MÉTRO CHAMP-DE-MARS

	Critères de localisation	Caractéristiques			Description
		Bon	Moyen	Faible	
I	Complémentarité du milieu				
i	Intégration au milieu et aux activités quotidiennes				Achalandage diffus, souvent désert. Fréquentation moindre (lieu de transition). En retrait des principaux secteurs d'activités culturelles. Zone commerciale et de services secondaire.
ii	Fréquentation diversifiée				
iii	Proximité des activités culturelles				
iv	Proximité des activités commerciales et de services				
II	Accessibilité au site				
i	Accès par métro	■			Accès direct à la station Champ-de-Mars. Desservi par la STCUM mais à une bonne distance du réseau régional. Desserte par des axes est-ouest majeurs.
ii	Desserte par transport régional		■		
iii	Desserte du réseau routier		■		
III	Caractéristiques du site				
i	Dimension du terrain	■			Superficie disponible de 14 213 mc (bâtiment de 5 étages ou moins). Façade de 118,0m (bâtiment compact). Dégagement important. Façade sur un axe piétonnier peu fréquenté. Aucun impact sur le milieu. Aménagement possible d'une place publique. Expansion possible sur le site même.
ii	Configuration du terrain	■			
iii	Visibilité du terrain	■			
iv	Accès des piétons			■	
v	Accès des véhicules	■			
vi	Paysagement	■			
vii	Potentiel d'expansion	■			
IV	Impact du projet				
i	Impact sur le développement du secteur	■			Effets structurants sur le développement du secteur.
V	Mise en oeuvre du projet				
i	Propriété (tenure foncière)	■			Propriété publique (MTQ et Ville de Montréal) Conditions d'acquisition avantageuses. Fermeture de l'autoroute. Stationnement problématique. Coûts pour les travaux de fermeture de l'autoroute (plus de 10,0 M\$) Conforme à la réglementation en vigueur.
ii	Coût d'acquisition		■		
iii	Contraintes de mise en oeuvre			■	
iv	Budget de réalisation			■	
v	Conformité à la réglementation	■			

3.0 Analyse comparative des sites potentiels

Complémentarité du milieu

La rue Sainte-Catherine demeure un axe commercial et culturel structurant pour Montréal. L'intégration du projet à la rue Sainte-Catherine permet de répondre aux besoins de complémentarité et de proximité recherchés avec les activités de la vie montréalaise.

Les sites de l'Îlot Balmoral (Site 5) et de Hydro-Québec/TNM (Site 6) répondent adéquatement à ce besoin. Les sites de l'UQAM (Site 1) et du Métro Champ-de-Mars (Site 9) sont localisés dans des secteurs peu compatibles.

Accessibilité au site

À Montréal, l'accessibilité implique que le site soit raccordé facilement et clairement au métro et au réseau piétonnier intérieur.

Les sites localisés au carrefour Berri-UQAM (Palais du commerce (Site 3) et Terminus Voyageur (Site 4)) sont au cœur du transport local (métro et autobus) et régional par autobus. Les sites de l'UQAM (Site 1), de l'Îlot Balmoral (Site 5), de l'Autoroute Ville-Marie (Site 8) et du Métro Champ-de-Mars (Site 9) permettent un lien direct avec une station de métro. Les sites de la Bibliothèque Saint-Sulpice (Site 2), de Hydro-Québec/TNM (Site 6) et de l'Îlot Anderson (Site 7) sont relativement éloignés de ces réseaux.

Caractéristiques du site

Le projet doit répondre à des exigences minimales de conception. Le bâtiment doit offrir un volume compact dont le rapport longueur/largeur est inférieur à 2,0 pour 1, soit une façade du bâtiment de 54,0m. au minimum pour un bâtiment de 6 étages.

Tous les sites étudiés rencontrent ces exigences, sauf le site du Palais du commerce (Site 3) qui présente un rapport longueur/largeur supérieur au besoin minimal exprimé, soit une façade de 51,1m (rapport longueur/largeur de 2,6 pour 1 dans le cas d'un bâtiment de 5 étages et de 2,2 dans le cas d'un bâtiment de 6 étages). Il y a cependant moyen de revenir à un rapport de 2,0 pour 1 si le rez-de-chaussée déroge à cette règle et est ainsi agrandi considérablement. Une telle solution a cependant le désavantage d'accroître la dimension du terrain nécessaire à l'érection du bâtiment et de diminuer le terrain potentiellement utilisable pour l'aménagement d'un stationnement extérieur.

Impact du projet

L'intégration d'un nouvel usage doit favoriser le renforcement ou la consolidation du milieu dans lequel il s'insère.

La réalisation du projet sur les sites du Terminus Voyageur (Site 4), de l'Îlot Anderson (Site 7), de l'Autoroute Ville-Marie (Site 8) et du Métro Champ-de-Mars (Site 9) aurait des effets structurants pour le développement du secteur.

La réalisation du projet sur les sites de la Bibliothèque Saint-Sulpice (Site 2), du Palais du commerce (Site 3), de l'Ilot Balmoral (Site 5) ou de Hydro-Québec/TNM (Site 6) consoliderait le développement du secteur.

Mise en oeuvre du projet

La problématique reliée à la mise en oeuvre du projet est principalement l'acquisition du site et les coûts importants à engager pour réaliser le projet.

La réalisation du projet sur le site de l'Ilot Balmoral (Site 5) présente les meilleures conditions de mise en oeuvre du projet, compte-tenu de la disponibilité des stationnements de la Place des Arts et de la Place Desjardins et de la possibilité d'alimenter en partie le bâtiment proposé à même certains systèmes électromécaniques de Place des Arts de capacité suffisante.

Le besoin de 400 places de stationnement oblige pour tous les autres sites étudiés de majorer les coûts de construction de l'ordre de 10,0M\$. Pour les sites du Terminus Voyageur (Site 4), de l'Autoroute Ville-Marie (Site 8) et du Métro Champ-de-Mars (Site 9), des coûts additionnels importants de plus de 10,0M\$ seraient nécessaires en plus de la construction d'un stationnement, soit pour la relocalisation ou l'intégration du Terminus au projet ou la couverture de l'autoroute.

La réalisation du projet sur le site de la Bibliothèque Saint-Sulpice (Site 2) permet par ailleurs de maintenir l'occupation d'un bâtiment classé dans sa totalité. De plus, des économies sont possibles dues au fait qu'il ne serait plus nécessaire de supporter les coûts de fonctionnement et de conservation du bâtiment existant.

• • •

4.0 Conclusion et recommandations

Il ressort de l'analyse comparative des neuf (9) sites potentiels inventoriés à l'intérieur du périmètre de recherche retenu que cinq (5) d'entre eux présentent des déficiences fonctionnelles et des contraintes importantes de mise en oeuvre du projet qui rendent la construction de la Grande Bibliothèque difficile et surtout onéreuse. Ces sites peuvent donc difficilement être retenus puisqu'ils ne supportent pas la comparaison avec les autres sites :

- **Site 4 :** Terminus Voyageur
- **Site 6 :** Hydro-Québec - T.N.M.
- **Site 7 :** Ilot Anderson
- **Site 8 :** Autoroute Ville-Marie
- **Site 9 :** Métro Champ-de-Mars

Par ailleurs, le **Site 1 / UQAM**, même s'il ne présente pas de difficultés de mise en oeuvre du projet, répond inadéquatement au critère recherché de complémentarité du milieu. Sa localisation ne favorise pas l'établissement de liens de complémentarité et de proximité souhaités avec les activités commerciales et de services. Pour ces raisons, il ne devrait pas être retenu.

Les trois autres sites répondent de façon satisfaisante aux objectifs recherchés. Il est cependant évident qu'ils ne présentent pas tous les mêmes avantages ou caractéristiques et ne permettent pas de réaliser le projet aux mêmes coûts.

- **Site 5 / Ilot Balmoral**

Le site de l'Ilot Balmoral répond bien à l'ensemble des critères et objectifs recherchés. De plus, il permet d'éviter la construction d'un stationnement et offre la possibilité de raccorder le bâtiment à certains services électromécaniques (chauffage et climatisation) de la Place des Arts dont la capacité est suffisante. Non seulement ces éléments permettent-ils de diminuer les coûts d'immobilisations mais ont aussi pour effet de réduire sensiblement les coûts de fonctionnement.

- **Site 3 / Palais du commerce**

Les exigences et les paramètres de réalisation du projet de la Grande Bibliothèque ne permettent pas d'utiliser le bâtiment existant et nécessitent donc la démolition du Palais du commerce. Le site a l'avantage d'être situé au-dessus de la station de métro Berri-UQAM, la plus importante station du réseau. Une telle localisation et la disponibilité de stationnements extérieurs à proximité permettent de questionner le nombre de places de stationnement à construire à l'intérieur. Par contre, l'achalandage piétonnier est quasi inexistant sur la rue Berri et est faible sur le boulevard Maisonneuve puisqu'il ne s'agit pas d'une zone importante de commerces et de services. En outre, le site ne permet pas l'érection d'un bâtiment compact mais d'un bâtiment oblong dans un rapport de 2,6 pour 1 si le bâtiment a 5 étages et de 2,2 pour 1 si le bâtiment a 6 étages. Cette lacune peut être corrigée par l'acquisition de plus de terrain pour construire un rez-de-chaussée beaucoup plus grand que les étages supérieurs. Toutefois, ces types de configuration occasionnent des coûts de construction plus élevés qu'un bâtiment plus compact et réduisent les espaces de stationnement extérieur actuellement disponibles dans le quadrilatère.

- **Site 2 / Bibliothèque Saint-Sulpice**

Le site de la Bibliothèque Saint-Sulpice présente des coûts de réalisation supérieurs aux deux autres sites retenus puisqu'il faut exproprier une grande partie des terrains nécessaires pour la réalisation du projet et, en plus, construire un stationnement souterrain. Ces coûts seront encore majorés s'il faut relier la Grande Bibliothèque au réseau souterrain (métro Berri-UQAM). Cependant, il faut bien noter qu'il s'agit non seulement de la construction d'un bâtiment mais aussi la récupération et l'intégration d'un bâtiment patrimonial de grande valeur. Les coûts additionnels de construction seront compensés en partie par les économies réalisées du fait qu'il ne serait plus nécessaire de supporter les coûts de fonctionnement, de conservation et éventuellement de reconversion de la Bibliothèque Saint-Sulpice. Ces raisons motivent la retenue de ce site.