

OCPM.QC.CA



LE PROJET IMMOBILIER CARRÉ DES ARTS

Projet de règlement 04-047-160

**Rapport de consultation publique
27 août 2015**

**OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

LE PROMET IMMOBILIER CARRÉ DES ARTS

Projets de règlement P-04-047-160

Rapport de consultation publique

Le 27 août 2015

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, 2015

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2015

ISBN 978-2-924002-77-3 (imprimé)

ISBN 978-2-924002-78-0 (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.



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

Montréal, le 27 août 2015

Monsieur Denis Coderre, Maire
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 Carré des Arts

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 visant à hausser la limite des hauteurs autorisées au Plan d'urbanisme dans l'îlot formé des rues Sherbrooke Est, Wolfe, Amherst et Square-Amherst pour permettre la réalisation du projet immobilier Carré des arts.

Précisons que le mandat de l'OCPM porte essentiellement sur le projet de règlement visant la modification des hauteurs et que le projet immobilier est analysé en parallèle par l'arrondissement de Ville-Marie dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Ce projet de 46 unités de logement occuperait la partie sud de l'îlot, annexant dans son concept l'ancienne église *All Nations Church* et ferait face à l'entrée nord du marché Saint-Jacques.

Le secteur soumis à la consultation publique est en voie de restructuration, mais demeure fragile. La trentaine de personnes qui ont assisté ou participé aux séances d'information et d'audition des opinions, ont exprimé des préoccupations qui touchaient plutôt à l'insertion du projet dans son environnement et aux impacts que générerait sa construction. La commission a reçu six mémoires écrits et deux présentations sans dépôt de mémoire en provenance de citoyens du quartier et de divers organismes, institutions et entreprises de ce milieu.

En raison de l'incidence du projet sur la trame urbaine avoisinante et parce que la principale conséquence de la modification des hauteurs proposées ne concerne, à toutes fins utiles, que ce projet, la commission a choisi d'intégrer dans son analyse les considérations exprimées sur l'insertion du projet, ses retombées potentielles et ses conséquences sur la qualité de vie des résidents actuels et futurs, en vue d'en évaluer l'impact et de mieux éclairer les phases subséquentes.

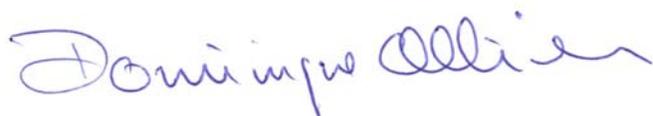
À l'instar de plusieurs participants, la commission estime que le projet Carré des Arts peut jouer un rôle significatif dans la consolidation et le développement d'un noyau urbain autour du marché Saint-Jacques. Toutefois, pour assurer une intégration harmonieuse de tout nouveau projet dans ce secteur, il convient, selon elle, de respecter le principe de prédominance du marché sur son environnement immédiat et d'assurer la préservation des vues vers le marché.

Au terme de la consultation, la commission évalue que cette prédominance est adéquatement assurée au plan règlementaire et, à ce titre, recommande le rehaussement des hauteurs, tel que demandé. Néanmoins, pour pallier certaines nuisances du projet Carré des arts, telles que la perte d'arbres matures, d'ensoleillement et de perspective visuelle, elle y va de différentes recommandations qui permettraient d'atténuer ces nuisances, d'augmenter l'acceptabilité du projet et d'améliorer le cadre de vie des résidents du quartier. Parmi celles-ci, on retrouve notamment la possibilité de repenser la rue Square-Amherst en rue partagée, rappelant ainsi la place publique qui s'y trouvait au début du XX^e siècle et qui animait le marché Saint-Jacques implanté sur son flanc sud.

L'Office rendra ce rapport public le 9 septembre 2015, 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. Russell Copeman, membre du Comité exécutif et Responsable de l'OCPM

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet immobilier Carré des Arts dans le contexte de la modification des hauteurs autorisées au Plan d'urbanisme	3
1.1 Localisation et contexte urbain	3
1.2 La description du projet immobilier	7
1.3 L'encadrement règlementaire	9
1.4 L'avis des instances consultatives.....	12
2. Les préoccupations et les opinions des participants	15
2.1 La modification proposée de la limite de hauteur	15
2.2 L'insertion du projet dans le milieu	16
2.3 Les impacts de la construction du projet.....	20
3. Les constats et l'analyse de la commission	25
3.1 Le cadre de référence	25
3.2 Le milieu d'insertion	25
3.3 Les questions soulevées par la modification proposée de la limite de hauteur.....	26
3.4 L'examen du projet et les recommandations de la commission.....	26
3.4.1 La nouvelle limite de hauteur proposée.....	26
3.4.2 Le gabarit du projet en lien avec la qualité de vie dans le voisinage	28
3.4.3 Les mesures d'atténuation durant les travaux	31
3.4.4 Le parti architectural.....	31
3.4.5 La composante paysagère	33
3.4.6 La circulation et le stationnement.....	33
3.4.7 L'adéquation du projet Carré des Arts avec le marché Saint-Jacques.....	35
Conclusion.....	39

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat.....	41
Annexe 2 – La documentation	43
Annexe 3 – Le projet de règlement P-04-047-160	45

Introduction

Le 28 avril 2015, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir des audiences publiques sur le projet de règlement P-04-047-160 modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en haussant la limite de hauteur autorisée pour l'îlot formé des rues Sherbrooke Est, Wolfe, Amherst et Square-Amherst.

Le projet immobilier Carré des Arts, pour lequel la modification de hauteur au Plan d'urbanisme est demandée, est 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, ci-après nommé Projet particulier ou PPCMOI. Par ailleurs, le projet immobilier fera prochainement l'objet d'une consultation publique d'arrondissement à cet effet.

L'avis public annonçant la consultation est paru le 5 mai 2015. 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 aussi été entreprises : distribution de dépliants d'information, publicités dans les journaux locaux et dans les réseaux sociaux, courriels, etc.

La commission, formée de Mme Hélène Laperrière et de M. Jean Caouette, a tenu une séance d'information le 21 mai 2015 au centre Saint-Pierre et une séance d'audition des opinions le 17 juin, au même endroit.

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 5 000) et Twitter (plus de 1 500). 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 d'outils de visualisation des projets.

Le premier chapitre du rapport permet de comprendre le contexte à l'intérieur duquel le projet immobilier Carré des Arts est analysé, notamment quant à sa localisation et au contexte urbain à l'intérieur duquel il s'inscrit. Son encadrement réglementaire est aussi présenté dans le contexte de la modification requise au Plan d'urbanisme. Enfin, les avis des instances consultatives y sont résumés; il s'agit de l'avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU) et des deux avis émis par le Comité Jacques-Viger.

Le deuxième chapitre rassemble, quant à lui, les préoccupations et les opinions exprimées par les participants.

Enfin, le troisième chapitre du rapport est consacré à l'analyse de la commission, accompagnée de ses recommandations.



1. Le projet immobilier Carré des Arts dans le contexte de la modification des hauteurs autorisées au Plan d'urbanisme

Ce premier chapitre présente le projet immobilier Carré des Arts dans sa globalité. Même si le mandat de la commission confié à l'OCPM porte sur la modification des hauteurs au Plan d'urbanisme, la commission tient à présenter également l'ensemble des éléments se rapportant au projet immobilier Carré des Arts afin de faciliter la compréhension des impacts de la modification demandée et d'avoir une vue d'ensemble du projet et de son contexte d'implantation. D'ailleurs, les avis des instances consultatives (comité consultatif d'urbanisme et Comité Jacques-Viger) portent aussi bien sur les hauteurs que sur le projet immobilier soumis à une procédure d'analyse, au niveau de l'arrondissement, par Projet particulier.

1.1 Localisation et contexte urbain

Situé dans le quartier Centre-Sud de l'arrondissement de Ville-Marie, l'îlot pour lequel la modification de limite de hauteur au Plan d'urbanisme est demandée est formé des rues Sherbrooke Est, Wolfe, Amherst et Square-Amherst.

Le projet immobilier Carré des Arts pour lequel cette modification a été initiée occuperait la portion sud de l'îlot, sur toute sa largeur, soit des rues Amherst à Wolfe. Ce projet, qui consisterait en la construction d'un volume annexant l'ancienne église convertie en bâtiment commercial durant la seconde moitié du XX^e siècle, ferait face à l'entrée nord du marché Saint-Jacques, ce dernier étant localisé immédiatement au sud.

Figure 1 : Localisation du projet immobilier Carré des Arts et de l'îlot affecté par la modification des hauteurs requise



Source : adaptation du document 4.2

Deux autres bâtiments occupent l'îlot faisant l'objet de la modification requise au Plan d'urbanisme : un immeuble d'habitation de 13 étages donnant sur la rue Sherbrooke est, construit en 1978, ayant une hauteur approximative de 33 mètres et appartenant à l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), le Centre d'hébergement Ernest-Routhier (CHSLD), construit au début des années 1980 et localisé au centre de l'îlot, d'une hauteur de cinq étages correspondant à environ 18 mètres.

Du côté ouest de la rue Amherst, le cadre bâti est constitué d'immeubles d'habitation contigus de trois à cinq étages, pour la plupart construits entre 1870 et 1930. Les bâtiments les plus élevés sont situés à proximité de la rue Sherbrooke, la plupart des bâtiments de trois étages étant localisés au centre et au sud de l'îlot, soit en vis-à-vis du projet immobilier. La rue Amherst, dans sa portion localisée près de la rue Ontario, compte quelques immeubles occupés par des commerces au rez-de-chaussée. Sur la rue Amherst loge également l'Écomusée du Fier Monde, une institution aménagée en 1996 dans l'ancien bain Généreux, un édifice de style Arts Déco datant de 1927.

Contrairement à la rue Amherst où des commerces émaillent ici et là quelques rez-de-chaussée, la rue Wolfe est essentiellement résidentielle avec des bâtiments de facture plus récente. Il s'agit, pour la majorité, d'immeubles de trois étages appartenant à l'OMHM, construits en 1980 et abritant des logements sociaux.

Depuis l'implantation dans les années 1870 du premier marché Saint-Jacques dans l'îlot, tout juste au sud de la rue Square-Amherst, le bâtiment, qui abrite toujours un marché, a été modifié et agrandi à diverses reprises. Par exemple, les cartes historiques de 1914 et 1926 indiquent que le marché occupe alors la portion sud de l'îlot uniquement.¹ La portion nord était, à cette époque, aménagée en place publique - le Square Amherst - d'où la dénomination de la rue qui lui a succédé. Le bâtiment actuel du marché, érigé pour sa part en 1931, occupe pratiquement la totalité de l'îlot, à l'exception d'une portion utilisée en terrasse du côté de la rue Ontario où est située son entrée principale, de même qu'un espace du côté de la rue Amherst utilisé pour les étals extérieurs.

La composition actuelle de l'îlot sous analyse est associée à un moment marquant de l'histoire du quartier Centre-Sud et du Service de sécurité incendie de Montréal (*SIM*). En octobre 1974, les pompiers de Montréal déclenchent une grève illégale. Pendant cette fin de semaine de grève du mois d'octobre, plusieurs incendies se déclarent à Montréal sans que les pompiers de Montréal n'interviennent. L'un des plus importants a ravagé pratiquement tout l'îlot soumis à la présente consultation. En effet, en analysant les photos prises avant et après les événements, on observe que seuls deux bâtiments situés dans la portion sud de l'îlot ainsi que le marché Saint-Jacques ont résisté à l'intensité du brasier de ce qui fut nommé « *le week-end rouge* » d'octobre 1974. Il s'agit, tel que le montre l'illustration (Figure 2), d'un bâtiment, démoli depuis, actuellement occupé par le petit espace vert situé à l'angle des rues Amherst et Square-Amherst et de l'ancienne église *All Nations Church* construite vers 1924. C'est cette église qui serait intégrée au projet immobilier Carré des Arts.

¹ Doc 3.1, p. 3

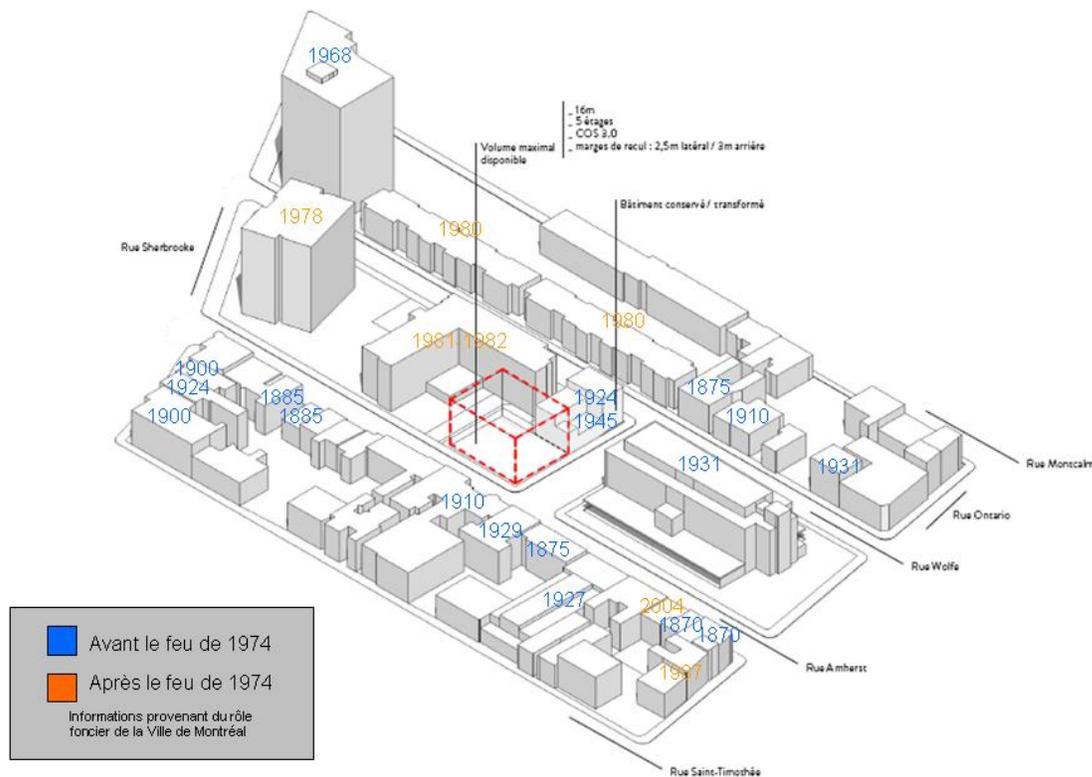
Figure 2 : Photos de l'îlot avant et après l'incendie d'octobre 1974



Source : Centre de documentation en histoire du SIM et Archives de la Ville de Montréal

Ce fragment d'histoire explique donc la composition actuelle de cet îlot, fort différente de celle des îlots voisins en raison de son époque de reconstruction, soit de la fin des années 1970 jusqu'au début des années 1980. Avant l'incendie de 1974, le cadre bâti de l'îlot s'apparentait à celui des îlots voisins composés de bâtiments d'habitation contigus de faible gabarit, implantés de part et d'autre d'une ruelle centrale desservant l'ensemble des logements.

Figure 3 : Les années de construction avant et après l'incendie de 1974



Sources : adapté du document 3.1, p. 12, Rôle foncier de la Ville de Montréal

1.2 La description du projet immobilier

Le projet immobilier Carré des Arts prévoit l'agrandissement et la conversion à des fins résidentielles de l'ancienne église *All Nations Church*, qui fut jusqu'à récemment occupée à des fins commerciales. L'extension du bâtiment serait construite sur un terrain vacant donnant sur la rue Amherst et antérieurement utilisé comme stationnement par les usagers du local commercial et aujourd'hui, temporairement, par les usagers du CHSLD.

Le projet immobilier a évolué depuis son amorce, ayant fait l'objet de diverses modifications. Par exemple, dans une première version du projet, l'ancienne église devait être démolie, alors que la version actuelle prévoit son intégration au projet. De fait, le projet est, depuis, présenté

comme une extension de l'ancienne église. Au cours de la dernière année, le projet a aussi été modifié, faisant passer le nombre d'unités de 33 à 46. De plus, l'unité commerciale initialement prévue à l'angle des rues Amherst et Square-Amherst a été transformée en logement. Enfin, l'étage du rez-de-chaussée a été rehaussé par rapport au niveau du sol, ce qui a permis d'éliminer les cours anglaises donnant du côté de la rue Amherst.

La présente version du projet prévoit une construction de cinq étages, d'une hauteur totale de 16 mètres et qui culminerait à 18,5 mètres, incluant les constructions hors toit (essentiellement la mécanique des cages d'ascenseurs et l'édicule d'accès au toit). Le nouveau bâtiment compterait quelque 46 unités de logements locatifs, 15 unités de stationnement en sous-sol et environ 20 places de stationnement pour vélo également en sous-sol. Le coefficient d'occupation au sol (COS) serait ainsi de 2,98, pour un maximum autorisé de 3,0.

Tel que l'indique le Tableau 1 suivant, les logements auraient des superficies variées. Ainsi, environ le tiers des unités serait de petits logements de type studio (de 35 à 45 mètres carrés) et les deux tiers restants seraient des logements de deux et trois chambres à coucher. Les logements de 35 à 45 mètres carrés et ceux de 46 à 55 mètres carrés constituent 44 % du total des logements proposés. De la même façon, les logements de 56 à 65 mètres carrés, de 66 à 75 mètres carrés et de 76 à 85 mètres carrés représentent 41 % du total des logements proposés. Enfin, les grands logements, soit ceux de 86 à 95 mètres carrés et ceux de 96 mètres carrés et plus comptent pour 15 % de l'offre proposée. Dans l'ensemble, les logements de moins de 65 mètres carrés et ceux de plus de 66 mètres carrés sont pratiquement équivalents en nombre, avec respectivement 48 % et 52 % de l'offre globale de logements.

Tableau 1 : Superficie des unités de logements proposées

Étages	35-45 mc	46-55 mc	56-65 mc	66-75 mc	76-85 mc	86-95 mc	96 mc et plus	Total
SS	2	1	1					4
RC	5		1	3	1			10
2	3	1		4	1	1		10
3	2	2		2		2		8
4	2			3		1	1	7
5	2			2	1	1	1	7
Total	16	4	2	14	3	5	2	46
	35%	9%	4%	30%	7%	11%	4%	100%
	44%		41%			15%		100%
	48%			52%				100%

Source : informations provenant du document 3.1, p. 18-23

L'entrée principale, les deux entrées donnant accès aux logements prévus dans l'ancienne église et l'entrée du stationnement donneraient toutes sur la rue Square-Amherst. Deux logements disposeraient d'entrées distinctes du côté de la rue Amherst.

Tel que l'a présenté l'architecte du promoteur, la facture architecturale du projet s'inspire de deux éléments contrastants du secteur : la verdure, représentée par la proximité du parc Lafontaine, et le passé industriel du quartier. Le contraste s'exprime ainsi dans le choix des matériaux, ceux-ci rappelant les bâtiments de type « *Day Light Factory* » ainsi que l'alternance d'espaces lumineux et verdis.²

1.3 L'encadrement réglementaire

Le projet immobilier à l'étude fait intervenir deux processus réglementaires, une modification au Plan d'urbanisme ayant trait aux hauteurs prescrites et l'adoption d'une résolution en vertu du règlement sur les Projets particuliers en raison de dérogations au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie.

La modification au Plan d'urbanisme

Le projet Carré des Arts déroge au Plan d'urbanisme quant à sa hauteur projetée. Incluant les constructions hors toit, le bâtiment culminerait à 18,5 mètres de hauteur, alors que la limite actuelle indiquée au Plan d'urbanisme est de 16 mètres hors tout.

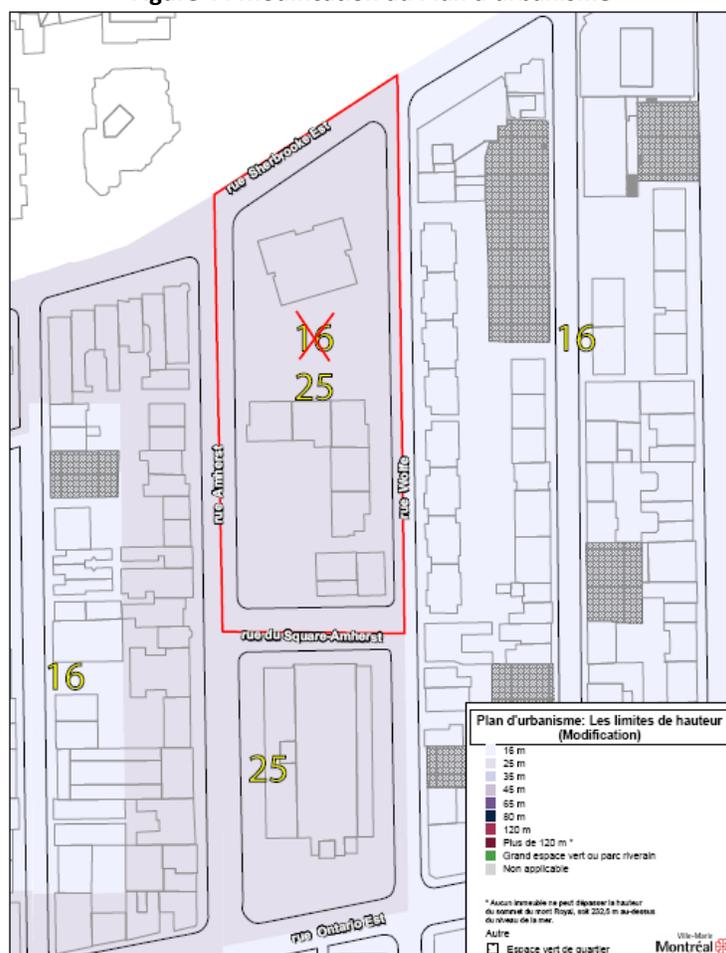
Le projet de règlement P-04-047-160 modifiant le Plan d'urbanisme ferait ainsi passer la limite de hauteur de 16 mètres à 25 mètres pour l'ensemble de l'îlot à l'intérieur duquel s'insérerait le

² M. Jean Pelland, doc. 7.1, L. 363-381

projet immobilier.³ Outre le projet Carré des Arts, un seul emplacement pourrait être construit avec la même limite de hauteur de 25 mètres, soit une portion du lot 1 565 299 où est implanté l'immeuble résidentiel appartenant à l'OMHM. Compte tenu de l'exiguïté de cette parcelle, il ne pourrait s'agir, sans doute, que d'un agrandissement de l'immeuble existant. Ainsi, la modification demandée ne s'appliquerait, dans les faits, qu'au projet immobilier Carré des Arts.

Le projet de règlement consiste donc à modifier la carte intitulée « *Les limites de hauteur / Arrondissement de Ville-Marie* » du Plan d'urbanisme par l'agrandissement du secteur de limite de hauteur de « 25 m » situé à l'ouest de la rue Amherst et au sud de la rue Square-Amherst pour y intégrer l'îlot compris entre les rues Sherbrooke Est, Wolfe, Amherst et Square-Amherst.⁴ (Voir Figure 4)

Figure 4 : Modification au Plan d'urbanisme



Source : doc. 1.1.3.1.2

³ Doc. 1.1.3.1.1; doc. 1.1.3.1.2

⁴ Doc. 4.3, p. 21

Le règlement autorisant la réalisation du projet par « Projet particulier »

Le projet comporte également des dérogations au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. (Voir le Tableau 2)

Tableau 2 : Dérogations du projet Carré des Arts au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

Dispositions du règlement	Article du règlement	Dérogations du projet
Hauteurs minimales de 2 étages et maximales de 3 étages (12,5 m)	8	Projet d'une hauteur d'environ 16 m (toiture principale)
Profondeur minimale de 4 m sur laquelle la hauteur minimale de 2 étages est exigée	9	Partie avant à 1 étage seulement (rez-de-chaussée) comme existant
Dépassement maximal de 2 m autorisé de la hauteur prescrite pour une construction hors toit (14,5 m hors tout)	21.3	Projet culminant à environ 18,5 m hors tout avec les constructions hors toit
Distance minimale de 1,2 m d'une limite latérale pour une saillie d'une hauteur supérieure à 1 m	370	Les balcons (coursives) et l'escalier d'issue prévus en façade nord du bâtiment sont à moins de 1,2 m

Source : doc. 4.3, p. 26

Le projet requiert donc une autorisation du conseil d'arrondissement, qui peut être accordée en vertu du règlement sur les PPCMOI⁵.

Un *projet particulier* ne peut en aucun cas déroger au Plan d'urbanisme. Pour cette raison, le PPCMOI, tel qu'envisagé par le promoteur et l'arrondissement, ne peut pas être adopté avant que le conseil municipal n'ait statué sur la modification requise au Plan d'urbanisme.

La procédure d'adoption d'un projet en vertu du règlement sur les PPCMOI comporte différentes étapes. Elle est notamment assujettie à une assemblée publique tenue par l'arrondissement. Le projet lui-même est également susceptible d'approbation référendaire.⁶ Le premier projet de résolution (CA15 240191) a été adopté par le conseil d'arrondissement le 14 avril 2015.⁷

À la suite du dépôt du présent rapport de la commission, le comité exécutif et le conseil municipal en analyseront les recommandations et prendront les décisions qui s'imposent quant à la modification demandée au Plan d'urbanisme. Si le conseil municipal décidait d'adopter, avec ou sans modifications, l'amendement requis au Plan d'urbanisme, l'arrondissement de Ville-Marie pourrait par la suite compléter le processus d'adoption du projet dans le cadre du règlement sur les PPCMOI selon la disposition du Plan d'urbanisme ainsi modifié.

⁵ Doc. 4.3, p. 26

⁶ Doc. 4.3, p. 27, 29 et 31

⁷ Doc. 1.2.3.1

1.4 L'avis des instances consultatives

Le comité consultatif en urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Ville-Marie a eu à émettre un avis sur le projet immobilier Carré des Arts dans le cadre de l'analyse par *Projet particulier*, tandis que le Comité Jacques-Viger a plutôt été interpellé en raison de la modification demandée au Plan d'urbanisme.

L'avis du comité consultatif en urbanisme⁸

Le comité consultatif en urbanisme (CCU) a émis un avis favorable, avec conditions, à une version antérieure du projet Carré des Arts. Depuis l'émission de son avis, le projet immobilier a fait l'objet de diverses modifications. Mentionnons que la nouvelle version du projet répond à plusieurs des conditions émises dans cet avis. Ainsi, et faisant écho à l'analyse du CCU, la volumétrie du projet a été revue. Le rehaussement du niveau du rez-de-chaussée a notamment permis d'éliminer les cours anglaises du côté de la rue Amherst. Les niveaux d'étage n'ont toutefois pas été retouchés comme le préconisait le CCU, mais le système de construction a été modifié : l'utilisation d'une structure en béton permet ainsi de réduire l'épaisseur des planchers.

Tel que suggéré par le CCU, le promoteur a entrepris, de concert avec l'arrondissement, la démarche de modification de la limite de hauteur au Plan d'urbanisme, ce qui justifie l'implication de l'OCPM dans le projet.

La nouvelle version du projet aurait une hauteur de 18,5 mètres hors tout, ce qui se situe sous les 22 mètres recommandés par le CCU comme hauteur maximale acceptable.

Les deux avis du Comité Jacques-Viger

Le Comité Jacques-Viger a émis un premier avis défavorable le 20 mars 2015⁹ et un avis favorable, mais avec diverses suggestions, le 8 mai 2015¹⁰ à la suite de la révision du projet.

On peut lire dans le premier avis du Comité ce qui suit : « *Bien que le Comité Jacques-Viger (CJV) est d'avis que le projet pourrait être bénéfique, il ne dispose pas des informations requises pour juger adéquatement de son insertion urbaine.* »¹¹ Le Comité était, à ce moment, également préoccupé de l'impact que pourrait avoir un édifice de 22 mètres de hauteur (hors tout) sur son environnement immédiat. Dans ce contexte, le Comité formulait les recommandations suivantes :

- Illustrer la relation du projet avec son environnement urbain afin de mieux évaluer son impact.

⁸ Doc. 1.1.4.1

⁹ Doc. 1.1.4.2

¹⁰ Doc. 1.1.4.3

¹¹ Doc. 1.1.4.2, p. 4

- Ne pas dépasser la hauteur du corps principal du marché Saint-Jacques, qui est de 17 mètres, afin de maintenir la prépondérance de cet édifice.
- Revoir le traitement du rez-de-chaussée, en reconsidérant le rapport au sol, la hiérarchie des entrées, l'interface avec le CHSLD et l'éventuelle conversion du local commercial en logement.
- Déplacer l'accès au garage souterrain afin de garantir un meilleur dialogue avec le marché.
- Améliorer l'expression architecturale du bâtiment conséquemment à l'augmentation des hauteurs des étages.
- Compenser les coupes d'arbres par de nouvelles plantations sur le domaine public.

Après la révision du projet effectuée suite à ce premier avis, « *Le Comité considère que cette seconde version du projet présente de nettes améliorations par rapport au premier projet qui lui a été soumis en mars 2015.* »¹² Cependant, le Comité formule dans ce deuxième avis, de nouvelles recommandations afin de bonifier encore davantage le projet :

- Éliminer la cour anglaise qui subsiste en façade nord.
- Minimiser l'impact visuel des portes cochères de l'accès au stationnement.
- Procéder aux adaptations nécessaires afin de garantir l'accessibilité universelle au bâtiment.
- Garantir un aménagement paysager de grande qualité au niveau des limites de propriété.
- Garantir la qualité de mise en œuvre et l'entretien requis à assurer la pérennité de ce bâtiment locatif.
- Accorder un soin particulier au traitement du revêtement d'aluminium.
- Réintroduire le vocabulaire architectural en « damier » en façade nord.
- Garantir la finesse et l'intégration des coursives et de l'escalier de secours, afin d'assurer la qualité de la cour et des espaces extérieurs en façade nord.
- Planter de nouveaux arbres sur le domaine public.

Ainsi, les deux avis du Comité Jacques-Viger peuvent être considérés comme complémentaires, le premier portant plus spécifiquement sur l'architecture, divers aspects techniques et l'insertion du projet dans son environnement, tandis que le second avis s'appuie sur le changement de mode de tenure et, conséquemment, sur la qualité à long terme du projet en lien avec la qualité de vie des résidents et usagers de l'endroit.

¹² Doc. 1.1.4.3, p. 4

2. Les préoccupations et les opinions des participants

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations et des opinions exprimées par les participants. Une trentaine de personnes ont assisté ou participé aux séances d'information et d'audition des mémoires. La commission a reçu six mémoires, dont trois ont fait l'objet d'une présentation devant celle-ci. À cela s'ajoute deux présentations sans dépôt de mémoire, pour un total de huit interventions.

Bien que le mandat de la commission porte principalement sur le projet de règlement visant à modifier la limite de hauteur autorisée pour l'îlot formé des rues Sherbrooke Est, Wolfe, Amherst et Square-Amherst afin que puisse se réaliser le projet immobilier Carré des Arts, les thèmes soulevés par les participants ont surtout touché l'insertion du projet immobilier dans son environnement et les impacts que générerait sa construction. Cette dimension du mandat de la commission, pourtant accessoire – le projet immobilier faisant l'objet d'une analyse par PPCMOI au niveau de l'arrondissement – s'avère, en effet, pour les participants la meilleure façon de comprendre et de se prononcer sur la modification souhaitée de la limite de hauteur autorisée à cet endroit.

Il ressort du corpus d'information et d'audition que l'accueil général du projet immobilier est partagé. Tel qu'on l'observera dans les deux premières sections, les interlocuteurs se sont exprimés en matière de modification des hauteurs et sur l'insertion du projet immobilier dans son milieu, et ce, à divers titres, de même que sur les impacts de sa construction, objet de la section 2.3 suivante.

2.1 La modification proposée de la limite de hauteur

Certains participants considèrent que le projet est en rupture avec le voisinage existant en raison de sa hauteur, considérée excessive, de son volume, de son architecture volontairement moderne [contemporaine], de sa densité et, enfin, de la clientèle visée.¹³

Faisant écho à ce qui précède, d'autres interlocuteurs considèrent que l'architecture du projet ne cadre pas avec son environnement en raison de sa hauteur et du volume qu'il occuperait. Pour l'Écomusée du Fier Monde, les dérogations demandées ne sont pas justifiées : « *Sur la hauteur : nous ne pensons pas que le passage de 15 à 25 mètres soit une bonne idée.* »¹⁴

La hauteur projetée fait également réagir des participants en ce qui a trait à l'intégration de l'ancienne église au projet, tel que proposé. Ceux-ci mentionnent que l'ancienne église, localisée dans un espace ouvert, semblerait écrasée par la volumétrie ajoutée; ainsi traitée, elle n'est pas mise en valeur par le projet immobilier.¹⁵

¹³ Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3, p. 1; M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 3

¹⁴ M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 1; M. Michel Goudreault – administrateur du marché Saint-Jacques, doc. 7.2, L. 1480-1512; M. Éric Sève, doc. 7.2, L. 1039-1070; Écomusée du Fier Monde, doc. 8.2.1, p. 2.

¹⁵ Écomusée du Fier Monde, doc. 8.2.1, p. 1-2; M. Éric Sève, doc. 7.2, L. 1039-1044

Pour quelques participants, le projet proposé, de par son ampleur, vient modifier de manière importante le paysage bâti du secteur en ne se souciant pas de l'environnement existant à l'intérieur duquel il s'insère, généralement caractérisé par des édifices et des bâtiments de faible hauteur. Dans son mémoire, le regroupement des Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques mentionne que le projet apparaît « [...] *plaque sur le quartier, sans connivence ni connexion avec lui.* »¹⁶

Pour un participant, en plus des matériaux, des formes et du style qui ne s'intègrent pas au paysage bâti, « *Le côté ouest de la rue Amherst est composée d'une série de bâtiments à 3 étages; y ajouter un bâtiment de 5 étages de l'autre côté ne nous semble pas un geste respectueux du paysage environnant.* »¹⁷

Le design du projet, aussi bien du point de vue de son gabarit que du parti architectural retenu, semble nier la présence sur la rue Amherst de deux bâtiments d'intérêt patrimonial, l'Écomusée du Fier Monde et le marché Saint-Jacques, ce qui semble également déplaire à quelques participants. Ils affirment que le volume du projet vient fermer l'espace et obstruer la vue sur le marché depuis le nord, notamment depuis la rue Sherbrooke.¹⁸

Toujours en lien avec le gabarit du projet immobilier et sa hauteur, le Centre d'hébergement Ernest-Routhier et un résident s'inquiètent des impacts liés à l'implantation d'un nouveau bâtiment aussi près de son voisin, le centre d'hébergement. Ils mentionnent les effets négatifs sur l'ensoleillement, notamment la réduction de lumière naturelle pour les résidents du centre d'hébergement, la possibilité d'augmentation du bruit lié à la mécanique des ascenseurs et des climatiseurs, ainsi que la diminution de l'apport en air frais.¹⁹

Pour les participants, la modification des hauteurs, si elle était acceptée, susciterait divers impacts. Ceux-ci sont présentés en détail à la section 2.3.

2.2 L'insertion du projet dans le milieu

En faisant directement référence à l'histoire du quartier, des participants ont tenu à rappeler le rôle des deux bâtiments historiques que sont le marché Saint-Jacques et l'Écomusée du Fier Monde comme marqueurs de l'unicité de l'endroit. Ainsi : « *Deux bâtiments historiques, fers de lance de l'animation commerciale et culturelle du quartier se trouvent très proche de ce projet : le marché Saint-Jacques [...] et l'Écomusée du Fier Monde [...].* »²⁰ En raison de l'importance de ces deux édifices significatifs, le regroupement des Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques se demande s'il est acceptable pour la Ville de Montréal qu'un bâtiment historique comme le marché soit occulté et refermé sur lui-même.²¹

¹⁶ Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3, p. 4

¹⁷ Écomusée du Fier Monde, doc. 8.2.1, p. 2

¹⁸ M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 1-2; Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3, p. 2

¹⁹ Centre d'hébergement Ernest-Routhier, doc. 8.1.2, p. 2-4; M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 3

²⁰ M. Bertrand Gaumer, doc. 8.1.1, p. 1

²¹ Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3, p. 2

Un participant allègue que le projet est rétrograde, car il ne tient pas compte du développement durable, de l'environnement urbain à l'intérieur duquel il s'insère, de l'urbanisme traditionnel du quartier, ni des îlots de chaleur.²²

En contrepartie, quelques participants voient le projet immobilier comme un élément positif pour le quartier et même comme une opportunité pour consolider et mettre en valeur le secteur immédiat du marché Saint-Jacques. Plus largement, la firme Rayside / Labossière est d'avis que « *L'implantation d'un nouveau bâtiment sur l'emplacement du stationnement est en soi une bonne nouvelle; l'élimination du stationnement de surface contribue à l'amélioration de l'espace urbain, d'autant plus que le bâtiment proposé dynamise la rue de par ses ouvertures et ses volumes variés* ». ²³

Dans cet esprit, malgré certains éléments qui devraient requérir une attention particulière, les représentants du Centre d'hébergement Ernest-Routhier (CHSLD) sont « [...] *favorables au développement d'un projet de qualité qui pourrait contribuer à densifier la population du quartier et revitaliser le secteur du Marché Saint-Jacques.* »²⁴

De la même façon et pour des motifs similaires, la CDEC CS/PMR indique dans son mémoire que « *Le développement du projet immobilier le Carré des Arts constitue une opportunité pour consolider le secteur du Marché St-Jacques, par : la densification et l'arrivée de nouveaux résidents, l'encadrement de l'îlot, l'audace de la facture architecturale. Le projet du Carré des Arts est une occasion pour dynamiser le secteur, animer les espaces publics et renforcer la vocation de pôle alimentaire du marché St-Jacques et du secteur environnant.* »²⁵

Le parti architectural retenu, de même que l'intégration de l'ancienne église de la rue Wolfe et, plus globalement, le dialogue du projet avec son environnement immédiat, ne font pas non plus l'unanimité. Ainsi, ont-ils fait l'objet de commentaires spécifiques. Les voici présentés tour à tour.

Architecture

Pour la firme d'architecture Rayside / Labossière, « *L'insertion par contraste du nouvel ensemble permet d'éviter de reprendre bêtement ce qui se fait presque génériquement ailleurs à Montréal. À noter que ses ouvertures et le jeu de ses volumes, bien que détonnant avec l'environnement du bâti du secteur, forment un tout intéressant.* »²⁶

²² M. Éric Sève, doc. 7.2, L. 1111-1115

²³ Centre d'hébergement Ernest-Routhier, doc. 8.1.2, p. 1; CDEC CS/PMR, doc. 8.2.2, p. 1; Rayside / Labossière, doc. 8.1.3, p. 5

²⁴ Centre d'hébergement Ernest-Routhier, doc. 8.1.2, p. 1

²⁵ CDEC CS/PMR, doc. 8.2.2, p. 1

²⁶ Rayside / Labossière, doc. 8.1.3, p. 5

Pour certains, le dégagement du bâtiment par rapport à la rue Amherst n'est pas suffisant et les matériaux proposés, soit du verre et du béton [sic : le béton est structural tandis que le parement extérieur est plutôt de l'aluminium.] ne sont pas typiques du quartier.²⁷

En lien avec la présence d'activités illicites liées à la consommation de drogue et à la prostitution, les mémoires de la CDEC CS/PMR et du Centre d'hébergement Ernest-Routhier demandent de porter une attention toute particulière à l'aménagement de la courside arrière, et ce, pour des raisons évidentes de sécurité publique. Le Centre et la CDEC CS/PMR demandent également de soigner le traitement de la façade arrière donnant sur le CHSLD. De plus, le Centre suggère de créer un retrait pour les étages supérieurs dans sa partie nord-ouest faisant face au mur ouest du centre d'hébergement, afin de dégager la vue des résidents de celui-ci, notamment pour les 24 résidents directement impactés.²⁸

Intégration de l'ancienne église

Bien que le promoteur immobilier ait présenté son projet comme étant l'agrandissement de l'ancienne église, l'intégration de cette dernière est loin de plaire à tous, notamment quant à la mise en valeur du bâtiment et à sa nouvelle volumétrie par rapport à celle de l'ancienne église.²⁹

En contrepartie, la firme Rayside / Labossière considère que « *La nouvelle construction vient annexer l'église sans toutefois l'altérer significativement. En outre, les ouvertures des anciens vitraux seront restaurées* ». ³⁰

De plus, un participant a fait observer que les ouvertures (fenêtres) du projet immobilier, de forme carrée, devraient plutôt rappeler certains éléments de l'ancienne église, comme par exemple le style en demi-lune de ses ouvertures.³¹

Adéquation avec le marché Saint-Jacques

La firme Rayside / Labossière rappelle que « *La venue du projet Carré des Arts doit servir à consolider le cœur du quartier qu'est le marché et non pas contribuer à son effritement* ». Elle propose ainsi de créer, à même la rue Square-Amherst, un lien entre le projet immobilier et le marché Saint-Jacques, en invoquant « *une largeur [actuelle] assurément trop large pour son usage* ». L'aménagement d'une zone conviviale à même la rue pourrait compenser la perte de l'espace vert comportant des arbres matures. De plus, ce serait un élément positif pour l'ensemble du secteur de même que pour le développement du marché, en générant de l'activité aux abords de celui-ci.³²

²⁷ Écomusée du Fier Monde, doc. 8.2.1, p. 2; M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 1; M. Michel Goudreault – administrateur du marché Saint-Jacques, doc. 7.2, L. 1485-1510; M. Eric Sève, doc. 7.2, L. 1045-1060

²⁸ CDEC CS/PMR, doc. 8.2.2, p. 2; Centre d'hébergement Ernest-Routhier, doc. 8.1.2, p. 3

²⁹ M. Éric Sève, doc. 7.2, L. 1040-1043; Écomusée du Fier Monde, doc. 8.2.1, p. 1-2

³⁰ Rayside / Labossière, doc. 8.1.3, p. 5

³¹ M. Michel Goudreault, doc. 7.2, L. 1500-1504

³² Rayside / Labossière, doc. 8.1.3, p. 4 et 6

L'implication du secteur public constitue pour eux une nécessité : « *L'arrondissement pourrait profiter de la venue du projet Carré des Arts pour créer une rue partagée / place publique avec cette rue. La circulation véhiculaire y serait permise pour les livraisons, pour l'accès au stationnement du Carré des Arts et pour celui du marché. Un tel aménagement pourrait s'inspirer de ce qui se fait à la place Shamrock, ou encore de la rue de Castelnau dans Villeray. Il existe aussi de nombreux exemples à l'étranger, par exemple Bell Street à Seattle, qui peuvent inspirer le réaménagement de la rue Square-Amherst.* »³³

Pour la CDEC CS/PMR et à l'instar de la firme Rayside / Labossière, l'arrondissement pourrait profiter de l'arrivée du projet immobilier pour faire de la rue Square-Amherst une interface structurante avec le marché en y réalisant un aménagement à même le domaine public. Cet aménagement contribuerait à l'appropriation et à l'animation de l'espace par les piétons, aussi bien que par les résidents du secteur et les clients. De plus, ce projet favoriserait le partage de la chaussée entre piétons et voitures. À ce sujet, l'organisme suggère d'explorer la possibilité de créer une rue partagée en invoquant l'initiative récente de la Ville de Montréal à cet égard avec le *Programme d'implantation de rues piétonnes ou partagées*. Un tel aménagement mettrait également en valeur la façade nord du marché, actuellement perçue comme l'entrée arrière, et permettrait au secteur de se doter d'un espace vert en compensation de celui qui serait détruit. Enfin, il offrirait un espace de respiration, compte tenu de la densité du projet immobilier, tout en minimisant l'effet d'encastrement du marché Saint-Jacques.³⁴

Une vision d'ensemble souhaitée pour le développement urbain

Le peu de vision d'ensemble a été observé en ce qui concerne le territoire formé des environs du marché Saint-Jacques, notamment lors du développement de projets immobiliers où ceux-ci sont analysés davantage à la pièce qu'en fonction de leurs milieux d'insertion.

Ainsi, en lien avec la consolidation du secteur du marché, trois mémoires soulignent qu'aucune vision d'ensemble n'existe pour ce secteur. Pour l'Écomusée du Fier Monde, il serait « [...] *nécessaire de se donner une vision du développement et de l'aménagement futur de ce secteur, qui inclura les considérations patrimoniales.*»,³⁵ afin d'en faire un véritable pôle d'intérêt et d'attraction.³⁶ Ayant cet objectif en tête, « [...] *la CDEC CS/PMR propose de mettre sur pied et d'animer un comité de travail qui pourrait réunir le(s) représentant(s) du propriétaire du Marché St Jacques, les commerçants du Marché St-Jacques, le promoteur du Carré des arts, l'Arrondissement de Ville-Marie, les commerces, organismes et institutions voisins, des citoyens et tout autre partenaire intéressé par le développement harmonieux et la vitalité du secteur.* »³⁷

³³ Rayside / Labossière, doc. 8.1.3, p. 6

³⁴ CDEC CS/PMR, doc. 8.2.2, p. 1

³⁵ Écomusée du Fier Monde, doc. 8.2.1, p. 2

³⁶ Centre d'hébergement Ernest-Routhier, doc. 8.1.2, p. 4

³⁷ CDEC CS/PMR, doc. 8.2.2, p. 2

2.3 Les impacts de la construction du projet

Bien que le mandat de la commission ne porte qu'accessoirement sur le projet immobilier Carré des Arts, plusieurs intervenants ont utilisé ce dernier pour illustrer les impacts liés au gabarit et à la hauteur proposés. De ce fait, les conséquences et les impacts de la construction du projet immobilier Carré des Arts ont été de loin le thème le plus abordé dans les mémoires.

Ces impacts sont de diverses natures, tel que présentés ci-après.

Disparition des arbres et verdissement souhaité en lien avec les îlots de chaleur

La disparition des arbres et du petit espace de verdure situé à l'angle des rues Amherst et Square-Amherst a été mentionnée dans pratiquement tous les mémoires. En effet, les participants considèrent que la perte de cet espace vert, aussi minime soit-il, est dommageable, voire inacceptable, dans un quartier qui en a bien besoin. Ces mêmes participants déplorent le fait qu'il n'y ait pas, dans le projet proposé, de compensation pour cette perte de verdure et, conséquemment, aucun élément permettant de minimiser les effets négatifs des îlots de chaleur. Même les matériaux de parement extérieur sont questionnés à cet égard. Un participant souligne que la disparition de ces arbres va à l'encontre de l'objectif d'augmentation de l'indice de canopée de la Ville de Montréal, fixé à 25 %, tandis que l'arrondissement de Ville-Marie, avec 22 %, serait en deçà de ce dernier.³⁸

En réaction à la possibilité de disparition des arbres, les participants ont émis quelques propositions, telles que la création d'un nouvel espace vert, une contribution financière qui servirait à l'aménagement d'un espace public sur la rue Square-Amherst, l'obligation d'une toiture végétalisée ou recouverte d'une membrane blanche afin de réduire les impacts des îlots de chaleur, et le remplacement des arbres. L'administrateur du marché s'est même proposé pour accueillir les arbres sur le terrain du marché si le promoteur n'a pas la place requise sur sa propriété.³⁹

Pour sa part, la firme Rayside / Labossière émet à ce sujet un bémol par rapport à son appréciation généralement positive du projet immobilier. En effet, la firme rappelle que le terrain vacant donnant sur les rues Amherst et Square-Amherst et sur lequel le projet s'implanterait, a été vendu au plus offrant par le gouvernement du Québec via sa Société québécoise des infrastructures (SQI). Étant donné la nature publique de l'organisme et sa responsabilité envers le bien commun, il est mentionné : « À l'avenir, la SQI devrait intégrer une procédure d'étude de site afin d'émettre des conditions de vente qui éviteraient au maximum les nuisances et les pertes de jouissances [sic] des usagers des organismes prestataires de services

³⁸ M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 1-2; Centre d'hébergement Ernest-Routhier, doc. 8.1.2, p. 3; Écomusée du Fier Monde, doc. 8.2.1, p. 2; CDEC CS/PMR, doc. 8.2.2, p. 1; Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3, p. 3; M. Michel Goudreault – administrateur du marché Saint-Jacques, doc. 7.2, L. 1450-1455; M. Eric Sève, doc. 7.2, L. 984-1037

³⁹ M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 1-2; CDEC CS/PMR, doc. 8.2.2, p. 2; Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3, p. 3-4; M. Michel Goudreault – administrateur du marché Saint-Jacques, doc. 7.2, L.1462-1466; M. Eric Sève, doc. 7.2, L. 1034-1037

publics ». ⁴⁰ Selon eux, des conditions spécifiques de développement auraient dû accompagner la vente de ce terrain.

Ensoleillement, ombre portée, intimité et circulation d'air

En raison de la grande proximité du projet Carré des Arts du Centre d'hébergement Ernest-Routhier, il est légitime que ce soit cet organisme qui ait exprimé tout particulièrement son inquiétude quant à l'ensoleillement, l'ombre projetée, l'intimité et la circulation d'air. Ainsi s'inquiète-t-on, au nom des résidents du Centre, de la : « *Baisse de l'ensoleillement et perte de perspective visuelle, en particulier pour les chambres situées à l'ouest, le long de la rue Amherst pour la portion allant jusqu'à l'entrée du stationnement souterrain du centre d'hébergement, et ce, sur quatre étages, à raison de six chambres par étage* ». L'inquiétude porte également sur la : « *Baisse de la lumière naturelle et de l'ensoleillement sur la terrasse aménagée au sud-ouest du centre d'hébergement et qui est utilisée par les résidents tout au long de l'année.* » Enfin, il est mentionné que : « *De manière générale, la distance entre la nouvelle construction et le centre d'hébergement apparaît vraiment insuffisante puisque des murs en face à face comporteraient des fenêtres sur une hauteur de cinq étages (16 mètres). Nous nous demandons si cela est conforme à la réglementation et si c'est le cas, notre avis est que ce n'est ni souhaitable pour les résidents, ni pour les futurs locataires du projet (luminosité, intimité, bruit, chaleur, circulation d'air)* » ⁴¹. En complément et de façon plus générale, un résident s'inquiète de la diminution de l'ensoleillement dans le secteur et de l'éclairage généré par le projet, et considère que plusieurs bâtiments se retrouveront avec pour seul horizon les murs du nouveau bâtiment. ⁴²

Stationnement et circulation

L'impact du projet immobilier sur le stationnement et la circulation automobile dans le secteur a été traité différemment selon les participants, tout en revenant dans une majorité d'interventions.

Certains se préoccupent d'une possible perte de cases de stationnement avec la construction du nouvel édifice. ⁴³ D'autres questionnent la cohabitation de la livraison en façade nord du marché, l'emplacement identifié pour la sortie du stationnement souterrain du projet immobilier et la circulation induite par celui-ci. L'administrateur du marché a notamment souligné que des camions bloquent en partie la rue Square-Amherst lors des livraisons. ⁴⁴ Un autre participant souligne que le nombre de logements va augmenter la densité urbaine et ainsi créer un problème de stationnement dans le quartier, un problème déjà réel semble-t-il et qui pourrait s'accroître. ⁴⁵

⁴⁰ Rayside / Labossière, doc. 8.1.3, p. 2

⁴¹ Centre d'hébergement Ernest-Routhier, doc. 8.1.2, p. 3

⁴² M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 2-3

⁴³ M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 1-2; Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3, p. 4

⁴⁴ Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3, p. 4; M. Michel Gaudreault – administrateur du marché Saint-Jacques, doc. 7.2, L. 1412-1421

⁴⁵ M. Éric Sève, doc. 7.2, L. 1086-1104

Dans cette optique, certains proposent de doter le marché d'un plan de stationnement en adéquation avec les besoins en stationnement pour sa clientèle, les livraisons destinées aux commerçants, de même que pour les résidents et les travailleurs. De plus, le regroupement des Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques questionne la cohabitation éventuelle entre la circulation induite par les activités de livraison au nord du marché et celle générée par le projet immobilier.⁴⁶ Allant dans le même sens, l'administrateur du marché désire que les places de stationnement situées du côté sud de la rue Square-Amherst restent disponibles pour les clients pendant les heures d'ouverture du marché.⁴⁷

Le regroupement des Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques se questionne, à l'instar d'un autre participant, sur l'impact du projet immobilier sur la circulation autour du marché et se demande s'il ne faudrait pas « [...] envisager une modification globale des zones de circulation autour du marché afin de concilier les usages (clients, résidents, marchands, passants, etc.) et les moyens de déplacement (piétons, enfants, vélos, transport en commun, voiture, camions...)? »⁴⁸

Bruits potentiels générés par le projet une fois construit

Deux interlocuteurs se disent préoccupés par les impacts sonores du projet. Tandis que l'un questionne l'incidence qu'aura sur l'environnement immédiat les bruits mécaniques, tels ceux des ascenseurs, des antennes et des émetteurs de radiofréquences et d'appareils de climatisation,⁴⁹ l'autre met en évidence les nuisances qui ne manqueraient pas de survenir pour le CHSLD voisin: « *En construisant aussi près du centre d'hébergement, il est à prévoir que le bruit sera amplifié en étant emprisonné entre deux murs de cinq étages* ». Ainsi suggère-t-on que : « *La mécanique du bâtiment ne soit pas installée en cour arrière, pour éviter l'effet d'écho et que les matériaux utilisés pour le parement soient choisis en tenant compte de cette problématique* ».⁵⁰

Perturbations pendant les travaux et mesures d'atténuation souhaitées

Quelques participants s'inquiètent tout à la fois de la durée et des effets des travaux de construction du projet immobilier sur la santé économique du marché Saint-Jacques, en raison des efforts consentis à sa relance au cours des dernières années.⁵¹ Dans cet esprit, la firme d'architecture Rayside / Labossière mentionne dans son mémoire que « *Les nuisances que créera inévitablement la construction, si le projet Carré des Arts va de l'avant, ne doivent en aucun cas compromettre l'élan commercial du marché.* »⁵²

⁴⁶ CDEC CS/PMR, doc. 8.2.2, p. 2; Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3, p. 4

⁴⁷ M. Michel Gaudreault – administrateur du marché Saint-Jacques, doc. 7.2, L. 1266-1273

⁴⁸ Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3, p. 4; M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 2

⁴⁹ M. Bertrand Gaumer, doc. 8.1.1, p. 3

⁵⁰ Centre d'hébergement Ernest-Routhier, doc. 8.1.2, p. 3-4

⁵¹ M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 2; Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3, p. 3-4

⁵² Rayside / Labossière, doc. 8.1.3, p. 8

Les résidents des alentours et les commerçants demandent s'il y aura des compensations pour les perturbations occasionnées par les travaux, mais aussi des mesures d'atténuation. Comme mesures souhaitées, il a été notamment proposé par la CDEC CS/PMR d'« Adopter, durant l'ensemble de la durée des travaux, un processus clair et transparent d'échanges d'informations auprès des commerçants du Marché St-Jacques afin de réduire les nuisances pour la clientèle. »⁵³ Pour le Centre d'hébergement Ernest-Routhier, il est aussi important que « Soit mis sur pied un comité de suivi des travaux auquel participent les riverains, afin de trouver des moyens de réduire au maximum les nuisances liées aux travaux de construction et de manière à assurer une communication transparente et efficace, favorisant ainsi de bonnes relations de voisinage. »⁵⁴

Selon certains participants et en plus des moyens de communication suggérés, les mesures de mitigation mises sur pied, autant par le promoteur que par l'arrondissement, doivent prendre en considération le fait qu'il s'agit d'un milieu sensible, et ainsi contribuer véritablement à réduire les inconforts liés à la pollution sonore et visuelle générées par une telle construction en milieu urbain. Ces mêmes participants suggèrent d'aller un peu plus loin que les mesures d'atténuation habituelles mises en place lors de chantiers. Ainsi, proposent-ils des aménagements sécuritaires autres que du type « trottoir barré », notamment pour les personnes âgées et les enfants, des panneaux d'information, des œuvres d'art, des toiles esthétiques camouflant le chantier, ou encore d'aménager temporairement, soit pendant la période des travaux, l'avant du marché pour compenser les nuisances par un élément positif.⁵⁵

Gentrification du secteur

Tandis que les participants accueillent favorablement, pour un bon nombre, la venue de nouveaux résidents, quelles que soient leurs conditions socioéconomiques, un participant se préoccupe particulièrement de la gentrification que pourrait générer le projet immobilier Carré des Arts, considérant la clientèle visée par celui-ci, étrangère, selon lui, à celle résidant dans le voisinage.⁵⁶

⁵³ CDEC CS/PMR, doc. 8.2.2, p. 2

⁵⁴ Centre d'hébergement Ernest-Routhier, doc. 8.1.2, p. 4

⁵⁵ Rayside / Labossière, doc. 8.1.3, p. 8; M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 3

⁵⁶ M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 2-3

3. Les constats et l'analyse de la commission

Dans le présent chapitre, la commission fait état des constats qui lui sont apparus comme autant d'enjeux soulevés par les participants ayant assisté aux séances d'information et d'audition des mémoires tenues respectivement les 21 mai et 17 juin 2015. Ces enjeux sont repris plus spécifiquement à la section 3.4 comme les éléments à examiner à la lumière des propos recueillis. La commission formule, pour l'un et l'autre, des recommandations.

3.1 Le cadre de référence

Selon le mandat confié à l'Office, la commission doit étudier un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en haussant la limite de hauteur autorisée pour l'îlot formé des rues Sherbrooke Est, Wolfe, Amherst et Square-Amherst. Le projet immobilier Carré des Arts, pour lequel la modification de hauteur au Plan d'urbanisme est demandée, est analysé en parallèle par l'arrondissement de Ville-Marie, en vertu du règlement sur les Projets particuliers.

Bien que le projet immobilier fasse prochainement l'objet d'une consultation publique d'arrondissement à cet effet, la commission convient de l'intégrer au corpus d'analyse en raison de son incidence sur la trame urbaine avoisinante, qui serait ainsi modifiée, et la qualité de vie des résidents actuels et futurs qui en serait affectée.

Dans la mesure où le haussement proposé des hauteurs serait accepté, il affecterait également une parcelle non construite du lot 1 565 299 appartenant à l'OMHM et localisée au nord de l'îlot.

3.2 Le milieu d'insertion

À l'heure actuelle, le secteur environnant du marché Saint-Jacques est en restructuration et le renouveau amorcé par le développement soutenu des activités au marché n'est pas étranger à ce constat.

Toutefois, le secteur demeure encore fragile, n'appartenant pour ainsi dire ni au Plateau Mont-Royal, ni au Village gai, et ne faisant guère partie de l'aire d'influence de la rue Saint-Denis. Dans ce contexte, la commission est d'avis, à l'instar de plusieurs participants, que le projet immobilier Carré des Arts peut jouer un rôle significatif dans la consolidation d'un noyau urbain autour du marché Saint-Jacques. En effet, l'apport de nouveaux résidents pourrait bien se traduire par un accroissement de l'offre au marché même, mais également dans le voisinage immédiat, par la venue d'établissements commerciaux complémentaires.

3.3 Les questions soulevées par la modification proposée de la limite de hauteur

Diverses questions sous forme d'inquiétudes ont été soulevées aux séances d'information et d'audition des opinions.

La commission comprend de ces inquiétudes variées que l'enjeu principal que soulève la modification proposée de la limite de hauteur est l'insertion du projet immobilier dans son milieu. Cette insertion a été questionnée aussi bien sous l'angle du parti architectural retenu que de l'intégration de l'ancienne église, de son adéquation avec le marché Saint-Jacques ou encore de l'arrivée d'un tel projet en l'absence d'une vision globale de développement de ce secteur de la ville.

La commission estime que ces inquiétudes sont justifiées. Elle les examinera en détail à la section 3.4 suivante et formulera les recommandations qu'elle jugera appropriées afin d'y répondre.

3.4 L'examen du projet et les recommandations de la commission

L'examen du projet et les recommandations que la commission formulera portent tour à tour sur lehaussement de la limite de hauteur autorisée, le gabarit du projet immobilier, les mesures d'atténuation durant les travaux, le parti architectural, la composante paysagère, la circulation et le stationnement, de même que sur l'adéquation entre le Carré des Arts et le marché Saint-Jacques.

3.4.1 La nouvelle limite de hauteur proposée

En faisant passer la limite de hauteur de 16 mètres à 25 mètres pour l'ensemble de l'îlot situé au nord de la rue Square-Amherst, le projet de règlement viendrait en quelque sorte dupliquer la situation prévalant au sud de la rue Square-Amherst, soit sur l'îlot occupé par le marché Saint-Jacques.

Tel que mentionné précédemment, à l'exception d'une parcelle du lot 1 565 299 appartenant à l'OMHM et qui pourrait être construite en bénéficiant d'une nouvelle hauteur établie à 25 mètres, seul le projet Carré des Arts serait affecté par cette modification.

La hauteur actuelle des bâtiments composant l'îlot varie du sud vers le nord. Ainsi, le marché Saint-Jacques, d'une hauteur actuelle de 16,7 mètres, a bénéficié en 2013 par PPCMOI, d'une autorisation de hausser cette dernière de 2,8 mètres,⁵⁷ ce qui porterait la hauteur du toit principal à quelque 19,5 mètres.⁵⁸

⁵⁷ Cette donnée provient de la présentation effectuée le 27 février 2013 par l'architecte du projet, M. Christian Thiffault, dans le cadre de la consultation publique sur le projet de transformation du marché Saint-Jacques.

⁵⁸ Les données relatives aux hauteurs, existantes et ajoutées, varient d'un document à l'autre, mais celles-ci semblent les plus plausibles.

Immédiatement au nord, le Centre d'hébergement Ernest-Routhier présente, tout comme le Carré des Arts, cinq étages, mais pour une hauteur de 17,8 mètres, donc légèrement supérieure à ce dernier.

Enfin, la portion nord de l'îlot visé par la modification et donnant sur la rue Sherbrooke est occupée par le bâtiment résidentiel appartenant à l'OMHM et culminant à 33,4 mètres.

Le toit principal du projet Carré des Arts aurait, pour sa part, une hauteur de 16 mètres qui culminerait à quelque 18,5 mètres, incluant les constructions hors-toit installées en retrait par rapport aux rues Amherst et Square-Amherst, soit essentiellement la mécanique des cages d'ascenseurs et l'édicule d'accès au toit.

Le projet immobilier serait donc moins haut que l'actuel marché qui est de 16,7 mètres, si l'on retient la hauteur du toit principal, soit 16 mètres, mais plus haut si l'on tient compte des constructions hors toit, qui porteraient sa hauteur à 18,5 mètres. Par contre, si le marché Saint-Jacques faisait l'objet d'un haussement de 2,8 mètres tel qu'autorisé, cela porterait sa hauteur au toit principal à 19,5 mètres. Ce dernier serait alors plus élevé que le projet Carré des Arts, soit de 3,5 mètres si on le compare à la hauteur de 16 mètres et de 1 mètre si l'on inclut les constructions hors-toit projetées dans le projet immobilier. À cela s'ajoute le fait que l'imposante devanture du marché donnant sur la rue Ontario culmine à 24,4 mètres, ce qui contribue au maintien de la prédominance de l'édifice dans son milieu.

De plus et advenant une révision de la hauteur autorisée par PPCMOI dans le contexte où la hauteur du marché pourrait être haussée jusqu'à 25 mètres, la prédominance du marché serait encore davantage assurée. Rappelons que le délai prescrit quant à la réalisation de l'ajout d'un étage au marché est de 60 mois à compter de la date où le projet a été adopté au conseil d'arrondissement, soit le 10 juillet 2013. C'est donc dire que le projet de haussement de 2,8 mètres pour un étage additionnel pourrait se réaliser d'ici juillet 2018. Dans les faits, ce projet pourrait être modifié à la hausse, par révision du PPCMOI, afin de se prévaloir d'un surhaussement potentiel déjà autorisé jusqu'à 25 mètres pour l'îlot à l'intérieur duquel il se trouve.

Pour la commission et à l'instar des avis du Comité Jacques-Viger et de divers commentaires émis par des participants, la prédominance du marché sur son environnement immédiat est une composante importante de l'intégration harmonieuse du projet immobilier dans son milieu d'insertion. Selon la commission, cette prédominance est adéquatement assurée, au plan règlementaire du moins.

Des participants aux séances d'information et d'audition des opinions ont mentionné le caractère massif du projet Carré des Arts et sa hauteur excessive par rapport aux bâtiments existants dans le voisinage, se référant ici principalement aux immeubles localisés du côté ouest de la rue Amherst et qui se limitent, pour la plupart, à trois étages. On a également signalé la perte de la vue vers le marché Saint-Jacques depuis la rue Amherst et aussi depuis la rue Sherbrooke, puisque le projet Carré des Arts serait implanté très près de la limite du domaine

public sur la rue Amherst, soit à 1,5 mètre, tandis que le marché présente un retrait plus important par rapport aux rues qui le bordent. Pour la commission, cela tient davantage à son mode d'implantation qu'à sa hauteur, cette dernière pouvant être perçue à 16 mètres plutôt qu'à 18,5 mètres en raison du retrait important par rapport aux rues Amherst et Square-Amherst, des constructions hors-toit qui ajoutent, hors-tout, quelque 2,5 mètres.

En contrepartie et malgré les espaces évidés formés par les loggias proposées du côté des rues Amherst et Square-Amherst, l'impression de masse, qualifiée de « cube » par quelques participants, demeure.

Si, pour la commission, la hauteur de 16 mètres pour cinq étages et culminant, en retrait, à 18,5 mètres est acceptable, elle questionne l'effet massif que procure les cinq étages implantés si près du trottoir, soit à peine à 1,5 mètre, particulièrement du côté de la rue Amherst où les édifices existants en vis-à-vis ont au plus trois étages. Pour la commission, il y aurait lieu d'atténuer cet effet massif du côté de ces deux rues.

Recommandation 1

La commission recommande que la limite de hauteur autorisée pour l'îlot formé des rues Sherbrooke Est, Wolfe, Amherst et Square-Amherst soit haussée pour la porter à 25 mètres, telle qu'elle existe pour l'îlot situé au sud de la rue Square-Amherst.

Cependant, dans le but de mieux harmoniser l'interface du projet avec les bâtiments existants du côté ouest de la rue Amherst, la commission recommande que les deux étages supérieurs, soit les niveaux quatre et cinq, fassent l'objet d'un retrait au moins équivalent à celui prévalant au sol par rapport à l'emprise de la rue Amherst, soit 1,5 mètre. La commission estime qu'un tel retrait contribuerait à mieux préserver les percées visuelles vers le marché Saint-Jacques.

3.4.2 Le gabarit du projet en lien avec la qualité de vie dans le voisinage

Le projet, perçu comme étant massif, modifierait significativement divers paramètres, ce qui impacterait, aux dires des participants, leur qualité de vie. Ils sont ici présentés, tour à tour, selon l'importance qui leur a été accordée au cours des deux séances d'information et d'audition des opinions.

Auparavant toutefois, mentionnons qu'un participant⁵⁹ s'est inquiété de la venue d'une clientèle estimée peu compatible avec celle présente dans le secteur, en raison de l'offre davantage importante de logements de petite dimension par rapport à des logements familiaux. Cette inquiétude s'est traduite par une impression de gentrification, cette dernière étant perçue négativement. Pour la commission et en référence au tableau 1,⁶⁰ l'offre de

⁵⁹ M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 2-3

⁶⁰ Tableau 1 intitulé "Superficie des unités de logements proposées", chapitre 1, p. 9

logement en termes de superficies proposées est équilibrée. En effet, un peu moins de la moitié, 48 % pour être exact, des logements offerts sont de 35 à 65 mètres carrés, les autres étant de plus de 65 mètres carrés.

L'ensoleillement et la perte de perspective visuelle

L'ensoleillement et la perte de perspective visuelle ont été maintes fois mentionnés en raison de leur diminution potentielle en divers endroits, notamment pour les résidents du centre d'hébergement voisin, mais également pour les résidents de la portion centrale de la rue Amherst située entre les rues Sherbrooke Est et Ontario.⁶¹ Pour les résidents du centre d'hébergement, l'aile perpendiculaire à la rue Amherst serait particulièrement affectée; c'est donc 24 résidents (six chambres/étage pour quatre étages) sur un ensemble qui en compte 96, qui seraient affectés directement. Cette perte d'ensoleillement et de perspective visuelle affecterait également une portion importante de l'aile parallèle à la rue Wolfe, un endroit où l'ensoleillement est déjà minimal comme l'a entendu la commission.⁶²

L'ombre portée

Corollaire de l'ensoleillement, l'ombre portée a été mentionnée comme une nuisance équivalente. Dans ce cas-ci, ce sont surtout les résidents du centre d'hébergement qui seraient touchés, aussi bien au niveau des chambres situées en façades intérieures que pour les usagers de la terrasse, utilisée toute l'année.

L'intimité

L'intimité a également été portée à l'attention de la commission par les responsables du centre d'hébergement en raison de la grande proximité du projet Carré des Arts sur sa façade nord donnant directement sur le Centre. À l'inverse, les futurs résidents du projet immobilier pourraient également subir les inconvénients de cette proximité.

La circulation de l'air

La circulation de l'air a été mentionnée comme étant une source d'inquiétude en raison de la construction, autour de l'ancienne église, d'un endroit aujourd'hui ouvert et qui plus est, comporte à l'heure actuelle des arbres qui devraient être abattus. Bien que la commission salue l'opinion selon laquelle la réalisation du projet immobilier vienne combler un vide dans la trame urbaine,⁶³ la commission s'inquiète aussi des impacts prévisibles en matière de circulation de l'air dans le voisinage immédiat.

⁶¹ M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 3

⁶² Centre d'hébergement Ernest-Routhier, doc. 8.1.2, p. 2

⁶³ Avis du CCU, doc. 1.1.4.1, p. 41

Les nuisances potentielles liées aux bruits mécaniques

La question de ce type de nuisances a été soulevée par le centre d'hébergement et un résident. Tel que l'a indiqué le promoteur, des unités de climatisation seraient installées à l'intérieur même de chacun des logements plutôt que sur les loggias, ce qui élimine cette nuisance potentielle.⁶⁴

En ce qui concerne les autres bruits mécaniques pouvant être générés tel que ceux qui proviendraient du bloc mécanique de l'ascenseur, installé sur le toit, la commission est d'avis qu'une insonorisation supérieure devrait être assurée afin de protéger le voisinage immédiat de cette éventuelle nuisance, notamment les résidents du centre d'hébergement.

La commission est d'avis que le retrait recommandé précédemment aux deux étages supérieurs (recommandation 1) permettrait de diminuer sensiblement la plupart des impacts négatifs liés au gabarit du projet, tel que proposé. Ainsi, cela contribuerait à maintenir la qualité de vie des résidents et usagers de l'endroit, notamment vis-à-vis des inquiétudes exprimées précédemment.

Cela dit, en ce qui concerne l'intimité, aussi bien des résidents du centre d'hébergement que des futurs résidents du côté nord du complexe immobilier, la commission estime que diverses mesures peuvent être prises pour en minimiser les inconvénients. En optant, par exemple, pour la dissimulation de l'escalier de secours derrière un volume d'acier perforé en façade nord et, pour reprendre la suggestion du Comité Jacques-Viger à l'effet d'étudier l'idée de le couvrir de végétation grimpante, la commission est d'avis qu'une telle végétalisation de l'escalier de secours contribuerait à augmenter la qualité de l'air ambiant sans toutefois nuire à l'ensoleillement. La commission souhaite compléter cette suggestion du Comité Jacques-Viger en l'étendant à la portion de l'escalier de secours en façade est et qui est visible de la rue Wolfe, de même qu'aux garde-corps en façade nord. La dissimulation, derrière un volume d'acier perforé et végétalisé, de l'escalier de secours et des garde-corps des quatre coursives constituerait une amélioration significative aussi bien en terme d'intimité pour les résidents du centre d'hébergement et du projet immobilier qu'en terme de qualité de l'air ambiant, et ce, sans nuire à l'ensoleillement, notamment durant l'hiver où la lumière naturelle est diminuée.

Recommandation 2

Afin de préserver l'intimité des résidents du centre d'hébergement et celle des futurs résidents du complexe immobilier, et tout en contribuant à l'amélioration de la qualité de l'air ambiant, la commission recommande que l'escalier de secours localisé en façade nord, dans sa portion nord et aussi dans sa portion est visible de la rue Wolfe, et les quatre garde-corps des coursives installées sur l'ancienne église en façade nord, soient dissimulés derrière des volumes d'acier perforé et que ceux-ci soient végétalisés.

⁶⁴ M. Jean Lachapelle, doc. 7.2, L. 1783-1786

De plus, la commission recommande qu'une insonorisation supérieure soit assurée pour tout équipement devant être installé sur les toits, incluant le bloc mécanique de la cage d'ascenseur.

3.4.3 Les mesures d'atténuation durant les travaux

De nombreux intervenants ont fait part à la commission de leurs inquiétudes concernant les nuisances que ne manquerait pas de susciter la construction du projet immobilier.⁶⁵

Outre les mesures habituelles qui sont règlementées, telles que les plages horaires de travail autorisées, les clôtures de chantier, etc., les intervenants préoccupés ont mentionné l'impact positif qu'apporteraient des mesures additionnelles.⁶⁶ Pour eux, en effet, le milieu d'insertion du projet immobilier est sensible en raison de la grande proximité du centre d'hébergement, des résidents dans le voisinage immédiat et des usagers d'un marché Saint-Jacques en plein développement et qui ne souhaite pas faire fuir une clientèle en cours de constitution.

La commission estime, à l'instar d'initiatives observées ailleurs à Montréal, que le projet immobilier devrait se réaliser à l'intérieur de balises claires quant à la période où il sera en chantier. Elle retient des propos recueillis que la communauté immédiate est prête à s'impliquer pour que le chantier soit le moins contraignant possible.

Recommandation 3

La commission recommande à l'arrondissement, afin de suivre adéquatement le déroulement des travaux, la mise sur pied d'un comité de bon voisinage auquel participeraient, outre le promoteur immobilier, des représentants du centre d'hébergement et du marché Saint-Jacques, et les citoyens désireux de s'impliquer.

3.4.4 Le parti architectural

Selon l'architecte responsable de la conception du projet Carré des Arts : « *les prémisses conceptuelles puisent dans l'histoire du quartier pour l'inscrire dans la continuité du développement du secteur. Les qualités autant industrielles que naturelles sont alors mises de l'avant pour lier nature et culture au sein même du bâtiment.* »⁶⁷

Il en résulte, du côté des rues Amherst et Square-Amherst, une volumétrie articulée selon des loggias (caissons) où alternent « *baies vitrées et jardins* » selon les propos de l'architecte. La façade donnant sur la rue Wolfe est, quant à elle, occupée par l'ancienne église intégrée au complexe immobilier et par un escalier tenant lieu de sortie d'urgence. À l'arrière, soit du côté

⁶⁵ M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1; Centre d'hébergement Ernest-Routhier, doc. 8.1.2; Rayside / Labossière, doc. 8.1.3; CDEC CS/PMR, doc. 8.2.2; Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3

⁶⁶ M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 3; Centre d'hébergement Ernest-Routhier, doc. 8.1.2, p. 4; Rayside / Labossière, doc. 8.1.3, p. 4 et 8; CDEC CS/PMR, doc. 8.2.2, p. 2, Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3, p. 3-4

⁶⁷ Document de présentation du projet, doc. 3.1, p. 9

du centre d'hébergement et outre la volée de coursives présentes sur quatre niveaux, la façade nord est, en quelque sorte aplanie, ne présentant plus de loggias, mais plutôt une séquence rythmée d'ouvertures de dimensions variées.

Pour plusieurs participants, cette composition architecturale qualifiée de « cube » et privilégiant le verre et le béton [sic: le béton est structurel tandis que le parement extérieur est plutôt de l'aluminium.] est étrangère au vocabulaire architectural local. Toutefois, pour un participant,⁶⁸ cette insertion par contraste forme un tout intéressant en permettant au projet de se démarquer de la monotonie architecturale observée ailleurs à Montréal en raison de la production en série de projets analogues. Pour la commission, le caractère distinct du parti architectural proposé mérite d'être souligné. Elle partage en cela l'opinion du Comité Jacques-Viger qui : « *salue la tentative de renouvellement du langage architectural dans le quartier* ». ⁶⁹ Toutefois, et comme il a été suggéré en recommandation 1, un retrait des deux étages supérieurs permettrait d'atténuer l'effet massif du projet sans compromettre le parti architectural retenu.

L'intégration de l'ancienne église, ou plutôt son agrandissement comme le présente le promoteur, a été questionnée. Pour deux participants,⁷⁰ l'intégration de l'ancienne église est inadéquate puisque cette dernière semble écrasée par la volumétrie de son agrandissement. Le Comité Jacques-Viger, dans son premier avis, s'inquiète de la modification substantielle du rapport du nouveau projet par rapport à l'ancienne église si l'on donnait suite à sa recommandation d'augmenter la hauteur de chacun des étages. À cet égard, une garantie d'harmonisation des deux corps de bâtiment est importante.⁷¹ Pour la commission, en convenant de la volumétrie ajoutée, le parti architectural proposé permet que soient harmonisés adéquatement les deux corps de bâtiment. Elle considère, en effet, que c'est davantage au niveau du traitement de la rénovation de l'ancienne église que doit être comprise son harmonisation avec la volumétrie ajoutée.

En respectant son unicité, les rénovations proposées permettent au bâtiment de conserver son identité propre, notamment par la réhabilitation d'éléments d'origine, tels les vitraux et les ouvertures.

Le parement métallique cintrant les loggias, de même que l'intérieur de ces dernières, serait de couleur noire, tandis que les soffites (plafonds situés à l'intérieur des loggias) seraient en bois torréfié. À l'instar de quelques participants ayant fait remarquer que la couleur noire ne contribuait guère à la diminution des îlots de chaleur, la commission est d'avis qu'un parement, métallique ou non, de couleur claire serait davantage approprié. Par exemple, un parement de couleur gris métallique rappellerait tout autant le caractère industriel souhaité en rappel de l'histoire du quartier, tout en minimisant l'impression de massivité liée à la hauteur du projet, mais également à sa couleur foncée. Enfin, une couleur claire pour l'intérieur des loggias

⁶⁸ Rayside / Labossière, doc. 8.1.3, p. 5

⁶⁹ Avis du Comité Jacques-Viger - C15-VM-01, doc. 1.1.4.2, p. 3

⁷⁰ Écomusée du Fier Monde, doc. 8.2.1, p. 1-2; M. Éric Sève, doc. 7.2, L.1031-1035

⁷¹ Avis du Comité Jacques-Viger - C15-VM-01, doc. 1.1.4.2, p. 2

utilisées comme balcons, serait moins captatrice de chaleur qu'une couleur noire, ce qui rendrait l'endroit plus confortable pour les usagers, notamment en été.

La commission considère cette suggestion d'autant plus importante qu'elle intervient dans le contexte où des arbres matures existants devraient être abattus et qu'en l'état, aucun espace ne serait disponible sur la propriété privée pour que de nouveaux arbres soient plantés en remplacement.

Recommandation 4

La commission recommande, afin de minimiser l'impression de massivité liée à une couleur foncée, de préférer un parement, métallique ou non, de couleur claire plutôt que le parement proposé, de couleur noire. Ce faisant, la commission estime qu'une couleur claire contribuerait également à minimiser le problème des îlots de chaleur déjà présents dans le secteur et à augmenter le confort des futurs résidents bénéficiant de loggias.

3.4.5 La composante paysagère

La commission salue l'effort de verdissement du projet lui-même grâce aux loggias qui pourront accueillir des végétaux et à la terrasse prévue sur le toit. Elle partage toutefois la préoccupation d'une grande majorité de participants quant à la perte des arbres due à l'élimination du petit espace situé à l'angle des rues Amherst et Square-Amherst.

Dans le contexte où l'implantation au sol, avec un COS de 2,98 (maximum de 3,0), ne permet pas la plantation d'arbres à même la propriété, ce qui a été regretté par pratiquement tous les participants, la commission est d'avis qu'un effort particulier devrait être consenti du côté de la rue Square-Amherst. Bien qu'il s'agisse à cet endroit du domaine public, la commission estime qu'un effort concerté avec les autorités publiques compétentes est nécessaire.

À cet égard, le verdissement, en tout ou en partie, de la rue Square-Amherst est, pour la commission, un élément clé d'une réalisation réussie et exemplaire du projet immobilier.

En matière de verdissement et en considérant qu'aucun arbre ne puisse être planté sur la propriété, la commission est d'avis que la végétalisation de l'escalier de secours situé en façade est et des coursives localisées en façade nord (recommandation 2) constituerait une contribution significative à cet égard.

3.4.6 La circulation et le stationnement

La circulation

La problématique liée à la circulation est principalement celle du camionnage en lien avec les activités de livraison au marché Saint-Jacques. On a dit à la commission que des livraisons s'effectuaient, généralement en matinée, par l'escalier accessible depuis la rue Square-

Amherst, la bloquant parfois en partie, notamment lors de l'utilisation de camions pouvant atteindre 10 mètres de longueur.⁷²

Pour la commission, le maintien des activités de livraison par la rue Square-Amherst ne constitue pas une situation optimale en raison de la localisation, en vis-à vis, de l'entrée principale du projet immobilier. À cela s'ajoute également le fait que l'entrée nord du marché, bien que secondaire par rapport aux entrées localisées sur les rues Ontario et Amherst, n'en demeure pas moins utilisée par les usagers du marché. Compte tenu de la présence d'un quai de livraison du côté est du marché, soit du côté de la rue Wolfe, la commission estime que des améliorations seraient envisageables.

Le stationnement

En matière de stationnement et compte tenu de la réglementation en vigueur pour du logement locatif, le projet immobilier comporterait 15 cases en sous-sol pour les 46 unités projetées, en plus des espaces prévus pour les vélos. Pour le moment, le projet immobilier serait composé d'unités locatives, requérant ainsi moins d'espaces de stationnement. Advenant un retour à des unités en copropriété, le nombre de cases exigés augmenterait significativement.

Pour la commission, il s'ensuivrait une réelle difficulté à implanter ces cases supplémentaires dans l'espace souterrain disponible sous l'emprise du projet immobilier et, conséquemment, une accentuation de la difficulté à stationner dans le secteur. tel que l'ont mentionné des résidents et usagers du quartier qui se sont fait entendre.⁷³

Étant donné la présence du marché Saint-Jacques dans l'environnement immédiat, et aussi le fait que le stationnement hors sol existant dans la rue Square-Amherst ne soit pas règlementé (aucune surveillance ni parcomètre), la commission a convenu d'élargir la question du stationnement aux usagers autres que ceux du futur projet immobilier en raison du partage d'un même espace - la rue Square-Amherst - par des clientèles variées : clientèle du marché, clientèle d'établissements commerciaux voisins, résidents actuels et futurs du secteur, etc.

Rappelons que le marché dispose également d'une aire de stationnement localisée du côté de la rue Wolfe et réservée à sa clientèle, en plus d'espaces en sous-sol qu'utiliseraient les éventuels résidents et usagers si l'étage additionnel autorisé était construit.

La possibilité d'un stationnement souterrain sous la rue Square-Amherst avait fait l'objet de discussion entre le promoteur et la Ville au début du projet. L'idée n'aurait toutefois pas été retenue puisqu'en passant de la copropriété à du logement locatif, le nombre de cases de stationnement requis diminuait.

⁷² M. Michel Gaudreault, doc. 7.2, L. 1399-1408

⁷³ M. Bernard Gaumer, doc. 8.1.1, p. 2; CDEC CS/PMR, doc. 8.2.2, p. 2; Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques, doc. 8.2.3, p. 4; M. Éric Sève, doc. 7.2, L. 1076-1080; M. Michel Gaudreault, doc. 7.2, L.1399-1408

Pour la commission, cette position mériterait d'être révisée, même si le projet demeurait locatif. Prenant acte de la difficulté, déjà à l'heure actuelle, de stationner dans le voisinage, la commission estime qu'il serait opportun de revoir cette possibilité à la lumière non pas seulement du bénéfice que pourrait en tirer les futurs résidents du projet immobilier, mais également de celui des usagers du marché Saint-Jacques et, plus largement, des résidents du secteur. Il va sans dire qu'une telle éventualité libérerait l'espace au sol sur la rue Square-Amherst et qu'ainsi dégagée, la rue pourrait faire l'objet d'aménagements qui viendraient compenser la plupart des impacts négatifs mentionnés en séances d'information et d'audition des opinions. La commission rappelle, à cet effet, que des exemples de stationnement sous rue existent déjà à Montréal. Parmi les plus récents, implantés à l'occasion de projets immobiliers, mentionnons la rue Young (Devimco) et la rue de la Sucrierie (Le Nordelec par le Groupe El-Ad).

Selon la commission, l'importance de la question de la circulation et du stationnement dépasse le cadre strict de l'analyse du projet immobilier en lien avec l'augmentation des hauteurs demandée. Cette question revêt, selon elle, une grande importance en ce qu'elle permettrait de bonifier substantiellement l'insertion du projet dans son milieu d'accueil. Un effort concerté devrait, selon elle, mettre en présence les parties prenantes qui seraient le promoteur du projet Carré des Arts, les autorités responsables du marché Saint-Jacques, de même que celles de l'arrondissement de Ville-Marie. À ces interlocuteurs pourraient s'adjoindre des résidents et usagers intéressés.

Diverses avenues mériteraient d'être analysées. Ensemble, les parties prenantes pourraient, par exemple, documenter précisément l'offre et la demande en stationnement dans le secteur du marché, et ce, en considération des clientèles variées qui y résident ou le fréquentent. Elles pourraient aussi déterminer leur intérêt mutuel à partager la gestion d'un tel service s'il advenait une préférence pour que les espaces sous le marché, la rue et le projet immobilier soient interreliés.

Recommandation 5

La commission recommande que soit étudiée, avec les parties prenantes, la possibilité d'implanter un espace de stationnement sous la rue Square-Amherst, relié ou non au marché Saint-Jacques afin de libérer l'espace au sol et ainsi améliorer la convivialité de l'endroit.

3.4.7 L'adéquation du projet Carré des Arts avec le marché Saint-Jacques

La nature des propos tenus et entendus en séances d'information et d'audition des opinions incite la commission à étudier soigneusement la question de l'interface du projet immobilier avec le marché Saint-Jacques, en considération du potentiel que recèle le secteur pour que se consolide le cœur du quartier, comme d'aucuns l'ont d'ailleurs souhaité.

Le Comité Jacques-Viger : « [...] considère que le projet semble avoir été traité comme un objet, sans être illustré dans son contexte ». ⁷⁴ Différents participants ont également questionné la contribution du projet à son milieu d'insertion, en indiquant que se serait là une occasion pour créer une zone conviviale et une interface structurante avec le marché. ⁷⁵ À ce chapitre, une réflexion est demandée sur l'usage, le rôle et le verdissement de la totalité ou d'une partie de la rue Square-Amherst.

Pour la commission, cette question de repenser la rue Square-Amherst est centrale. D'abord, parce qu'une rue repensée, par exemple en « *rue partagée* », ⁷⁶ contribuerait significativement à retisser la trame urbaine à cet endroit en raccordant le projet immobilier et le marché Saint-Jacques, tout en apportant une animation urbaine favorisant la convivialité de l'endroit. De plus, un tel réaménagement permettrait de compenser la perte de l'espace vert localisé à l'angle des rues Amherst et Square-Amherst et que les résidents et usagers assimilent à un espace public, même si celui-ci est, dans les faits, privé.

Au plan historique, la renaissance du square Amherst au moyen d'une place publique, même en version réduite, constituerait un geste fort dans un environnement ayant souffert de l'incendie majeur d'octobre 1974 et qui fût reconstruit selon une trame urbaine sans rapport avec l'environnement bâti composé de bâtiments de faible gabarit ayant résisté au feu.

Rappelant que la reconfiguration de la rue Square-Amherst permettrait de répondre à la plupart des préoccupations exprimées lors des séances d'information et d'audition des opinions et qui se traduisent en recommandations, la commission estime qu'un réel effort devrait être consenti pour repenser cette rue. La concertation des parties prenantes directement visées est, en ce sens, incontournable.

La commission est consciente que la transformation de la rue Square-Amherst, par exemple en rue partagée, occasionnerait une perte en matière de stationnement en surface et aussi pour ce qui est de l'accessibilité pour le déchargement des marchandises effectué à l'heure actuelle de ce côté, soit par l'entrée secondaire du marché localisée au nord. C'est pourquoi elle considère pertinente l'augmentation du nombre de cases de stationnement en souterrain. Tel que mentionné précédemment, cette question a été discutée entre le promoteur et l'arrondissement de Ville-Marie, mais ne l'a été que dans le contexte du nombre de cases de stationnement requis pour rencontrer les exigences règlementaires en lien avec le type de logement (copropriété ou locatif). Dans le contexte où les logements proposés seraient plutôt locatifs, la question ne se posait plus puisque l'espace disponible sous le projet immobilier devenait suffisant pour rencontrer les normes prescrites pour du logement locatif, moins contraignantes au chapitre du nombre requis.

⁷⁴ Avis du Comité Jacques-Viger - C15-VM-01, doc. 1.1.4.2, p. 2

⁷⁵ Rayside / Labossière, doc. 8.1.3, p. 6; CDEC CS / PMR, doc. 8.2.2, p. 1

⁷⁶ Programme de la Ville de Montréal : quatre projets réalisés en 2015 : Extension de la place Simon-Valois sur la rue Ontario Est (arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve), place de Castelneau (arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension), rue Stanislas (arrondissement de Saint-Laurent), Avenue Park-Stanley (arrondissement d'Ahuhtsic-Cartierville)

La commission estime que pour le projet immobilier Carré des Arts, disposer d'un espace aménagé et paysagé en rue partagée et donnant directement sur son entrée principale, constitue une amélioration sensible de son unicité et de son prestige. Cela permettrait de se démarquer résolument d'autres projets immobiliers n'ayant pas cette opportunité.

La commission estime également que pour le marché Saint-Jacques, la question du déchargement des marchandises du côté nord pourrait être réglée par l'utilisation exclusive, en façade est donnant sur la rue Wolfe, du quai de livraison existant, à tout le moins pour les livraisons effectuées par camion de grand gabarit. Pour la commission et outre le bénéfice de disposer, à l'arrière, d'un espace beaucoup plus convivial, cela pourrait constituer une amélioration de l'existant à deux niveaux. En premier lieu, le déchargement des marchandises serait facilité par rapport à l'escalier actuellement utilisé en raison de la présence d'un quai destiné précisément à cet usage. En second lieu, ce quai installé du côté de la rue Wolfe suffirait pour desservir les kiosques intérieurs, et ce, même si leur nombre augmentait, puisque les livraisons sont effectuées selon des plages horaires différentes, même si elles le sont généralement en matinée.

D'autre part, dans l'optique où le marché est en plein développement et souhaite augmenter le nombre de ses locataires pour attirer une clientèle plus nombreuse, et aussi en considération du haussement autorisé par PPCMOI et qui pourrait même être surhaussé, il devient intéressant de disposer d'espaces additionnels de stationnement en souterrain dans le voisinage immédiat.

Pour l'arrondissement de Ville-Marie et faisant écho aux propos exprimés quant à l'absence de vision d'ensemble du développement urbain, il s'agirait là d'une occasion de retisser une trame urbaine pour l'heure inintéressante, mais qui dispose de tous les attributs pour consolider le cœur du quartier articulé autour du marché Saint-Jacques. La commission accueille favorablement les suggestions qui lui ont été faites à ce sujet.

Cette réflexion est également en lien avec l'historique du square Amherst, aujourd'hui disparu, mais qui pourrait ainsi renaître comme espace convivial, par exemple en place publique, même en format réduit.

Pour la commission, une telle action concertée visant la convivialité de l'endroit rencontrerait aussi bien les objectifs de développement fixés pour le marché Saint-Jacques que ceux exprimés par le promoteur quant à la qualité de son projet immobilier et au type de clientèle qu'il souhaite attirer et, plus largement, ceux des résidents et usagers du secteur qui souhaitent voir se développer un cœur de quartier dynamique et convivial autour du marché Saint-Jacques.

Recommandation 6

Considérant l'effort de verdissement demandé par nombre de participants, en raison de la perte de tous les arbres matures de l'espace vert situé à l'angle des rues Amherst et Square-Amherst, la commission est d'avis qu'un aménagement paysager doit être réalisé sur la rue Square-Amherst.

Elle recommande à l'arrondissement d'étudier la possibilité, de concert avec les parties prenantes, que soit repensée la rue Square-Amherst, éventuellement en rue partagée.

CONCLUSION

L'acceptabilité d'un changement de hauteur pour l'îlot situé au nord de la rue Square-Amherst s'est faite au travers du prisme du projet immobilier Carré des Arts qui fera prochainement l'objet, au niveau de l'arrondissement, d'une consultation dans le cadre de son traitement en PPCMOI. Cela a permis autant pour les participants que pour la commission d'exemplifier le changement règlementaire proposé.

Pour la commission, il s'agissait ainsi d'effectuer un questionnement de fond quant à l'avenir de ce secteur comme éventuel cœur du quartier autour du marché Saint-Jacques, ce dernier étant à l'heure actuelle en plein développement et considéré comme un pivot à renforcer. Ainsi reconnaît-elle comme justifiés les propos de divers intervenants quant à la nécessité de disposer d'une vision d'ensemble pour le secteur immédiat.

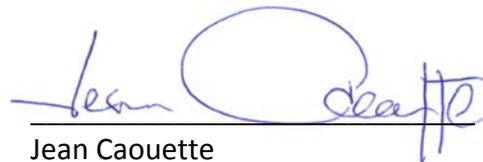
Par les recommandations qu'elle formule, la commission estime que le projet Carré des Arts peut constituer un apport structurant pour le secteur et soutenir le développement amorcé autour du marché Saint-Jacques, tout en minimisant les impacts négatifs ayant fait l'objet des préoccupations indiquées par les participants.

En revitalisant la rue Square-Amherst, de concert avec ses partenaires, l'arrondissement démontrerait sa capacité à susciter des initiatives urbaines novatrices, mettant en présence des intérêts publics et privés. Ainsi, la communauté qui en bénéficierait ne pourrait que saluer de telles collaborations. La commission estime que de telles initiatives devraient se multiplier à l'avenir dans la mesure où l'insertion des projets dans leur milieu d'accueil est et continuera d'être un enjeu de taille.

Fait à Montréal, le 27 août 2015.



Hélène Laperrière
Présidente de la commission



Jean Caouette
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) » visant à modifier la limite de hauteur autorisée pour l'îlot formé des rues Sherbrooke Est, Wolfe, Amherst et Square-Amherst, conformément aux résolutions CA15 240194 du 14 avril 2015, CE15 0802 du 23 avril 2015 et CM15 0578 du 28 avril 2015. Le projet de règlement porte le numéro P-04-047-160. Ce mandat est encadré par l'article 89 1° 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 5 mai 2015. Au même moment, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative au projet immobilier Carré des Arts. Le 15 mai, une publicité est parue dans le quotidien 24h.

Près de 12 000 dépliants ont été distribués dans les secteurs riverains des sites. Aussi, des courriels informant de la tenue de la consultation ont été envoyés à près de cent institutions, organismes communautaires et citoyens inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM.

Une rencontre préparatoire avec le promoteur Jean Lachapelle et une autre avec les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie ont eu lieu respectivement les 5 et 15 mai 2015 aux bureaux de l'Office.

La commission a tenu une séance d'information le 21 mai 2015 au centre Saint-Pierre. La commission a également tenu une séance d'audition des opinions le 17 juin 2015, au même endroit.

La documentation de référence a été rendue disponible aux bureaux de l'OCPM et sur son site Internet.

La commission et son équipe

Mme Hélène Laperrière, présidente de la commission

M. Jean Caouette, commissaire

Mme Élise Naud, secrétaire de la commission

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Mme Anik Pouliot, coordonatrice de la logistique et des communications

M. Louis-Alexandre Casal, webmestre

M. Jimmy Paquet-Cormier, responsable innovation et nouveaux médias

Mme Brunelle-Amélie Bourque, attaché à la logistique

Mme Lizon Levesque, adjointe administrative

Les porte-parole et les personnes-ressources

Pour l'arrondissement de Ville-Marie

M. Étienne Longtin, conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

M. Marc Labelle, directeur, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Pour le promoteur

M. Jean Lachapelle, co-président, Orca Commerce Mondial

M. Jean Pelland, architecte, Sid Lee

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

Mme Christelle Perrine

Mme Lucie Kearns

Mme Vanessa Sorin

Mme Bernadette Valmera

M. Éric Michaud

M. Vladimir Mikadze

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire 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. Projet de 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. Service des affaires juridiques – Direction des affaires civiles

1.1.3.1.1. Projet de règlement (04-047)

1.1.3.1.2. Annexe A – Extrait de la carte intitulée « Les limites de hauteur/arrondissement de Ville-Marie »

1.1.3.2. Service de la mise en valeur du territoire – Direction de l'urbanisme

1.1.4. Pièces jointes

1.1.4.1. Comité consultatif d'urbanisme (CCU) – 12 février 2015

1.1.4.2. Comité Jacques-Viger – Avis C15-VM-01 – 20 mars 2015

1.1.4.3. Comité Jacques-Viger – Avis C15-VM-02 – 8 mai 2015

1.1.5. Résolutions

1.1.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du mardi 14 avril 2015 – CA 15 240194

1.1.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance extraordinaire du jeudi 23 avril 2015 – CE15 0802

1.1.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 27 avril 2015 – Séance tenue le 28 avril 2015 – CM15 0578

1.2. Adopter une résolution autorisant l'agrandissement d'un bâtiment commercial de 1 et 3 étages existant, situé aux 1125-1135, rue Square-Amherst, pour le transformer en bâtiment résidentiel et commercial de 5 étages, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

1.2.1. Sommaire décisionnel

1.2.2. Recommandation

1.2.3. Résolutions

1.2.3.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du mardi 14 avril 2015 – CA15 240191

2. Démarche de consultation

2.1. Avis Public

2.2. Dépliant

3. Documentation déposée par le promoteur

3.1. Présentation – Projet Carré des Arts

3.2. Présentation du promoteur à la séance d'information du 21 mai 2015 (voir 3.1)

4. Documentation déposée par l'arrondissement de Ville-Marie

4.1. Plan cadastral du secteur

- 4.2. Hauteur approximative des bâtiments selon les données des côtes altimétriques de la Ville de Montréal (2005)
- 4.3. Présentation de l'arrondissement de Ville-Marie à la séance d'information du 21 mai 2015
5. Documents et liens utiles
 - 5.1. Chapitre de l'arrondissement de Ville-Marie du Plan d'urbanisme :
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3098291&_dad=portal&_schema=PORTAL
 - 5.2. Règlement sur les PPCMOI de l'arrondissement de Ville-Marie
 - 5.2.1. Critères d'évaluation d'un PPCMOI – article 9.2 à 9.5
 - 5.3. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie
 - 5.3.1. Critères spécifiques aux unités de paysage – Unité de paysage Sainte-Marie-Saint-Jacques – article 127.21
 - 5.4. Projet de transformation du marché Saint-Jacques – Suivi des recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal
 - 5.5. Extrait d'un dossier – construction d'un stationnement souterrain sous la rue Young – Arrondissement du Sud-Ouest
 - 5.5.1. Plan cadastral
6. Travaux de la commission
 - 6.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec le représentant de l'arrondissement de Ville-Marie
 - 6.2. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur
 - 6.3. Questions de la commission pour l'arrondissement de Ville-Marie – 27 mai 2015
 - 6.3.1. Réponses aux questions de la commission par l'arrondissement de Ville-Marie – 5 mai 2015
7. Transcriptions
 - 7.1. Transcriptions de la séance d'information du 21 mai 2015
 - 7.2. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 17 juin 2015
8. Mémoires
 - 8.1. Mémoires avec présentation orale
 - 8.1.1. Bertrand Gaumer
 - 8.1.1.1. Photos présentées
 - 8.1.2. CIUSSS Centre-Est-de-l'Île-de-Montréal
 - 8.1.3. Rayside / Labossière
 - 8.1.3.1. Présentation PowerPoint
 - 8.2. Mémoires sans présentation orale
 - 8.2.1. Écomusée du Fier Monde
 - 8.2.2. CDEC CS/PMR
 - 8.2.3. Commerçants et amis du nouveau marché Saint-Jacques
 - 8.3. Présentation orale sans dépôt de mémoire
 - 8.3.1. M. Éric Seve (voir transcriptions 7.2)
 - 8.3.2. Marché St-Jacques (voir transcriptions 7.2)

Annexe 3 – Projet de règlement P-04-047-160

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT P-04-047-160

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 _____ 2015, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte intitulée « Les limites de hauteur / Arrondissement de Ville-Marie » incluse à la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie est modifiée, par l'agrandissement du secteur de limite de hauteur de « 25 m » situé à l'ouest de la rue Amherst et au sud de la rue Ontario pour y intégrer l'îlot compris entre les rues Amherst, Sherbrooke, Wolfe et du Square-Amherst, le tout tel qu'il est illustré à l'annexe A jointe au présent règlement.

ANNEXE A

EXTRAIT DE LA CARTE intitulée « LES LIMITES DE HAUTEUR / Arrondissement de Ville-Marie »

Note : L'annexe du projet de règlement suivant se retrouve dans son intégralité sur le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) sous la rubrique du « Projet immobilier Carré des Arts », au point 1.1.3.1.2. Elle peut également être consultée aux bureaux de l'Office au 1550, rue Metcalfe, à Montréal.



OCPM.QC.CA

OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL