



**PROJET DE RÈGLEMENT P-03-198**  
**MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME**  
**DANS L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE**  
**SUR LA RUE DE LA MONTAGNE, PRÈS DU**  
**BOULEVARD DE MAISONNEUVE**  
**(PROJET IMMOBILIER *LE 1440 DE LA MONTAGNE*)**

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**

**Le 20 mai 2004**



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

Le 20 mai 2004

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

**Objet : Rapport de consultation publique**

Projet de modification du plan d'urbanisme dans l'arrondissement de Ville-Marie, sur la rue de la Montagne, près du boulevard de Maisonneuve (Projet immobilier *Le 1440 de la Montagne*)

---

Monsieur le Maire,  
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique sur le projet de règlement P-03-198 qui modifie le plan d'urbanisme dans l'arrondissement de Ville-Marie. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Jean Paré, commissaire, qui a présidé une assemblée publique le 13 avril 2004.

Le projet de règlement P-03-198 ne recueille l'adhésion d'aucun des participants de la séance publique du 13 avril. Personne ne s'objecte à la mise en valeur du terrain du 1440, rue de la Montagne. Toutefois, le programme architectural tel que proposé et le projet de règlement qui en permettrait la réalisation ne rejoignent manifestement pas les attentes des participants. Pour que le projet immobilier soit acceptable, il devrait être conforme aux dispositions du plan et de la réglementation d'urbanisme et s'insérer dans le secteur Bishop-Crescent avec sensibilité. La commission recommande au conseil municipal de ne pas adopter le projet de règlement P-03-198.

L'Office rendra ce rapport public le vendredi 4 juin 2004, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse plus tôt.

Veillez croire, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, à mes sentiments les meilleurs.

LE PRÉSIDENT,

*(s) Jean-François Viau*

Jean-François Viau

## Table des matières

Introduction	1
1 Le projet de règlement	2
2 Les préoccupations et les attentes des citoyens	5
3 L'analyse de la commission	7
Conclusion	8

## Annexes

Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat

Annexe 2 La documentation

## Introduction

Le projet de règlement P-03-198 vise à modifier le plan d'urbanisme de la ville de Montréal dans l'arrondissement de Ville-Marie. Il touche un terrain vacant en bordure ouest de la rue de la Montagne, au sud du boulevard de Maisonneuve. Le propriétaire de ce terrain envisage d'y construire un édifice appelé, pour le moment, *Le 1440 de la Montagne*.

L'avis annonçant la consultation publique sur ce projet de règlement a paru le 22 mars 2004 dans *La Presse* et *The Gazette*. L'Office de consultation publique a distribué quelque 3 000 dépliant dans le quadrilatère délimité par les rues Crescent, Stanley, Sherbrooke et Sainte-Catherine. L'assemblée publique a eu lieu le 13 avril 2004 dans la salle de l'Office de consultation publique, rue Metcalfe. Quinze citoyens y ont assisté.

Ce rapport décrit d'abord le projet de règlement. Il rend ensuite compte des préoccupations et des commentaires des citoyens ainsi que de l'analyse et des conclusions de la commission.

# 1 Le projet de règlement

Le projet de règlement P-03-198 vise un site précis, soit le terrain vacant contigu à l'Hôtel de la Montagne, sur le côté ouest de la rue du même nom. Ce terrain est constitué des lots 1 341 076, 1 341 077 et 1 341 066 du cadastre de Montréal.

Le projet de règlement modifierait les limites de hauteur et de densité prescrites par le plan d'urbanisme. Plus précisément, le terrain visé serait soustrait à l'aire de hauteur de 44 mètres pour devenir une aire ponctuelle de hauteur de 60 m. Il serait également soustrait à l'aire de densité de 6 pour devenir une aire ponctuelle de densité de 12.

Les figures 1 et 2 montrent le périmètre visé par le projet de règlement, les limites de hauteur et de densité prescrites par le plan d'urbanisme et la portée des modifications proposées.

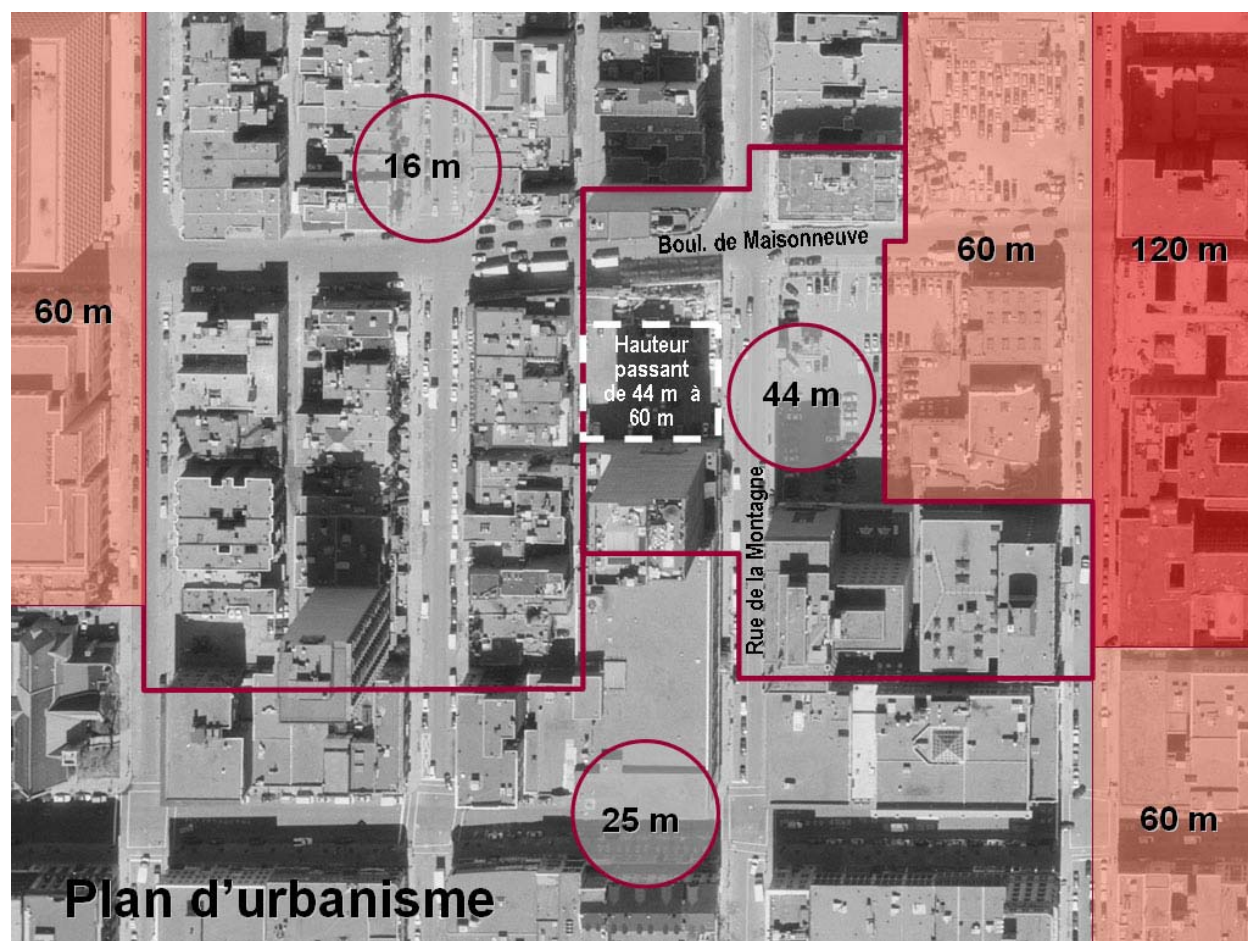


Figure 1 : Le terrain visé avec les aires de hauteur actuelles et la modification proposée, d'après la *Présentation électronique du projet*, document 9.1, page 19

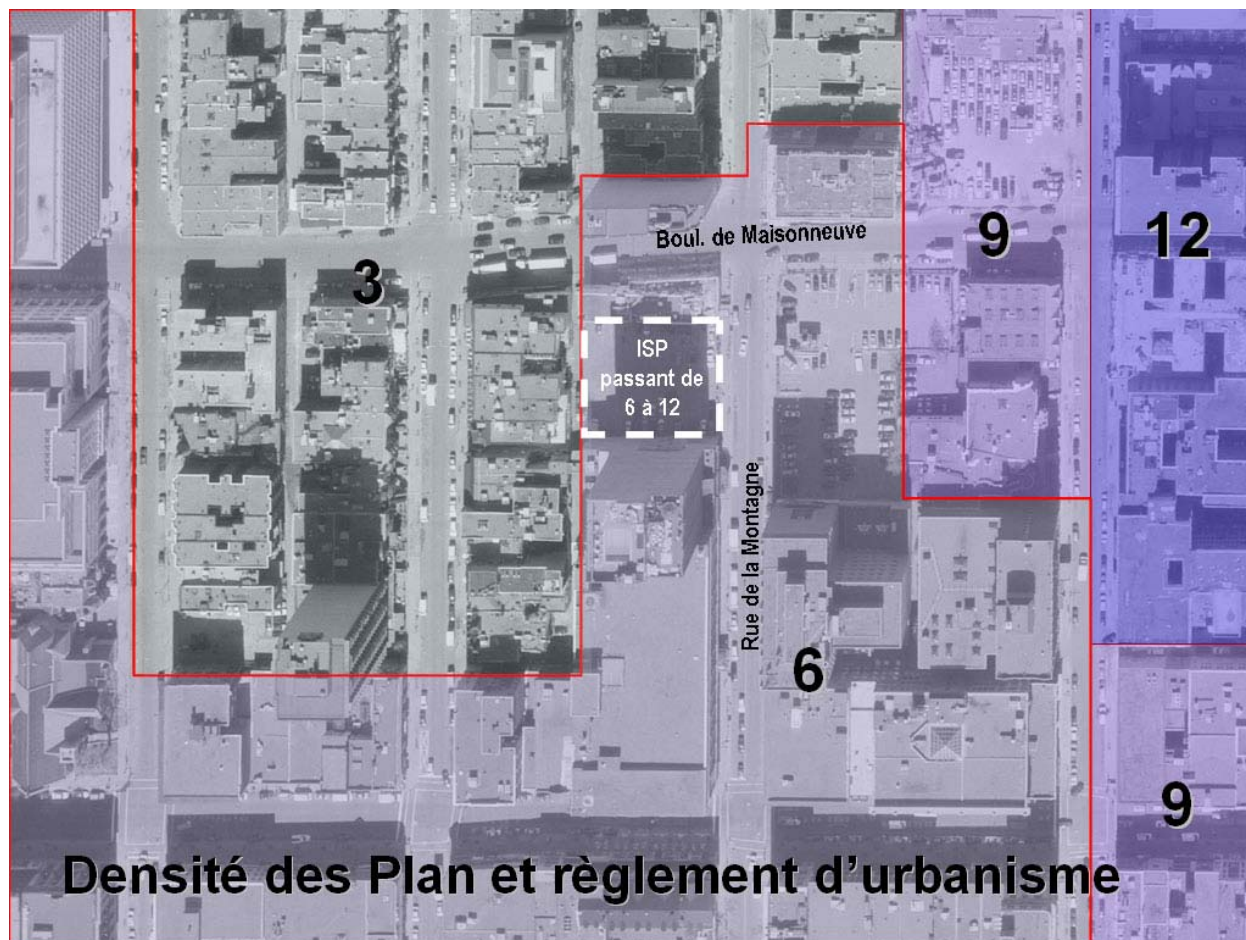


Figure 2 : Le terrain visé avec les aires de densité maximum actuelles et la modification proposée, d'après la *Présentation électronique du projet*, document 9.1, page 21

Si elles sont adoptées, les modifications du plan d'urbanisme quant à la hauteur et à la densité permettraient au conseil d'arrondissement d'adopter une résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, pour autoriser la construction d'un projet immobilier destiné à abriter des condominiums, un hôtel, une galerie marchande, des bureaux et un stationnement intérieur.

Le terrain visé fait partie du secteur significatif Bishop-Crescent. Il est aussi situé dans les périmètres de protection de deux biens culturels classés, le Club Mount Stephen et le Bishop Court.

La consultation publique a pour objet précis le projet de règlement P-03-198, c'est-à-dire la modification de la limite de hauteur et de l'indice de densité sur le terrain visé. Les répercussions de l'adoption de ce projet de règlement apparaissent dans le programme architectural du 1440 de la Montagne (document 10.3). Le tableau de la figure 3 résume les modifications prévues au plan d'urbanisme ainsi que les dérogations éventuelles à la réglementation d'urbanisme, de même que les caractéristiques du projet immobilier.

	Avant modification	Après modification
<b>Plan d'urbanisme</b>		
Hauteur maximum	44 m	60 m
Densité maximum (ISP)	6	12
<b>Règlement d'urbanisme</b>		
Hauteur maximum	44 m	Projet particulier en vertu du <i>Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble</i> , autorisant un édifice de 63 m, avec un retrait d'alignement à 16 m et un ISP de 11,8
Retrait d'alignement sur rue	À 23 m	
Densité maximum (ISP)	6	

Figure 3 : Les dispositions du plan d'urbanisme touchées par le projet de règlement P-03-198 et ses conséquences sur le règlement d'urbanisme et le projet immobilier Le 1440 de la Montagne, d'après la *Présentation électronique du projet*, document 9.1, p. 8, 9, 18, 19, 21.

## 2 Les préoccupations et les attentes des citoyens

La première partie de l'assemblée publique du 13 avril a été consacrée à la présentation du projet de règlement et à celle du projet immobilier envisagé pour le terrain visé. La première présentation a été faite par le porte-parole de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie. Par la suite, à l'invitation de la commission, l'architecte et urbaniste qui a conçu le projet immobilier du 1440 de la Montagne en a fait la présentation verbale à partir du texte déposé comme document 10.1. Les projections visuelles, quoique non utilisées en séance publique, et le cahier descriptif du programme architectural font aussi partie de la documentation, sous les numéros 10.2 et 10.3.

À la période de questions, une seule personne est intervenue. En deuxième partie, trois personnes ont exprimé leur opinion. Deux des interventions étaient accompagnées d'un mémoire écrit. Trois mémoires ont par ailleurs été déposés sans présentation.

### ***Les questions de l'auditoire et l'information reçue en assemblée publique***

Dans la seule question soulevée en première partie, une citoyenne a demandé si l'impact du projet immobilier sur la gestion des déchets avait été étudié. Selon elle, il s'agit là d'un problème sérieux dans le territoire densément bâti du centre-ville. Ce problème risque de s'aggraver avec la multiplication des projets résidentiels.

Le porte-parole de l'arrondissement a répondu qu'il n'y avait pas eu d'étude à ce sujet. Il prévoit que la collecte des déchets se fera par la ruelle commerciale qui passe à l'arrière du terrain. À la demande de la commission, le porte-parole obtiendra un complément d'information sur la gestion des déchets au centre-ville et le communiquera à l'Office de consultation publique à l'intention des citoyens intéressés. Au moment de la signature de ce rapport, cette information restait à venir.

Par ailleurs, la présentation du projet de règlement a permis à la commission et aux citoyens d'apprendre qu'il n'était pas indispensable de modifier le plan d'urbanisme pour autoriser la construction de l'édifice proposé. Une disposition du plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Montréal permettrait en effet de réaliser le projet quand même, parce que le terrain était vacant avant 1990 et qu'il est adjacent à un édifice de hauteur dérogatoire.

Certaines des modifications à apporter à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement pour permettre la réalisation du projet seraient tout de même susceptibles d'approbation référendaire. Les zones concernées s'étendent, grosso modo, des terrains bordant la rue Sherbrooke sur le côté nord jusqu'à l'arrière des lots bordant le côté nord du boulevard René-Lévesque et de la rue Mackay à la rue Peel (document 9.2).

### ***Les opinions et commentaires des citoyens***

Un premier citoyen a fait valoir que dans les années 70, il était possible de construire selon un coefficient d'occupation du sol (COS) de 12 et que l'Hôtel de la Montagne,



jouxtant le terrain visé, était le triste résultat de cette époque. Depuis, les administrations municipales ont réduit les COS, en vue de protéger le patrimoine bâti du quartier.

Cela n'a toutefois pas empêché la conversion de plusieurs tours d'habitation en hôtels, ce qui, selon lui, a accentué le déficit en logements dans le secteur. Avec le 1440 de la Montagne, le déficit en logements ne serait guère modifié puisqu'une grande partie de l'édifice serait vouée à des fins commerciales. De plus, augmenter la densité à cet endroit concentrerait l'offre en logements au détriment des autres terrains vacants.

Par ailleurs, l'acceptation des dérogations pourrait faire boule de neige en incitant d'autres promoteurs à demander des dérogations comparables. Par conséquent, pour ce citoyen, le projet de règlement devrait être rejeté. Le secteur Bishop-Crescent devrait plutôt devenir une zone de développement durable dans tous ses aspects.

Le directeur général du Club Mount Stephen est ensuite intervenu pour signaler l'opposition du club à toute modification des limites de hauteur et de densité en vigueur.

La représentante de la Table Inter-Action du Quartier Peter-McGill rejette le projet de règlement. Elle fait valoir que les dérogations demandées, notamment celle de porter de 6 à 12 le coefficient de densité, sont déraisonnables et risqueraient de bouleverser irrémédiablement le cadre bâti actuel.

La Table estime qu'il faut éviter d'accentuer la concentration de l'offre résidentielle haut de gamme. Autrement, les autres sites vacants risqueraient de le demeurer. Par ailleurs, les dérogations devraient constituer des exceptions et n'être accordées que « lorsque les caractéristiques dérogoires du projet apportent une amélioration de sa qualité architecturale ou de son insertion dans l'environnement urbain » (*Mémoire*, document déposé 7.1; souligné dans le texte). Pour être acceptée, une dérogation devrait aussi être assortie d'une compensation visant à financer le logement social.

La Table souhaite que le développement du quartier soit ramené à une échelle plus conviviale, où les bâtiments ne dépasseraient pas huit étages et où les secteurs de surhauteur seraient strictement circonscrits. La Table s'inquiète aussi de la survie du patrimoine du secteur Bishop-Crescent. À cause de la pression immobilière, certains propriétaires d'édifices victoriens pourraient être tentés de les remplacer par des édifices en hauteur. Enfin, l'Hôtel de la Montagne, que le promoteur immobilier invoque à l'appui de ses dérogations, est une erreur urbanistique d'une époque révolue.

Un dernier citoyen a déposé un mémoire dans lequel il s'oppose à toute élévation de la hauteur maximale. Dans l'édifice à construire à cet endroit, les commerces ne devraient occuper que le rez-de-chaussée. Le premier étage pourrait comprendre des bureaux. Le reste de l'édifice devrait être strictement résidentiel. Enfin, ce citoyen souhaite que la Ville exproprie l'immeuble bordant le boulevard de Maisonneuve pour en rectifier le tracé.

### 3 L'analyse de la commission

Le site visé par le projet de règlement P-03-198 est vacant depuis de nombreuses années et sert actuellement de parc de stationnement. Le projet immobilier envisagé pour ce terrain est encore en voie d'élaboration. Il a d'ailleurs évolué sous plusieurs aspects entre le début du processus d'étude et la consultation publique.

Toutefois, le programme architectural du 1440 de la Montagne est axé depuis le début sur des caractéristiques de hauteur et de densité correspondant à celles de l'Hôtel de la Montagne plutôt qu'au plan et à la réglementation d'urbanisme ou qu'aux caractéristiques du milieu qui l'entoure.

Les citoyens n'ont pas soulevé de questions sur le programme architectural ni formulé de commentaires précis à cet égard. C'est le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme qui a constitué le point central des interventions.

Les dispositions modifiant les limites de hauteur et de densité ont soulevé l'opposition unanime de toutes les personnes qui sont intervenues en séance publique. Postulant le maintien et l'application rigoureuse des dispositions du plan et de la réglementation d'urbanisme, ces personnes soutiennent que les principes qui sous-tendent ces dispositions demeurent valables. Ils sont d'autant plus pertinents en regard de l'enjeu de la préservation du patrimoine.

En effet, comme le montre la documentation déposée et comme l'ont fait valoir les citoyens, le terrain du 1440 de la Montagne est situé dans le secteur patrimonial Bishop-Crescent, où prédominent les bâtiments victoriens peu élevés. Pour sa part, l'Hôtel de la Montagne demeure un exemple relativement isolé de ce qui a été construit dans ce secteur au cours des années 70, avant que la ville de Montréal ne se donne un cadre de planification et de gestion de son territoire.

Certes, personne ne semble s'objecter à la mise en valeur de ce terrain, qui sert actuellement de parc de stationnement. Au contraire, à l'intérieur des dispositions du plan et de la réglementation d'urbanisme, un citoyen privilégie une vocation essentiellement résidentielle, un autre ne s'objecterait pas à une dérogation de faible importance et la représentante de la Table Inter-Action du Quartier Peter-McGill a dit à quelles conditions des dérogations seraient acceptables.

Les citoyens ont par ailleurs souligné que le 1440 de la Montagne n'était pas le seul projet immobilier pour lequel des dérogations significatives avaient été demandées. Ils ont évoqué le projet Le Roc Fleuri, au coin de la rue Drummond et du boulevard de Maisonneuve, qui a donné lieu à une séance de consultation publique le 7 avril et qui soulève des enjeux du même ordre.

Ils voient dans ces deux dossiers la confirmation d'une tendance à la multiplication des demandes de dérogations fondées sur des considérations qui n'ont rien à voir avec l'amélioration du cadre urbain du centre-ville. Ils craignent aussi que les dérogations soient autorisées de façon de plus en plus routinière.

## Conclusion

Le projet de règlement P-03-198 ne recueille l'adhésion d'aucun des participants de la séance publique du 13 avril. Certes, personne ne s'objecte à la mise en valeur du terrain du 1440, rue de la Montagne. Toutefois, le programme architectural tel que proposé et le projet de règlement qui en permettrait la réalisation ne rejoignent manifestement pas les attentes des participants. Pour que le projet immobilier soit acceptable, il devrait être conforme aux dispositions du plan et de la réglementation d'urbanisme et s'insérer dans le secteur Bishop-Crescent avec sensibilité.

La commission recommande au conseil municipal de ne pas adopter le projet de règlement P-03-198. Si ce projet de règlement était adopté et si, par la suite, le conseil d'arrondissement adoptait une résolution autorisant le projet immobilier tel que proposé, il est probable que les citoyens concernés déclencheraient le processus menant à un référendum sur les dispositions assujetties à une telle approbation.

Fait à Montréal, le 20 mai 2004

*(s) Jean Paré*

---

Jean Paré  
Commissaire

## **Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat**

### **Le mandat**

L'Office de consultation publique de Montréal avait pour mandat de tenir l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) conformément au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 83 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4) tel qu'il était jusqu'au 18 décembre 2003.

### **La consultation publique**

L'avis public a paru dans *La Presse* et *The Gazette* le 22 mars 2004.

La réunion préparatoire a eu lieu le 31 mars 2004, aux bureaux de l'OCPM.

L'assemblée de consultation publique a eu lieu le mardi 13 avril, à 19 h, aux Cours Mont-Royal, 1550, rue Metcalfe, 14<sup>e</sup> étage.

### **La commission et son équipe**

M. Jean Paré, commissaire

M. Stéphane Doré, analyste

M. Luc Doray, responsable du registre d'inscription

M. Jean-François Lévêque, responsable de l'accueil

### **Le responsable du projet et les personnes ressources**

M. Bruno Collin, urbaniste, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – Arrondissement de Ville-Marie

M. Gilles Dufort, chef de division urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – Arrondissement de Ville-Marie

M<sup>me</sup> Manon Brûlé, architecte, chef d'équipe, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine – Ville de Montréal

M. Guy Bazinet, directeur, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – Arrondissement de Ville-Marie

### **Les porte-parole du promoteur immobilier**

M. Miguel Escobar, architecte et urbaniste

M. Sylvain Simard, architecte

### **Les citoyens**

M. Jean-Pierre Amberg

M. Michel Barcelo

M<sup>me</sup> Carolina Gallo La Flèche

## Annexe 2 La documentation

### Les documents déposés

1. Projet de règlement P-03-198 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie (CO92 03386) et annexes
2. Avis public daté du 22 mars 2004
3. Résolutions
  - 3.1. CM03 1022 du conseil de la ville de Montréal adopté à son assemblée du 15 décembre 2003
  - 3.2. CE03 2581 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée à sa séance du 3 décembre 2003
  - 3.3. CA03 240872 du conseil d'arrondissement de Ville-Marie, assemblée du 4 novembre 2003
  - 3.4. CA03 240806 du conseil d'arrondissement de Ville-Marie, assemblée du 4 novembre 2003
4. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
  - 4.1. Sommaire décisionnel
  - 4.2. Recommandation
  - 4.3. Note additionnelle au sommaire décisionnel et plans des limites de hauteur et de densité
  - 4.4. Pièces jointes au dossier
    - 4.4.1. Avis du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, octobre 2002 et mars 2003
    - 4.4.2. Avis du Conseil du patrimoine de Montréal daté du 28 octobre 2003
  - 4.5. Intervention de la direction des affaires juridiques et projet de règlement
  - 4.6. Intervention de la direction du développement urbain
    - 4.6.1. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme daté du 18 novembre 2002
5. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 31 mars 2004
6. Documents déposés par l'arrondissement
  - 6.1. Présentation électronique du projet
7. Mémoire présenté lors de l'assemblée du 13 avril 2004
  - 7.1. Table Inter-Action du Quartier Peter-McGill
  - 7.2. M. Michel Barcelo
8. Mémoires déposés sans présentation
  - 8.1. M. Jean-Yves Bourdages
  - 8.2. M<sup>me</sup> Frances Eliot Tobin B. Gest
  - 8.3. M<sup>me</sup> Diane Grandmaitre
9. Documents déposés par l'arrondissement
  - 9.1. Présentation électronique du projet – version finale (document remplaçant celui déposé sous l'article 6.1)
  - 9.2. Plan des zones visées par l'étape référendaire (dans le cas d'une procédure de projet particulier)

10. Documents déposés par le promoteur

- 10.1. Présentation écrite
- 10.2. Présentation électronique du projet
- 10.3. Document de présentation du projet par Miguel Escobar, architecte et urbaniste, avril 2004.

**Les centres de consultation**

- Le bureau de l'arrondissement de Ville-Marie, 888, boulevard de Maisonneuve Est, 5<sup>e</sup> étage
- Le greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, bureau R-113A
- L'Office de consultation publique de Montréal, 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
- Le site Internet de l'OCPM à [www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca).

## **Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal**

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la *Charte de la ville de Montréal*. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

---

## **Remerciements**

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.

---

## **Édition et diffusion**

Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : (514) 872-3568

Télécopieur : (514) 872-2556

Internet : [ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

Courriel : [ocpm@ville.montreal.qc.ca](mailto:ocpm@ville.montreal.qc.ca)

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.