



PROJET DE RÈGLEMENT P-02-217
« MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME,
PLAN DIRECTEUR DE L'ARRONDISSEMENT
PLATEAU MONT-ROYAL/CENTRE SUD »
(ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE)

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 3 décembre 2002

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, plan directeur de
l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre Sud
(arrondissement Ville-Marie)

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-02-217 « modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre Sud », dans l'arrondissement Ville-Marie. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Jean Paré, commissaire, qui a présidé une assemblée publique le 26 novembre 2002.

Selon la documentation produite et les réponses aux questions de la commission, la modification du plan d'urbanisme et celle du règlement d'urbanisme n'auront aucun impact visible ou tangible. Le projet de règlement donnerait au terrain visé une affectation et des limites de densité et de hauteur semblables à celles des propriétés voisines. Sur l'acceptabilité sociale du projet ou les préoccupations des citoyens, la commission estime ne pouvoir tirer aucune conclusion. Enfin, la commission note que toute intervention significative sur l'édifice de l'ancien bain Mathieu devra recevoir l'approbation explicite de la ville de Montréal.

L'Office rendra ce rapport public le 18 décembre 2002, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LE PRÉSIDENT,

(s) *Jean-François Viau*

Jean-François Viau

Table des matières

Introduction	2
1 Le projet de règlement	3
2 L'assemblée publique de consultation et l'analyse de la commission	5
Conclusion	7
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	

Introduction

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu le mandat de consulter les citoyens sur un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de Montréal pour l'arrondissement Ville-Marie, dans le Centre Sud. Cette modification aurait pour résultat principal de remplacer l'affectation « équipement collectif et institutionnel » par l'affectation « commerce/habitation » dans l'aire délimitée par la rue Ontario, les rues Florian et Lespérance et la ruelle perpendiculaire à ces dernières au nord de la rue Ontario.

Ce mandat a été confié à l'Office en vertu de l'article 83, premier alinéa, paragraphe 2^o de la *Charte de la ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4). Selon cet article, l'Office a pour fonction « de procéder aux consultations publiques, prévues par toute disposition applicable ou demandées par le conseil de la ville, sur les modifications et révisions du plan d'urbanisme de la ville ».

Le projet de règlement a été adopté par le conseil municipal à son assemblée du 28 octobre 2002 puis transmis à l'Office. Il avait d'abord fait l'objet d'une résolution du conseil de l'arrondissement Ville-Marie le 1^{er} octobre. Il convient de noter que si le projet de règlement réfère au plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre Sud, le quartier auquel il s'applique fait maintenant partie de l'arrondissement Ville-Marie.

L'avis public annonçant cette consultation a paru le 9 novembre dans le journal *Le Ville-Marie*. Le 19 novembre, la commission a tenu une réunion préparatoire avec les représentants des services municipaux concernés. L'assemblée publique de consultation a eu lieu le 26 novembre, au Centre Jean-Claude Malépart, rue Ontario Est.

1 Le projet de règlement

Le projet de règlement soumis à la consultation publique (projet de règlement 02-217 – règlement modifiant le plan d’urbanisme, plan directeur de l’arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre Sud) vise une propriété d’environ 1 371 mètres carrés située rue Ontario Est. L’édifice qui l’occupe abritait autrefois une piscine municipale intérieure, le bain Mathieu. Le plan d’urbanisme a fait de cette propriété une aire d’affectation « équipement collectif et institutionnel » correspondant à l’usage de bain public. S’il est adopté, le projet de règlement y substituera l’affectation « commerce/habitation ».

L’immeuble du bain Mathieu appartient actuellement à la *Société pour la promotion des arts gigantesques* (SPAG) qui l’a acquis de la ville de Montréal en juin 2000 (document déposé « Historique des conditions réglementaires applicables au secteur du bain Mathieu »). La SPAG est un organisme sans but lucratif axée sur les « arts gigantesques [qui] comprennent toutes les manifestations de grandes dimensions » et incluent, par exemple, « les murales, les affiches, les projections lumineuses, certains gonflables... ainsi que les spectacles son et lumière ». Ses principaux objectifs « sont de créer de nouvelles manifestations artistiques au sein du monde visuel contemporain et de fournir un lieu de convergence » pour professionnels et artistes (document déposé « Rôle et mission de la SPAG »).

La SPAG souhaite élargir la gamme de ses activités de telle sorte que l’édifice puisse être utilisé, entre autres, comme salle de réception. Un tel usage n’est pas au nombre de ceux qu’autorise à cet endroit le règlement d’urbanisme. Celui-ci doit être modifié. Or, puisque les nouveaux usages projetés appartiennent à la famille des usages commerciaux et qu’ils dérogeraient à l’affectation établie au plan d’urbanisme, ce dernier doit aussi être modifié.

La modification au plan d’urbanisme consisterait à rattacher la propriété de la SPAG à l’aire d’affectation « commerce/habitation » qui longe la rue Ontario de part et d’autre. Ce rattachement aurait aussi pour effet de soumettre le terrain visé aux limites de hauteur et de densité de l’aire en question. Ces limites, qui forment la catégorie 5A, prescrivent des édifices de deux ou trois étages, d’une hauteur variant entre 5,5 et 12,5 mètres, et une densité maximale de 2,0.

Le règlement d’urbanisme de l’arrondissement Ville-Marie serait également modifié. Le terrain visé constituerait désormais une zone distincte. Outre les usages d’habitation et les usages commerciaux de la catégorie C.2A qui y sont déjà autorisés, cette nouvelle zone pourrait aussi recevoir quatre usages commerciaux de la catégorie C.4A.

La consultation publique a pour objet précis la portée des modifications proposées du plan d'urbanisme et du règlement d'urbanisme. La documentation pertinente a été mise à la disposition du public dans quatre centres de consultation et sur le site Web de l'Office à partir du 9 novembre. Outre le projet de règlement proprement dit, la documentation contenait de l'information sur le cheminement du projet, sur le projet corollaire d'amendement au règlement d'urbanisme, sur la *Société pour la promotion des arts gigantesques* et sur le bâtiment du bain Mathieu. D'autres documents sur les activités et les projets de la SPAG de même que sur le plan et le règlement d'urbanisme du quartier Centre Sud se sont ajoutés au dossier de documentation.

2 L'assemblée publique de consultation et l'analyse de la commission

L'assemblée publique de consultation a été tenue le mardi 26 novembre 2002, à 19 heures. Malgré l'avis publié dans un journal local et le feuillet distribué à près d'un millier de portes du voisinage, aucun citoyen n'a assisté à la séance publique.

À la demande de la commission, le responsable du projet a fait une courte présentation du dossier. La SPAG, qui est à l'origine de ce projet, souhaite élargir ses activités de façon à générer des revenus destinés à financer ses autres initiatives comme les expositions et les symposiums. Toutefois, l'utilisation ou la location des espaces intérieurs du bain Mathieu pour des réceptions et des spectacles nécessitent des changements au plan et au règlement d'urbanisme. Les usages additionnels que ces changements permettraient sont les salles de réception, salles de spectacle, salles d'exposition et salles de danse.

Le responsable du projet a aussi expliqué pourquoi la SPAG avait pu poursuivre jusqu'à maintenant ses activités même si elles n'étaient pas conformes à l'affectation « équipement collectif et institutionnel » du plan d'urbanisme. Quand la ville de Montréal a décidé de se départir du bain Mathieu, elle a modifié le règlement d'urbanisme pour autoriser sur ce terrain des usages de commerce à basse intensité et d'habitation. Ces usages sont les mêmes que ceux des zones contiguës bordant le côté nord de la rue Ontario. À l'époque, pour autoriser des usages dérogeant à l'affectation prescrite par le plan d'urbanisme, la ville n'était pas tenue de modifier ce dernier, qui est demeuré inchangé jusqu'à maintenant. Aujourd'hui, pour amender le règlement d'urbanisme en vue d'y ajouter des usages dérogeant à l'affectation prévue au plan d'urbanisme, la Ville doit suivre le processus prévu à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et modifier cette affectation même.

Sur la question du stationnement, le responsable du projet a déclaré que selon la réglementation en vigueur, la SPAG n'aura pas à aménager d'espaces sur sa propriété. Il a par ailleurs signalé qu'en vertu d'une entente avec une entreprise voisine, le parc de stationnement des employés pourrait être utilisé le soir par les clients des activités de l'édifice de la SPAG.

Enfin, le responsable du projet a signalé qu'en achetant de la Ville l'ancien bain Mathieu, la SPAG s'était engagée à en demeurer propriétaire et à y poursuivre ses activités. En vertu de cette entente, la Ville a conservé le droit d'intervenir si la SPAG voulait se départir de cette propriété ou démolir l'édifice. Cela dit, ni la documentation déposée ni l'assemblée publique n'ont soulevé la question de la valeur architecturale ou patrimoniale du bain Mathieu.

La commission note en premier lieu que la modification du plan d'urbanisme et celle du règlement d'urbanisme n'auront aucun impact visible ou tangible sur le milieu environnant. Elles auront plutôt pour effet d'harmoniser le plan d'urbanisme et la famille des usages existants et de permettre à la SPAG d'élargir ses activités dans la foulée de ce qu'elle fait déjà. Enfin, sauf pour la courte liste d'usages commerciaux additionnels, le terrain visé continuerait d'être généralement soumis aux mêmes dispositions du règlement d'urbanisme que les terrains voisins ayant front sur le côté nord de la rue Ontario.

Certes, ces modifications donnent aussi ouverture à d'éventuels projets immobiliers, à concurrence des limites de hauteur et de densité prescrites. Compte tenu que l'ancien bain Mathieu et l'espace vert qui le jouxte au sud-ouest ont valeur de repère urbain à l'échelle locale, cette valeur risquerait de disparaître. Dans cette optique, le droit de regard que la ville de Montréal conserve sur l'avenir de cette propriété si la SPAG voulait la vendre ou la transformer paraît rassurant.

Conclusion

Les participants de l'assemblée publique du 26 novembre comprenaient l'équipe de la commission, le personnel de l'Office, le responsable du projet, les personnes ressources et les représentants de l'arrondissement Ville-Marie. En l'absence de citoyens, la commission ne tire aucune conclusion quant à l'acceptabilité sociale du projet ou aux préoccupations du public.

Par ailleurs, selon la documentation produite, la modification du plan d'urbanisme et celle du règlement d'urbanisme n'auront aucun impact visible ou tangible. Le projet de règlement donnerait au terrain visé une affectation et des limites de densité et de hauteur semblables à celles des propriétés voisines qui bordent le côté nord de la rue Ontario. Enfin, la commission note que toute intervention significative sur l'édifice de l'ancien bain Mathieu devra recevoir l'approbation explicite de la ville de Montréal.

Montréal, le 3 décembre 2002.

(s) *Jean Paré*

Jean Paré
Président de la commission

Annexe 1

Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le mandat confié à l'Office de consultation de Montréal en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), conformément au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 83, était 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).

La consultation publique

L'avis public a paru dans le journal *Le Ville-Marie* le 9 novembre 2002.

La réunion préparatoire a eu lieu le mardi 19 novembre.

L'assemblée publique de consultation a été tenue le mardi 26 novembre à 19 heures, au Centre Jean-Claude Malépart, 2633, rue Ontario Est, Montréal.

La commission et son équipe

M. Jean Paré, président

M. Luc Doray, secrétaire

M. Alain Cardinal, responsable du registre d'inscription.

Le responsable et les personnes ressources

M. Claude Comtois, conseiller en aménagement, arrondissement Ville-Marie

Mme Manon Brûlé, architecte, Développement économique et urbain

M. Carl Beaudry, Société pour la promotion des arts gigantesques.

Annexe 2

La documentation

Les documents déposés

Projet de règlement P-02-217 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre Sud

Avis public daté du 9 novembre 2002

Résolutions :

- CM02 0884 du conseil de la ville de Montréal adoptée lors de son assemblée du 28 octobre 2002
- CE02 1808 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 16 octobre 2002
- CA02 240719 du conseil d'arrondissement de Ville-Marie adoptée lors de son assemblée du 1^{er} octobre 2002

Sommaire décisionnel :

- Recommandation
- Pièces jointes au dossier :
 - Plan – affectation du sol
 - Plan – limites de hauteur et densité
- Intervention du contentieux
 - Règlement modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre Sud (CO92 03386)
- Intervention – Développement économique et urbain

Présentation électronique du projet

Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 19 novembre 2002

Note de service et extraits du plan directeur de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal/Centre Sud traitant de l'affectation du sol et des limites de hauteur et de densité

Courriel en date du 25 novembre de M. Claude Comtois

- rôle et mission du SPAG (référence au site Web)
- historique des conditions réglementaires applicables au secteur du bain Mathieu

Les centres de consultation

Bureau de l'arrondissement de Ville-Marie, 888, boul. de Maisonneuve E.,
5^e étage

Maison de la culture Frontenac, 2550, rue Ontario E.

Service du greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame E., rez-de-
chaussée

Office de consultation publique de Montréal, 333, rue Saint-Antoine E.,
suite 200

Site Internet de l'OCPM : 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
333, rue Saint-Antoine Est, bureau 200
Montréal (Québec) H2X 1R9

Tél. : (514) 872-3568

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Les documents déposés durant le mandat de la Commission ainsi que les enregistrements des interventions publiques demeurent disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.