



**PROJET DE RÈGLEMENT P-03-021  
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME, PLAN DIRECTEUR  
DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE  
(Agrandissement du magasin Holt Renfrew)**

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**

**Le 7 avril 2003**



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

Le 7 avril 2003

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 de Ville-Marie  
(agrandissement du magasin Holt Renfrew)

---

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-03-021 qui modifie le plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Jean Paré, qui a présidé une assemblée publique le 18 mars 2003.

Généralement favorables à l'addition d'une annexe de sept étages au magasin Holt Renfrew, les citoyens s'attendent à ce que la réglementation et les accords de développement qui encadreront la réalisation du projet en respectent les paramètres et les caractéristiques tels que présentés.

Pour la commission, les modifications du plan d'urbanisme prévues au projet de règlement P-03-021 sont justifiées, pourvu que les travaux d'agrandissement soient conformes au programme de développement 2002-2008 de Holt Renfrew et à l'avis du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement.

L'Office rendra ce rapport public le mardi 22 avril 2003, 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 Les enjeux et l'analyse de la commission	7
Conclusion	10
Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat	
Annexe 2 La documentation	

## Introduction

Le conseil de la ville de Montréal a donné à l'Office de consultation publique le mandat de consulter les citoyens sur le projet de règlement P-03-021 qui modifie le plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie, partie intégrante du plan d'urbanisme de Montréal. Les modifications proposées permettraient au magasin Holt Renfrew, établi à l'intersection des rues Sherbrooke et de la Montagne, de poursuivre la réalisation de son plan de développement en construisant une annexe de sept étages sur la rue de la Montagne.

Ce mandat a été confié à l'Office en vertu de l'article 83, premier alinéa, paragraphe 2° 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 P-03-021 a été adopté par le conseil municipal à son assemblée du 24 février 2003, après avoir fait l'objet d'une résolution du conseil de l'arrondissement de Ville-Marie le 3 décembre 2002.

L'avis public annonçant la consultation publique a paru le 28 février, dans *La Presse* et *The Gazette*.

L'assemblée publique de consultation a eu lieu le 18 mars 2003, dans une salle des Cours Mont-Royal, 1550, rue Metcalfe. Elle a réuni une quinzaine de citoyens.

# 1 Le projet de règlement

Le projet de règlement P-03-021 modifierait deux éléments du plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie dans le quadrant sud-ouest de l'intersection des rues Sherbrooke et de la Montagne. Le territoire visé est délimité sur la figure 1.

Sur le plan *Limites de hauteur* du plan directeur, ce territoire formerait une aire de hauteur de 44 mètres, prélevée sur l'aire de 25 m qui borde la rue Sherbrooke et sur l'aire de 16 m située immédiatement au sud. Sur le plan *Limites de densité*, l'aire d'indice de densité de 6 qui borde la rue Sherbrooke serait étendue vers le sud, occupant une partie de l'aire d'indice de densité de 3 actuelle, de façon à englober le territoire délimité sur la figure 1.

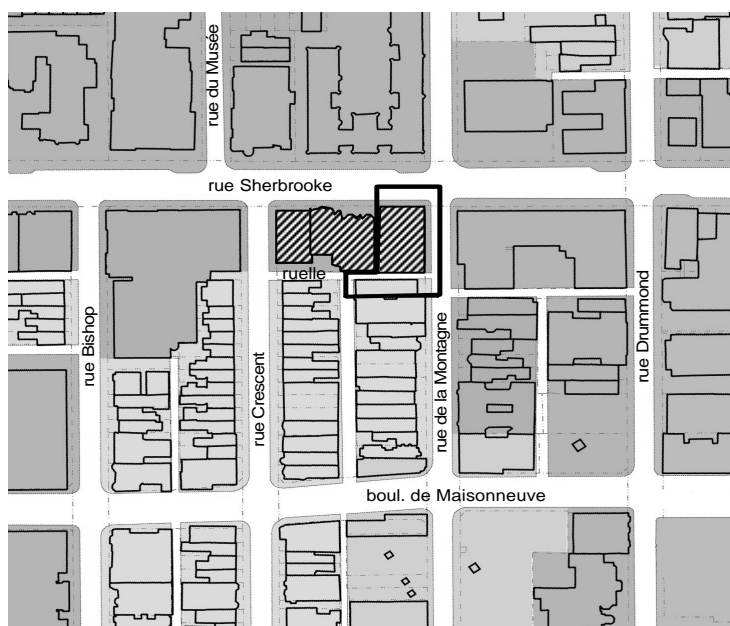




Figure 1: Territoire visé et contexte urbain

-  Édifices occupés en tout ou en partie par Holt Renfrew
-  Territoire visé par le projet de règlement P-03-021

D'après la planche *Limites de hauteur* du plan d'urbanisme (Présentation du 18 mars 2003, p. 5)

Les modifications proposées ont pour but de permettre l'agrandissement du magasin Holt Renfrew qui occupe déjà, en tout ou en partie, tous les édifices bordant le côté sud de la rue Sherbrooke entre les rues Crescent et de la Montagne, comme le montre la figure 2.

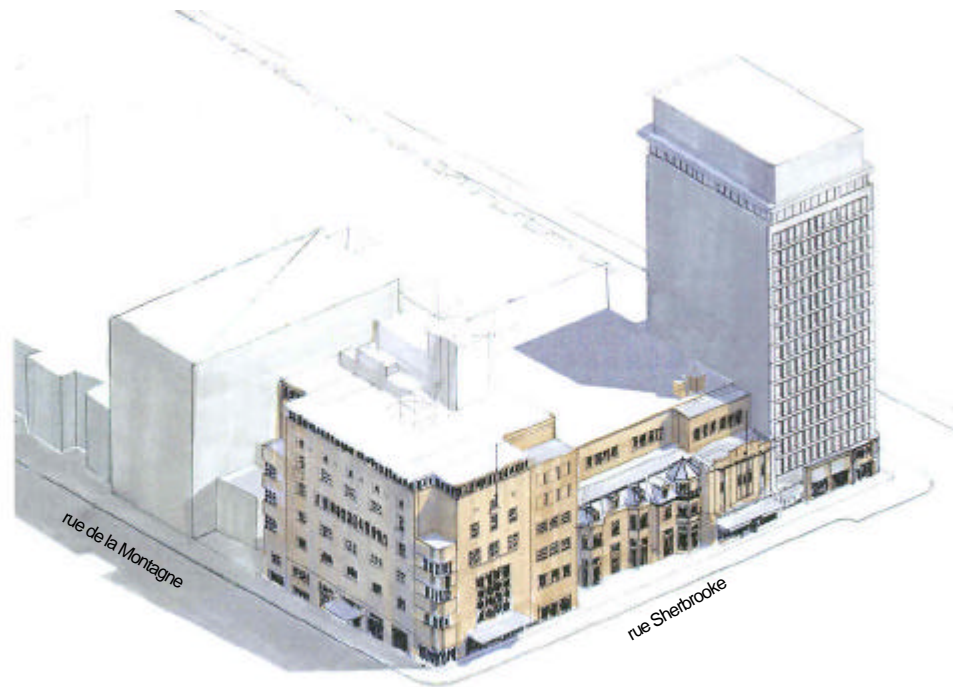


Figure 2 : Les édifices occupés par Holt Renfrew (situation actuelle)

Source : Holt Renfrew, *Plan de développement 2002 -2008*, p. 6

À partir de l'immeuble construit en 1938 au coin des rues Sherbrooke et de la Montagne, Holt Renfrew a connu, au fil des ans, plusieurs phases d'expansion. L'agrandissement le plus récent a été encadré par le règlement 9361 (document déposé), adopté par l'ancienne ville de Montréal en avril 1993 et amendé depuis à plusieurs reprises.

Le règlement 9361 autorisait notamment Holt Renfrew à construire dix étages à l'arrière des édifices contigus de la rue Sherbrooke, en l'occurrence les trois maisons victoriennes et la maison Notman. Six de ces dix étages restent à construire.

Le magasin Holt Renfrew souhaite poursuivre son programme de développement en le modifiant. Il renoncerait à trois des six étages non construits de la rue Sherbrooke pour édifier plutôt une annexe de sept étages sur la rue de la Montagne. Cette annexe occuperait l'emplacement de l'ancien restaurant Fouquet's et l'emprise de la ruelle qui longe l'arrière du magasin. Le volume général de la nouvelle structure et les trois étages à construire sur la rue Sherbrooke apparaissent sur la figure 3.

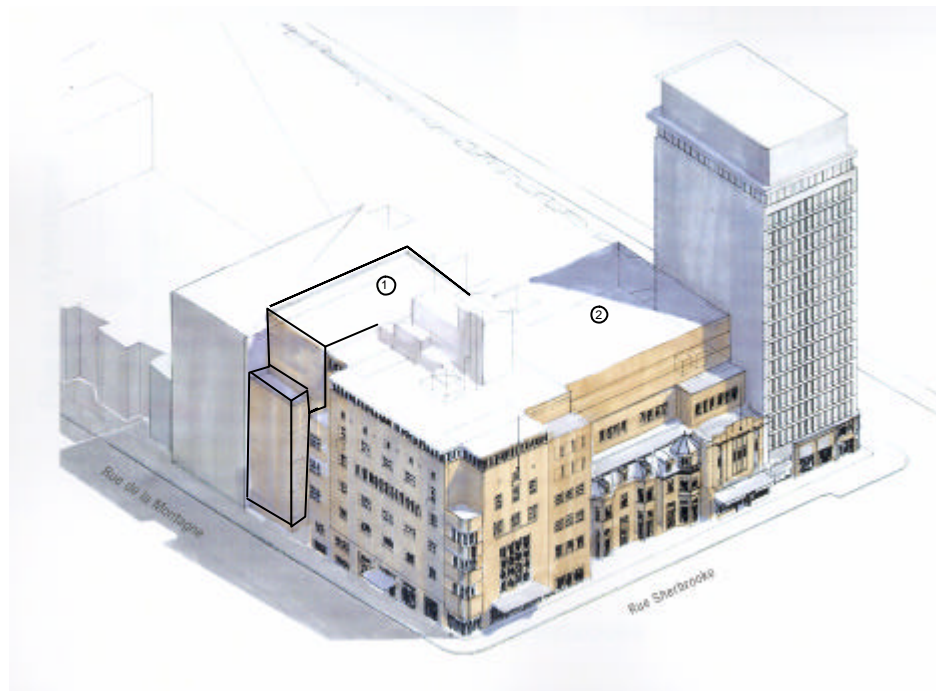


Figure 3: Les additions envisagées dans le plan de développement 2002-2008

- ① L'annexe proposée sur la rue de la Montagne
- ② Les 3 étages à construire, autorisés par le règlement 9361

D'après Holt Renfrew, *Plan de développement 2002-2008*, p. 9

Les changements au programme de développement nécessiteront des amendements au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Ces amendements doivent être précédés de modifications au plan d'urbanisme quant aux limites de hauteur et de densité, puisque les limites actuellement prescrites par le plan d'urbanisme ne permettraient pas l'agrandissement souhaité.

Les modifications aux limites de hauteur et de densité constituent l'objet précis de la consultation. La portée réelle de ces modifications est cependant circonscrite par le programme de développement 2002-2008, qui s'inscrit en continuité du plan de développement autorisé par le règlement 9361 et ses amendements. Par exemple, « (la) résolution autorisant le projet en vertu de la procédure des projets particuliers fixerait... la hauteur maximum de construction à 7 étages et à au plus 31 m » (*Sommaire décisionnel*, document déposé, p. 2).

Par ailleurs, l'agrandissement projeté occuperait une ruelle dont l'emprise appartient à la ville de Montréal. La Ville devra vendre cet espace à Holt Renfrew après avoir adopté un règlement de fermeture de la ruelle. Le sommaire décisionnel du projet de règlement à cette fin a été déposé au dossier de documentation mis à la disposition du public, à titre d'information.



## 2 Les enjeux et l'analyse de la commission

Huit citoyens sont intervenus au cours de l'assemblée publique. Bien que la consultation ait porté sur les modifications du plan d'urbanisme contenues dans le projet de règlement P-03-021, leurs interventions visaient avant tout les répercussions que le projet d'agrandissement de Holt Renfrew pourrait avoir sur le milieu environnant. Certains participants ont exprimé des préoccupations plus spécifiques, par exemple quant à l'impact de la fermeture de la ruelle et au traitement architectural des bâtiments, en particulier pour les parties visibles de la rue Sherbrooke.

### ***Le projet d'agrandissement dans son ensemble***

Les participants de l'assemblée publique se sont montrés pour la plupart favorables au projet d'agrandissement du magasin Holt Renfrew. Ils reconnaissent à la fois l'importance de Holt Renfrew dans la dynamique commerciale du « Quartier du Musée », ainsi que les qualités d'intégration de la nouvelle structure proposée, même si les plans présentés ne sont que préliminaires.

En termes précis, l'acceptabilité dont témoigne l'accueil favorable des citoyens intéressés ne vise pas la limite de hauteur de 44 m qui s'appliquerait dorénavant au coin sud-ouest des rues Sherbrooke et de la Montagne, mais une annexe de sept étages comme celle que propose le programme de développement 2002-2008 de Holt Renfrew, un agrandissement que les modifications au plan d'urbanisme rendront possible. Autrement dit, les citoyens s'attendent à ce que la réglementation à venir et les accords de développement à conclure confirment les paramètres et les caractéristiques du projet d'agrandissement tel que présenté.

### ***La ruelle***

La ruelle qui passe à l'arrière du magasin réunit les rues Crescent et de la Montagne. Elle est jointe au boulevard de Maisonneuve par un tronçon nord-sud. Le bout de ruelle qui sépare l'immeuble original de Holt Renfrew et l'ancien restaurant Fouquet's est particulièrement étroit. Il donne néanmoins accès à l'une des entrées du magasin. C'est aussi l'endroit où les clients laissent leur voiture jusqu'à ce qu'un préposé aille la garer dans le stationnement intérieur de Holt Renfrew.

Deux citoyens dont les commerces sont situés sur la rue de la Montagne ont fait valoir leurs préoccupations au sujet de la ruelle. Ils craignent qu'une fois celle-ci fermée, les piétons qui l'empruntaient pour aller sur la rue de la Montagne se

dirigent dorénavant vers la rue Crescent. La fermeture de la ruelle nuirait ainsi aux efforts que les commerçants de la rue de la Montagne mettent à revaloriser l'activité commerciale de leur rue, qui ne bénéficierait pas de la même notoriété et du même niveau de fréquentation que la rue Crescent.

Les répercussions de la fermeture de la ruelle ont été évaluées à la demande de Holt Renfrew par le cabinet d'ingénieurs CIMA+. Le rapport de l'étude, qui porte essentiellement sur la circulation des véhicules, fait partie de la documentation déposée. Bien qu'un des tableaux de cette étude montre des comptages de piétons, ces relevés sont de peu d'utilité.

Tout en notant le peu d'information disponible sur l'utilisation piétonne de la ruelle, la commission a pris en compte les considérations suivantes :

- Entre les rues Crescent et de la Montagne, les piétons ont le choix de plusieurs parcours : la rue Sherbrooke, bien entendu, de même que la ruelle et un parcours intérieur via le magasin Holt Renfrew. Le parcours intérieur va de l'édifice Globe, coin Crescent, jusqu'à l'édifice principal avec ses accès par les rues Sherbrooke et de la Montagne et par la ruelle. Selon le témoignage de la directrice générale de Holt Renfrew en séance publique, ce parcours est bien connu de l'établissement. Il se compare à d'autres de ces parcours intérieurs qu'on trouve en grand nombre dans le centre-ville de Montréal.
- La ruelle joignant les rues de la Montagne et Crescent est moins rébarbative que celle qui conduit au boulevard de Maisonneuve. La présence d'une des entrées du magasin en augmente sans doute la fréquentation. Dans le cahier illustrant le programme de développement 2002-2008 du magasin (document déposé), la coupe est-ouest de la page 12 montre qu'en dépit de la fermeture d'une partie de la ruelle, l'accès au magasin y sera maintenu. Quant à l'élévation de la page 14, elle suggère un nouvel accès sur la rue de la Montagne à partir de l'annexe projetée.
- Dans le même cahier, la planche du contexte urbain en page 2 inscrit le projet d'agrandissement du magasin dans une perspective plus vaste qui comprendrait le réaménagement de la ruelle conduisant au boulevard de Maisonneuve, de façon à la rendre plus agréable et plus esthétique. Cela dit, selon une intervention écrite du porte-parole du Service de développement économique et urbain (document déposé), un tel réaménagement ne fait pas partie des projets actuels de la Ville.

Compte tenu de ce qui précède, la commission ne peut conclure que la fermeture de la ruelle diminuerait l'achalandage piétonnier de la rue de la Montagne. Les piétons qui se rendent à la rue de la Montagne par la ruelle, à partir de l'entrée arrière de Holt Renfrew, passeront dorénavant par la nouvelle entrée au rez-de-chaussée de la partie agrandie. Par ailleurs, en espérant que

la ruelle conduisant au boulevard de Maisonneuve soit un jour réaménagée comme le suggère le plan de développement de Holt Renfrew, il est évidemment souhaitable d'y maintenir l'un des accès du magasin.

Un autre citoyen a déploré que la Ville ne semble pas prendre en compte l'aspect historique de la trame urbaine lorsqu'elle étudie l'opportunité de fermer une ruelle. Selon lui, les voies de circulation portent la mémoire du développement de la ville et en constituent des empreintes.

Pour la commission, même si l'évaluation des demandes de fermeture de ruelles se fait au cas par cas, il serait avantageux de l'encadrer au moyen d'une réflexion d'ensemble et de lignes directrices qui incluraient la perspective historique.

### ***Traitement architectural***

Sans être directement reliés aux modifications au plan d'urbanisme, les éléments du programme de développement visibles de la rue Sherbrooke ont motivé la représentante d'Héritage Montréal, par ailleurs favorable au projet, à souligner la sensibilité du lieu. En termes précis, le traitement architectural des étages qui seraient construits au-dessus des maisons victoriennes et de la maison Notman devrait être particulièrement soigné.

Le porte-parole de la Ville a fait valoir que tous les plans du programme de développement seront soumis à un processus de révision architecturale prenant en compte tous les éléments importants d'une intégration harmonieuse, tels le choix des matériaux, la proportion et la répartition des ouvertures, l'harmonie volumétrique, etc. L'urbaniste-conseil de Holt Renfrew a rappelé que le bâtiment d'origine était un repère important du paysage urbain du centre-ville. Avec les victoriennes de pierre et la maison Notman, il forme un ensemble dont la valeur patrimoniale serait préservée et renforcée à la faveur du programme de développement.

Pour sa part, la commission note que le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie a émis, en novembre 2002, un avis favorable au projet (document déposé) avec pour condition, entre autres, de réaliser au préalable une étude d'intégration architecturale comprenant une analyse des matériaux et des principes de composition des façades. La commission conclut qu'il y a convergence des préoccupations des citoyens, des exigences de la Ville et des engagements de Holt Renfrew à cet égard.

## Conclusion

Le magasin Holt Renfrew occupe le côté sud de la rue Sherbrooke entre les rues Crescent et de la Montagne. Il souhaite construire une annexe de sept étages sur cette dernière. À cette fin, les limites de hauteur et de densité prévues au plan d'urbanisme doivent d'abord être modifiées.

Les citoyens qui sont intervenus à l'assemblée publique du 18 mars sont pour la plupart favorables au projet d'agrandissement de Holt Renfrew. Reconnaisant l'importance du magasin dans la dynamique commerciale du quartier et les qualités d'intégration de l'annexe proposée, ils s'attendent à ce que la réglementation et les accords de développement qui encadreront sa réalisation en confirment les paramètres et les caractéristiques tels que présentés.

La construction de l'annexe suppose la fermeture d'une ruelle. Malgré les craintes de certains, la commission ne peut conclure que l'achalandage de la rue de la Montagne en souffrira. Les piétons emprunteront vraisemblablement l'entrée au rez-de-chaussée de la nouvelle annexe. Il est par ailleurs souhaitable que les tronçons de ruelle restants soient un jour réaménagés et embellis, comme le suggère le plan de développement de Holt Renfrew. Dans cette perspective, l'accès du magasin par l'arrière conserve sa raison d'être.

Le paysage urbain de la rue Sherbrooke et son caractère patrimonial en font un lieu sensible. La commission constate qu'il y a convergence des préoccupations des citoyens, des exigences de la Ville et des engagements de Holt Renfrew quant au soin à apporter au traitement architectural des agrandissements.

La commission conclut que les modifications du plan d'urbanisme prévues au projet de règlement P-03-021 sont justifiées, pourvu que les travaux soient réalisés conformément au programme de développement 2002-2008 de Holt Renfrew et à l'avis du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement.

Montréal, le 7 avril 2003

(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 paragraphe 2° 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 *La Presse* et *The Gazette* le 28 février 2003.

L'assemblée de consultation publique a eu lieu le mardi 18 mars 2003 à 19 heures dans une salle des Cours Mont-Royal, 1515, rue Metcalfe, à Montréal.

### **La commission et son équipe**

Jean Paré, président

Alain Cardinal, secrétaire de la commission et responsable du registre

### **Les responsables du projet et les personnes ressources**

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

Manon Brûlé, architecte, Service du développement économique et urbain

Nicole Parisien, vice-présidente, Holt Renfrew

Serge Carreau, vice-président, Daniel Arbour & Associés

### **Les citoyens qui sont intervenus en séance publique**

Zav Aberman

Camil-Gaston Breton

Danielle Charest

Gerald Finkelstein

Francis Mailloux

Alain Moncade

Christine Racine

J. Gaétan Trudeau

## **Annexe 2**

### **La documentation**

1. Projet de règlement P-03-021 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie (CO92 03386) et annexes
2. Avis public daté du 28 février 2003
3. Résolutions
  - 3.1. CE03 0242 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 12 février 2003
  - 3.2. CA02 240898 du conseil d'arrondissement de Ville-Marie adoptée lors de son assemblée du 3 décembre 2002
4. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
  - 4.1. Sommaire décisionnel
  - 4.2. Recommandation
  - 4.3. Note additionnelle au sommaire décisionnel et plans (limites de hauteur et limites de densité)
  - 4.4. Pièces jointes au dossier
  - 4.5. Intervention de la direction des affaires juridiques et projet de règlement P-03-021 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Ville-Marie (CO92 03386) et annexes
  - 4.6. Intervention – Développement économique et urbain
5. Documents déposés par l'arrondissement
  - 5.1. Avis du comité consultatif d'urbanisme du 22 novembre 2002
  - 5.2. Dossier décisionnel relatif à l'adoption d'un règlement sur la fermeture, comme ruelle, d'un terrain situé du côté sud-ouest des rues de la Montagne et Sherbrooke (No de dossier 1020552028)
  - 5.3. Présentation électronique du 4 février 2003
6. Documents déposés par l'arrondissement
  - 6.1. Note technique du 9 mai 2002 de Cima+ : Impact sur la circulation
  - 6.2. Plan de développement Holt Renfrew 2002-208 / juin 2002 – Révision octobre 2002
7. Règlement 9361 adopté par l'ancienne ville de Montréal et ses amendements
8. Résolution CM 03-0136 du conseil de la ville de Montréal adoptée lors de son assemblée du 24 février 2003

9. Documents déposés lors de l'assemblée du 18 mars 2003

9.1. Nouvelle présentation électronique faite par l'arrondissement

9.2. Lettre du 18 mars 2003 de l'Association du Quartier du Musée et pétition datée du 14 mars 2003

10. Précisions fournies par l'arrondissement, à la demande du commissaire.

**Les centres de consultation**

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