



PROJET DE RÈGLEMENT P-03-148
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME, PLAN DIRECTEUR
DE L'ARRONDISSEMENT PLATEAU MONT-ROYAL/CENTRE-SUD
DANS L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
(ÎLOT WOLFE)

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 11 décembre 2003



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

Le 11 décembre 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'ancien arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud dans l'arrondissement de Ville-Marie (Îlot Wolfe)

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-03-148 qui modifie le plan d'urbanisme de l'ancien arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud 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 19 novembre 2003.

Le terrain visé par le projet de règlement borde le côté sud du boulevard René-Lévesque, entre les rues Amherst et Wolfe. La commission conclut, avec les citoyens présents à l'assemblée publique, que les modifications proposées sont justifiées et acceptables. Compte tenu des commentaires recueillis, elle recommande que le programme architectural de l'édifice proposé soit revu sous trois aspects :

- élimination d'un des deux accès au stationnement intérieur;
- traitement des volumes de façon à adoucir la transition avec les édifices contigus;
- implantation sur les rues Wolfe et Amherst qui contribue à l'encadrement des perspectives.

L'Office rendra ce rapport public le 5 janvier 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	6
3 L'analyse de la commission	7
Conclusion	9

Annexes

Annexe 1	Les renseignements relatifs au mandat
Annexe 2	La documentation

Introduction

Ce rapport rend compte de la consultation publique sur le projet de règlement P-03-148 visant à modifier le plan d'urbanisme de la ville soit, plus précisément, le plan directeur de l'ancien arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud, dans un secteur qui fait maintenant partie de l'arrondissement de Ville-Marie. Le terrain visé est situé sur le côté sud du boulevard René-Lévesque Est, entre les rues Amherst et Wolfe.

Le projet de règlement prévoit augmenter la hauteur et la densité autorisées, dans le but de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de six étages. Tel qu'il est conçu, cet immeuble dérogerait non seulement à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement mais aussi aux dispositions du plan d'urbanisme, d'où le projet de règlement à l'étude et l'obligation de tenir une consultation publique.

L'avis public relatif à cette consultation a paru le 3 novembre 2003 dans *Le Devoir* et le 9 novembre dans l'hebdo local *Le Ville-Marie*. L'Office de consultation publique a aussi fait distribuer des feuillets dans le voisinage du projet pour annoncer l'assemblée publique de consultation, qui s'est tenue le mercredi 19 novembre au Centre St-Pierre, sur la rue Panet. Deux citoyens ont assisté à cette séance publique.

Ce rapport décrit brièvement le projet de règlement et ses répercussions, puis rend compte des préoccupations et commentaires exprimés par les citoyens présents. Il présente ensuite l'analyse et les conclusions de la commission.

1 Le projet de règlement

Le terrain visé par la modification contenue dans le projet de règlement P-03-148 occupe la tête de l'îlot délimité par les rues Wolfe, de La Gauchetière et Amherst et le boulevard René-Lévesque. D'une superficie de 571 m² et d'une profondeur d'environ 17 m, ce terrain vacant est destiné par son propriétaire à accueillir un projet résidentiel de six étages.

La figure 1 situe le terrain visé dans son environnement. Le terrain lui-même apparaît sur les photos des figures 2 et 3.

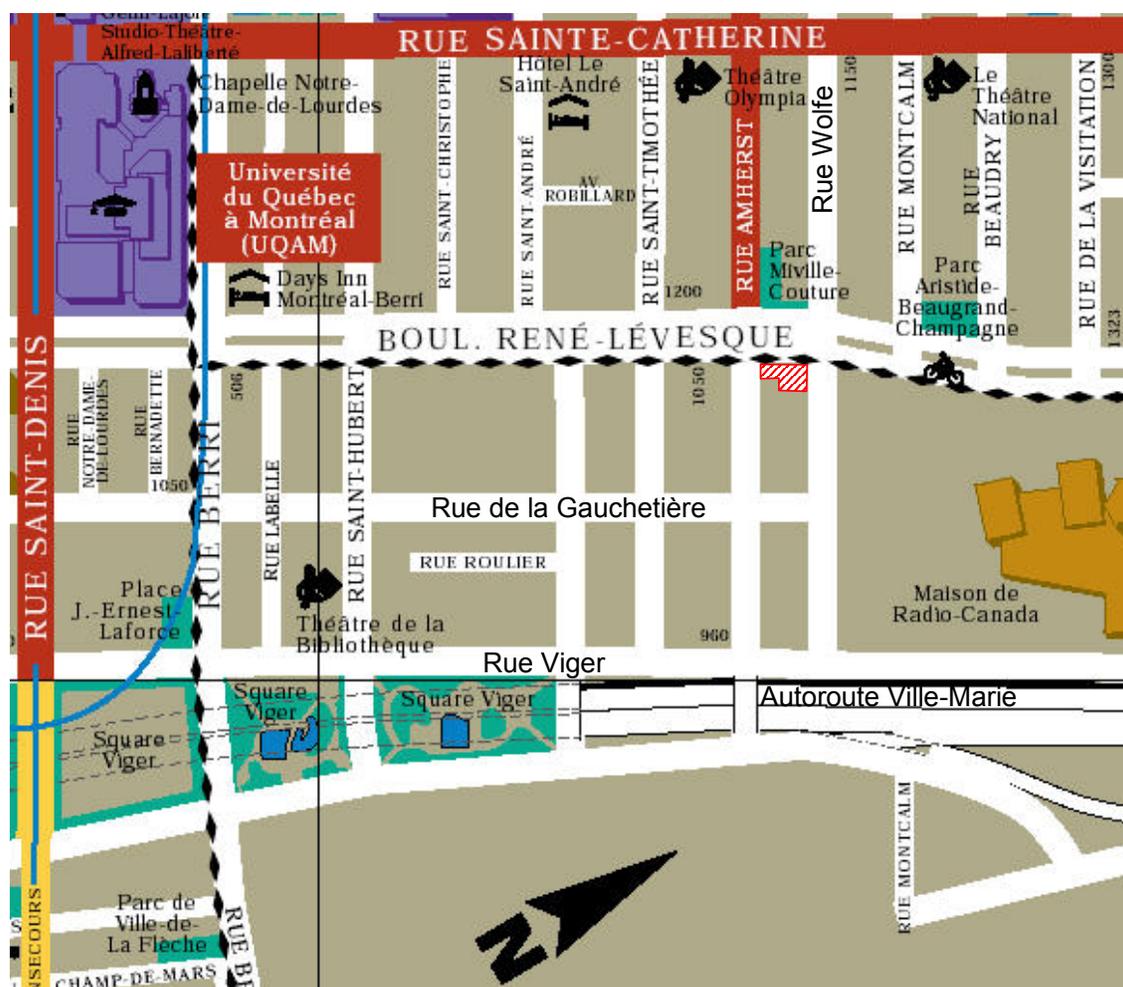


Figure 1 : Situation du terrain visé dans le centre-sud de Montréal

 Terrain visé

Source : Site officiel de Montréal, <http://www.ville.montreal.qc.ca>, « Montréal à la carte », d'après la carte *Montréal Centre-Ville*.



Figure 2 : Vue du terrain vers l'ouest depuis la rue Wolfe
Source : *Présentation électronique du projet*, déposée par l'arrondissement de Ville-Marie.



Figure 3 : Vue du terrain vers l'est depuis la rue Amherst
Source : *Présentation électronique du projet*, déposée par l'arrondissement de Ville-Marie.

Dans le *plan d'urbanisme*, le terrain visé appartient à une aire d'affectation « habitation ». La hauteur des édifices peut varier entre 8,5 m et 16 m. La densité maximum permise est de 2,5. Dans la *réglementation d'urbanisme*, la zone qui correspond à l'aire d'affectation permet les usages d'habitation et de commerce d'appoint. Les bâtiments peuvent compter deux ou trois étages. Ils ne doivent pas dépasser 12 m de hauteur. La densité autorisée par la réglementation d'urbanisme est de 3. Le taux d'implantation ne peut dépasser 85 % de la superficie du terrain.

Le projet de règlement P-03-148 modifierait le *plan d'urbanisme* de façon à autoriser, sur le terrain visé seulement, une hauteur de 23 m et une densité maximale de 6. Une fois ce règlement adopté, l'arrondissement de Ville-Marie modifierait son *règlement d'urbanisme* de sorte que la hauteur permise puisse atteindre 23 m et que le nombre d'étages se situe entre 3 et 6. En séance publique, la porte-parole de l'arrondissement a ajouté que le taux d'implantation permis passerait de 85 % à 100 %.

Quant au projet résidentiel proposé sur ce site, il s'agit d'un édifice de six étages qui occuperait la totalité du terrain, comme le montre la figure 4.

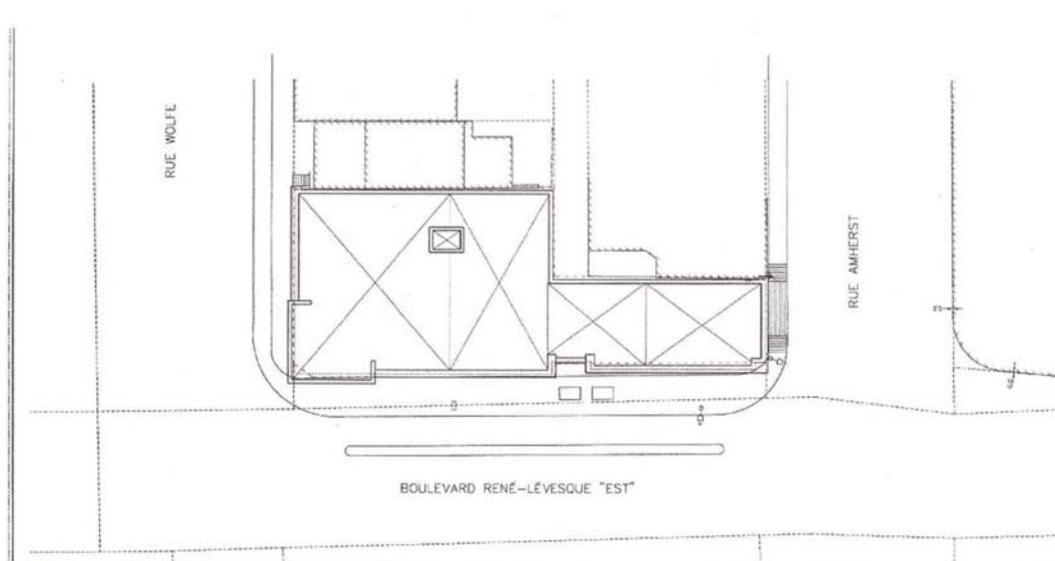


Figure 4 : Plan d'implantation du bâtiment proposé
Source : *Présentation électronique du projet*, déposée par l'arrondissement de Ville-Marie.

Selon les esquisses présentées en séance publique et dont l'une est reproduite en figure 5, le bâtiment aurait son entrée principale sur le boulevard René-Lévesque. Il compterait six ou sept logements par étage pour un total variant de 33 à 39.

Le bâtiment contiendrait aussi 19 cases de stationnement intérieur réparties entre le rez-de-chaussée et le sous-sol. Les dix cases du sous-sol seraient accessibles par une porte de garage et une rampe donnant sur la rue Amherst. Les neuf cases du rez-de-chaussée donneraient sur la rue Wolfe par une seconde porte de garage.



Figure 5 : Esquisse du bâtiment proposé, angle de la rue Wolfe et du boulevard René-Lévesque
 Source : *Présentation électronique du projet*, déposée par l'arrondissement de Ville-Marie.

Le tableau présenté en figure 6 compare les modifications proposées au plan d'urbanisme et à la réglementation avec les dispositions en vigueur.

	Dispositions avant modification	Nouvelles dispositions
Plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud	Affectation « habitation » Hauteur : 8,5 à 16 mètres 3-4 étages Densité maximum : 2,5 Intensité : moyenne	Affectation inchangée Hauteur maximum : 23 mètres 6 étages Densité maximum : 6 Intensité : moyenne-forte
Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie	Usages : habitation et commerce d'appoint Hauteur : 12,5 mètres 2-3 étages Densité maximum : 3 Taux d'implantation : 85 %	Usages inchangés Hauteur maximum : 23 mètres 6 étages Densité maximum : 6 Taux d'implantation : 100 %

Figure 6 : Comparaison des dispositions actuelles et des modifications proposées, à partir du document déposé *Présentation électronique du projet* et de l'information communiquée en séance publique par les porte-parole de l'arrondissement de Ville-Marie.

2 Les préoccupations et les attentes des citoyens

En première partie de la séance publique, la porte-parole de l'arrondissement de Ville-Marie a présenté les modifications proposées au *plan d'urbanisme* en ce qui a trait aux hauteurs et densités permises pour le site visé. Elle a également présenté les modifications prévues au *règlement d'urbanisme*. Elle a ensuite décrit le projet résidentiel proposé et son impact éventuel sur les terrains et sur le cadre bâti voisins.

Une fois la présentation terminée, un premier citoyen est venu poser des questions puis a fait part de ses commentaires. Le second citoyen est ensuite venu donner son opinion sur le projet. Les préoccupations de l'un et l'autre touchent deux enjeux :

- l'utilisation du rez-de-chaussée du bâtiment projeté;
- l'implantation et la hauteur du bâtiment.

Invoquant l'avis du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, le premier citoyen a voulu savoir pourquoi le rez-de-chaussée de l'immeuble projeté abriterait du stationnement plutôt que des commerces. Sinon, a-t-il demandé, à quel autre endroit sera-il possible d'aménager des espaces commerciaux dans le quartier ? Pour lui, il aurait été préférable de prévoir des commerces au rez-de-chaussée, à la place du stationnement. Cette fonction donnerait aussi un caractère de fausseté à la façade principale donnant sur René-Lévesque. Enfin, notant les deux accès au stationnement intérieur, l'un sur Wolfe et l'autre sur Amherst, il déplore qu'un bâtiment en tête d'îlot puisse avoir de telles rampes d'accès sur deux de ses trois façades.

Le second citoyen, qui réside sur la rue Wolfe, s'inquiète de l'implantation du bâtiment. Selon lui, elle ne respecte pas les marges de recul des bâtiments existants de la rue Wolfe, au sud de René-Lévesque. Il appréhende que cette portion de la rue soit isolée du reste du tissu urbain et devienne invisible depuis le boulevard René-Lévesque.

De plus, la coupure ainsi créée serait accentuée par la hauteur du bâtiment proposé. Selon ce citoyen, les résidents des bâtiments adjacents seraient privés de soleil pendant une bonne partie de la journée, particulièrement en été. Pour éviter que la portion de la rue Wolfe située au sud de René-Lévesque soit marginalisée, il suggère que la nouvelle construction s'harmonise au cadre bâti existant en ce qui concerne les marges de recul et la hauteur.

3 L'analyse de la commission

C'est à un terrain exigu du centre-sud de Montréal que s'appliquerait la modification du plan d'urbanisme visée par le projet de règlement P-03-148. Vacant depuis plusieurs années, ce terrain était autrefois occupé par des bâtiments résidentiels du même type que les bâtiments plus anciens qu'on voit à proximité, sur le côté est de la rue Amherst et le côté ouest de la rue Wolfe.

La mise en valeur de ce terrain prendrait la forme d'un bâtiment résidentiel de six étages, conformément à l'affectation prescrite au plan d'urbanisme. La rentabilisation du projet passe cependant par l'augmentation de la hauteur et de la densité permises. Cette augmentation suppose des modifications non seulement au *règlement d'urbanisme* mais aussi au *plan d'urbanisme*.

La consultation publique tenue dans le cadre du processus de modification du plan d'urbanisme a attiré deux citoyens, qui n'ont pas contesté le bien-fondé du règlement proposé. Aux abords du carrefour Amherst–René-Lévesque, en effet, l'élévation des limites de hauteur et de densité correspond à une tendance dont témoignent d'autres projets, réalisés ou en voie de l'être. La rue Amherst marquait autrefois la limite entre le Centre-Sud et l'arrondissement Ville-Marie. Dans le plan d'urbanisme, elle marque la ligne de passage entre les paramètres de hauteur et de densité du centre-ville et ceux des secteurs situés à l'est.

Les questions et les commentaires des citoyens visaient surtout certaines caractéristiques du projet résidentiel proposé, dont la réalisation serait encadrée par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Dans son analyse, la commission a examiné l'utilisation du rez-de-chaussée à des fins de stationnement intérieur, les rampes d'accès au stationnement et l'insertion du projet dans la trame urbaine.

Le stationnement intérieur

Selon l'information communiquée en audience publique, la répartition des cases de stationnement entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ne déroge pas à la réglementation de l'arrondissement. Les 19 cases prévues correspondent au minimum requis : l'immeuble compterait entre 33 et 39 unités d'habitation et le règlement prescrit de 0,5 à 1,5 case par unité. Les dimensions du terrain imposent des cases intérieures.

L'audience publique a aussi confirmé qu'en plus de l'usage résidentiel proprement dit, le règlement d'urbanisme permettait aussi les commerces d'appoint mais ne les rend toutefois pas obligatoires. Selon les représentants de l'arrondissement, d'autres projets immobiliers prévus en périphérie seront dotés de commerces d'appoint.

Les accès du stationnement

Quant aux accès du stationnement, l'édifice en aurait deux, l'un sur la rue Wolfe et l'autre sur la rue Amherst, à proximité du boulevard René-Lévesque. Le premier desservirait les cases du rez-de-chaussée et le second celles du sous-sol. L'entrée de garage de la rue Amherst occuperait virtuellement toute la façade du nouvel édifice au rez-de-chaussée.

Des entrées de garage sur deux des trois façades, c'est trop, a dit un citoyen, en rappelant le commentaire du CCU qui recommande de ne conserver que l'accès par la rue Wolfe. En séance publique, le promoteur a répondu qu'ici encore, l'exiguïté du terrain ne permettait pas d'aménager autrement les accès.

La commission, pour sa part, considère excessive la proportion du périmètre de l'édifice consacrée à des entrées de garages. De plus, la localisation de ces entrées lui paraît dysfonctionnelle, notamment pour la sécurité des piétons.

L'insertion du projet

Un des citoyens présents à l'audience a déploré la hauteur de l'édifice, qui priverait de lumière naturelle les résidents des édifices voisins. Il a également fait valoir que l'implantation du bâtiment à la limite de propriété contraste avec la marge de recul des édifices qui bordent actuellement le côté ouest de la rue Wolfe.

L'audience a permis de clarifier, en premier lieu, l'information relative à la hauteur permise. C'est le règlement d'urbanisme qui fixera de façon précise les paramètres du projet résidentiel. En dépit de la limite de hauteur établie à 23 mètres par la modification du *plan d'urbanisme* et du *règlement d'urbanisme*, c'est la limite de 6 étages prescrite par ce dernier qui sera déterminante. Pour la commission, il est important que ce paramètre annoncé en séance publique soit maintenu dans le projet d'amendement au règlement d'urbanisme et imposé comme maximum au promoteur immobilier.

Par ailleurs, l'implantation du bâtiment, avec un coefficient qui passerait de 85 % à 100 %, trancherait avec l'implantation traditionnelle des façades de la rue Wolfe. Cette considération est d'autant plus importante que la rue Wolfe et la rue Amherst constituent des percées visuelles vers le Vieux-Port de Montréal. Le design et l'insertion urbaine des édifices bordant ces rues, spécialement lorsqu'ils ont également façade sur une artère est-ouest, commandent un soin particulier. Ils devraient notamment assurer une transition harmonieuse avec le bâti existant.

Plus généralement, ce dossier met en lumière une problématique particulière, celle de la mise en valeur des petits terrains du centre-ville. Cette mise en valeur pose plusieurs défis. Le premier est la rentabilisation de l'investissement, dans un secteur central en voie de transformation et de densification. Le second est la préservation du caractère des quartiers résidentiels qui subsistent au centre-ville, le long des voies à gabarit plus étroit comme la rue de La Gauchetière et les rues qui relient le boulevard René-Lévesque à la rue Viger. Le troisième est l'insertion fonctionnelle et architecturale des projets situés en tête d'îlot, en bordure d'un axe majeur.

Il est difficile de résoudre ces défis dans le cadre d'interventions ponctuelles. C'est plutôt à l'occasion de la révision du plan d'urbanisme que la réflexion nécessaire pourra se faire. Néanmoins, les considérations exprimées par les citoyens paraissent justes et rejoignent dans une large mesure les commentaires contenus dans l'avis du CCU de l'arrondissement.

Conclusion

La commission conclut, avec les citoyens présents à l'assemblée de consultation publique, que les modifications proposées par le projet de règlement P-03-148 sont justifiées et acceptables. Elle fait siens la plupart des commentaires de ces mêmes citoyens, qui recourent ceux du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement. Elle recommande par conséquent que le programme architectural de l'édifice résidentiel proposé en bordure du boulevard René-Lévesque, entre les rues Amherst et Wolfe, soit revu sous trois aspects :

- élimination d'un des deux accès au stationnement intérieur;
- traitement des volumes contigus aux édifices existants de la rue Amherst et de la rue Wolfe de façon à adoucir la transition;
- implantation sur les rues Wolfe et Amherst pour que les façades du nouveau bâtiment contribuent à l'encadrement des perspectives offertes par ces rues et s'harmonisent aux édifices existants.

Montréal, le 11 décembre 2003

(s) Jean Paré

Jean Paré
Président de la commission

Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique 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).

La consultation publique

L'avis public a paru dans *Le Devoir* le lundi 3 novembre 2003 et dans *Le Ville-Marie* le dimanche 9 novembre 2003.

La réunion préparatoire a eu lieu le vendredi 7 novembre 2003, aux bureaux de l'OCPM.

L'assemblée de consultation publique a été tenue le mercredi 19 novembre 2003 à 19 heures au Centre Saint-Pierre, 1212, rue Panet, à Montréal.

La commission et son équipe

M. Jean Paré, président

M. Étienne Lyrette, analyste et secrétaire de commission

M^e Alain Cardinal, secrétaire général de l'OCPM

M. Steve Couture, responsable du registre d'inscription.

Le responsable du projet et les personnes ressources

M^{me} Anne-Rose Gorroz, conseillère en aménagement, Aménagement urbain et Service aux entreprises, Arrondissement de Ville-Marie

M. Gilles Dufort, chef de division, urbanisme, Aménagement urbain et Service aux entreprises, Arrondissement de Ville-Marie

M^{me} Manon Brûlé, architecte et chef d'équipe, Service du développement économique et du développement urbain, Ville de Montréal

M^e Nino Izzi, porte-parole du promoteur immobilier

M. Joseph Izzi, représentant du promoteur immobilier.

Les citoyens

M. Philippe Côté

M. Robert Boivin.

Annexe 2 La documentation

Les documents déposés

1. Projet de règlement P-03-148 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud (CO92 03386) et annexe
2. Avis public daté du 3 novembre 2003
3. Résolutions
 - 3.1. CM03 0777 du conseil de la ville de Montréal du 22 septembre 2003
 - 3.2. CE03 1955 du comité exécutif de la ville de Montréal du 10 septembre 2003
 - 3.3. CA03 240682 du conseil d'arrondissement de Ville-Marie du 2 septembre 2003
4. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
 - 4.1. Sommaire décisionnel
 - 4.2. Recommandation
 - 4.3. Pièces jointes au dossier
 - 4.3.1. Recommandation du comité consultatif d'urbanisme du 14 août 2003
 - 4.3.2. Plan des limites de hauteur et densité
 - 4.4. Intervention de la direction des affaires juridiques, projet de règlement et annexe
 - 4.5. Intervention de la direction du développement urbain
5. Documentation déposée par l'arrondissement
 - 5.1. Présentation électronique du projet
6. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 7 novembre 2003
7. Présentation électronique du projet, version finale du 19 novembre 2003

Les centres de consultation

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

Tél. : (514) 872-3568

Télec. : (514) 872-2556

Internet : ocpm.qc.ca

Courriel : 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.