



**PROJETS DE RÈGLEMENT P-03-153 ET P-03-152  
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME, PLAN DIRECTEUR  
DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE ET  
AUTORISANT LA RÉALISATION D'UN PROJET SUR LE  
QUADRILATÈRE DÉLIMITÉ PAR LE BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE,  
L'AVENUE DE LORIMIER ET  
LES RUES SAINTE-CATHERINE ET PARTHENAIS  
(SAQ – Porte Sainte-Marie)**

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**

**Le 20 février 2004**



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

Le 20 février 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, plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie et projet de règlement autorisant la construction et l'occupation d'un complexe résidentiel et commercial sur le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais (SAQ – Porte Sainte-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 les projets de règlement P-03-153 et P-03-152 qui modifient le plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Yves G. Archambault, président de la commission, secondé par maître Marguerite Bourgeois, commissaire. L'assemblée publique s'est déroulée en deux parties, soit le lundi 24 novembre et le lundi 8 décembre 2003.

À la suite de la consultation, la commission conclut à l'opportunité d'adopter le règlement P-03-153 intitulé « Règlement modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal / Centre-Sud (CO92 03386) » tel que présenté. Le projet de règlement P-03-152 intitulé « Règlement autorisant la construction et l'occupation d'un complexe résidentiel et commercial sur le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais » comporte pour sa part trop d'incertitudes et de contradictions par rapport aux objectifs, en matières de stationnement et de circulation, notamment. Aussi, la commission considère que ce projet devra être révisé en profondeur pour répondre aux objectifs poursuivis et qu'il devra à nouveau être soumis à la consultation.

Le 20 février 2004

Page 2

Monsieur Gérald Tremblay, maire

Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif

L'Office rendra ce rapport public le vendredi 5 mars 2004, 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	1
1. Le projet	2
2. Les préoccupations et les attentes des citoyens	6
3. L'analyse de la commission	10
Conclusion	17

## Annexes

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 deux projets de règlement visant l'arrondissement de Ville-Marie qui souhaite permettre la construction d'un complexe résidentiel et commercial de bureaux dont les promoteurs sont l'entreprise « Les nouveaux ensembles urbains Ltée » (NEUL) et la Société des Alcools du Québec (SAQ). Le projet est prévu dans le quadrilatère vacant formé par les artères suivantes : le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais.

Le premier projet de règlement (P-03-153) modifie le plan d'urbanisme de Montréal, pour l'arrondissement de Plateau Mont-Royal / Centre-Sud<sup>1</sup>, dans le quadrilatère décrit ci-haut. Le second projet de règlement (P-03-152) prévoit l'ensemble des normes et dérogations à la réglementation d'urbanisme qui permettront la réalisation du projet.

Ces deux projets de règlement ont été adoptés par le conseil municipal à son assemblée du 22 septembre 2003, après avoir fait l'objet d'une recommandation du conseil de l'arrondissement Ville-Marie le 2 septembre 2003.

Les mandats de consultation ont été donnés à l'Office de consultation publique 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) pour la modification au plan d'urbanisme (projet de règlement P-03-153) et pour le second projet de règlement (P-03-152), en vertu des articles 89 et 89.1 de la *Charte de la Ville de Montréal*.

Au plan des communications, un avis public annonçant cette consultation a paru le vendredi 7 novembre 2003 dans les journaux *La Presse* et *The Gazette*. Il a également paru dans le journal local *Le Ville-Marie* le dimanche 16 novembre 2003. Dès le 7 novembre 2003, la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public sur le site Internet de l'Office, au bureau de l'arrondissement, à la Direction du greffe de la Ville de Montréal et au bureau de l'Office. Au cours de la semaine du 17 novembre 2003, environ 5 000 exemplaires d'un feuillet, annonçant la tenue de la consultation publique et invitant les gens à y participer, ont été distribués dans le quadrilatère des rues Papineau, Ontario, du Havre et Notre-Dame.

Le 12 novembre, la commission a tenu une réunion préparatoire avec les représentants de l'administration municipale et du promoteur. Étaient présents : M. Jean Mercier, directeur de l'arrondissement Ville-Marie, M. Guy Bazinet, directeur aménagement urbain et services aux entreprises, M. Gilles Dufort, chef de division – Urbanisme ainsi que M<sup>me</sup> Anne-Rose Gorroz, conseillère en urbanisme, tous de l'arrondissement de Ville-Marie. Étaient également présents M<sup>me</sup> Manon Brûlé, architecte et chef d'équipe du Service de développement économique et urbain de la ville de Montréal, ainsi que, M. Jacques Blais, vice-président – Société des Alcools du Québec, M. Salim Lakhdari, président – Les Nouveaux Ensembles Urbains Ltée, M. Garo Jamgotchian, architecte et directeur de construction – Les Nouveaux Ensembles Urbains Ltée, M. Michel Panzini, architecte et M<sup>me</sup> Monique Burman, architecte - Michelange Panzini architectes.

La première partie de l'assemblée publique de consultation a eu lieu le lundi 24 novembre alors que la deuxième partie s'est tenue le lundi 8 décembre, toutes deux, à la Salle paroissiale Saint-Vincent-de-Paul, 2320 B, Sainte-Catherine Est, à Montréal.

---

<sup>1</sup> Il convient de noter que si les projets de règlement réfèrent au plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal / Centre-Sud, le quartier auquel ils s'appliquent fait désormais partie de l'arrondissement de Ville-Marie.

# 1. Le projet

## Contexte

L'arrondissement de Ville-Marie souhaite permettre la construction d'un complexe résidentiel, commercial et de bureaux dans le quadrilatère vacant formé par les artères suivantes : le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais.

Cet îlot possède une superficie de 36 757 m<sup>2</sup> dont la valeur foncière est de 1 372 900 \$, la taxe foncière de 30 616 \$, la valeur locative (stationnement) de 247 960 \$. Après la réalisation du projet, la valeur foncière pourrait s'élever à près de 202 609 400 \$, la taxe foncière à 5 533 203 \$. La réalisation du projet pourrait procurer annuellement des revenus supplémentaires, toutes taxes confondues, de 6 161 310 \$ à la ville de Montréal.

Ce quadrilatère a hébergé des activités industrielles depuis le XIX<sup>e</sup> siècle avec, en 1881, l'arrivée du Canadien Pacifique. Ces activités industrielles se sont poursuivies jusqu'à tout récemment dans les années 1970 par la SAQ pour sa production et la distribution de ses produits, puis avec l'implantation d'une usine de peinture qui a passé au feu en 1999<sup>2</sup>.

L'implantation d'un complexe multifonctionnel sur ce site ne peut être réalisée qu'à la suite d'une modification au plan d'urbanisme de l'arrondissement, car le projet SAQ – Porte Sainte-Marie tel que proposé déroge au plan. Des dérogations à la réglementation d'urbanisme doivent ensuite venir énoncer les conditions d'implantation auxquelles le projet devra répondre.

## Le projet de règlement P-03-153 : une modification au plan d'urbanisme

Le projet de complexe multifonctionnel déroge à deux composantes du plan d'urbanisme. Tout d'abord, l'affectation du sol prévoit pour le quadrilatère une fonction industrielle. La fonction « Activités multiples » remplacera l'actuelle affectation du sol et permettra la cohabitation des fonctions résidentielle, bureau et commerciale, sans obligation pour l'une ou l'autre des fonctions ou de pondération entre celles-ci.

La seconde dérogation au plan d'urbanisme concerne les hauteurs permises sur le quadrilatère. Actuellement, le plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud (CO92 03386) autorise des hauteurs de 23 mètres, soit de catégorie « 9B ». Une modification est demandée afin de permettre des hauteurs pouvant atteindre 30 mètres sans toutefois modifier la densité actuelle de 4,5 ainsi qu'une intensité moyenne-forte.

---

<sup>2</sup> Noppen, Luc. 2001. Du chemin du Roy à la rue Notre-Dame. Gouvernement du Québec, Ministère des transports. P. 108.

Corriveau, Jeanne. « Un important projet immobilier verra le jour dans le Centre-Sud », in *Le Devoir*. 4 septembre 2003. [www.ledevoir.com/2003/09/04/35342.html](http://www.ledevoir.com/2003/09/04/35342.html)

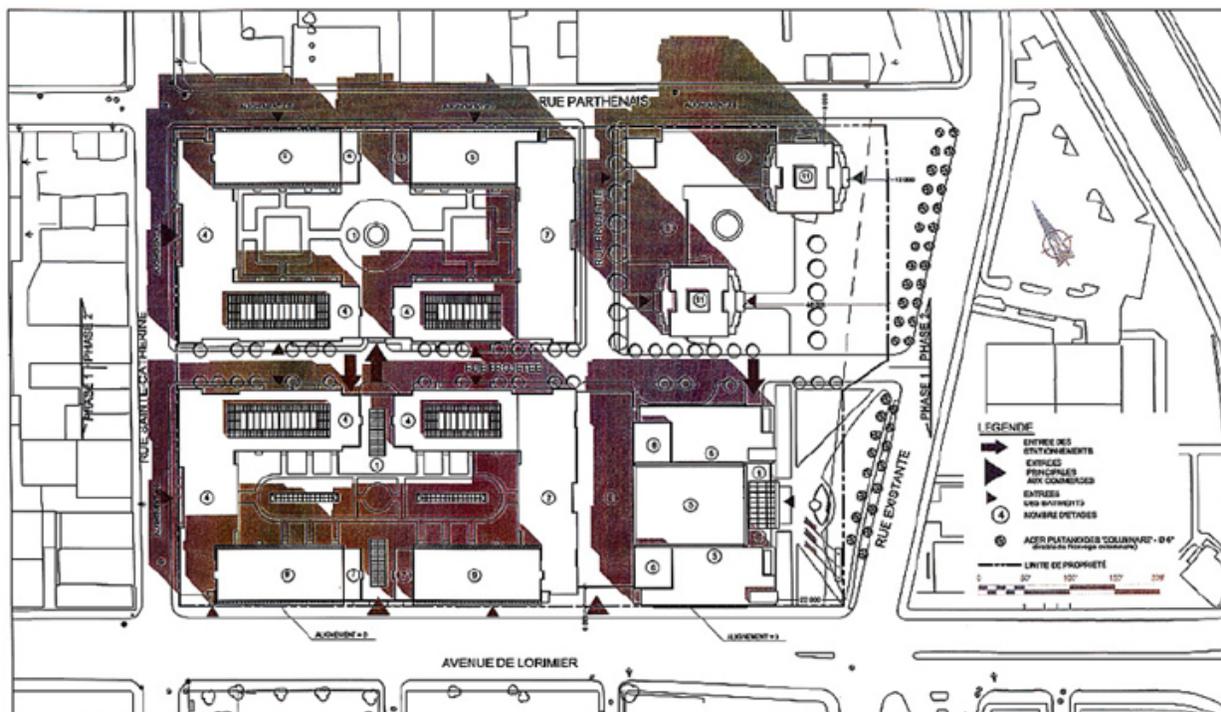


Figure 1 – Plan d'implantation du complexe résidentiel et commercial

Source : *Présentation de l'arrondissement Ville-Marie* (document déposé n° 11)

Les hauteurs prévues au projet varient selon les différentes parties du complexe multifonctionnel projeté. Tel qu'illustré à la figure 1 ci-dessus, le projet propose le long du boulevard René-Lévesque des hauteurs de 24 à 30 mètres, soit des bâtiments de 5 à 11 étages, abritant le bâtiment destiné à la SAQ au coin sud-ouest du site (5 étages) puis deux tours d'habitation (11 étages) sises au coin sud-est du quadrilatère. Le bâtiment destiné à la SAQ comportera une salle des ventes et d'entreposage en rez-de-chaussée et deux ailes de bureaux aux étages.

Sur la rue Parthenais, les hauteurs prévues varieront entre 16, 19, 22 et 30 mètres, soit entre 4, 6 et 11 étages, une des tours d'habitation donnant à la fois sur la rue Parthenais et le boulevard René-Lévesque.

Le long de l'avenue De Lorimier, les bâtiments proposés auront entre 22, 27 et 30 mètres de hauteur, soit de 5 à 9 étages. Les fonctions prévues y sont de nature commerciale et résidentielle. Le sommaire décisionnel du 27 octobre 2003 suggérait l'implantation d'ateliers-lofts alors qu'en séance publique, il a été fait mention qu'il pourrait s'agir de résidences pour personnes âgées.

Au chapitre des hauteurs, il faut noter le fait que le tablier du pont Jacques-Cartier s'élève à 20,20 m à l'intersection De Lorimier/Sainte-Catherine et à 27,90 m à l'intersection De Lorimier/René-Lévesque.

Sur la rue Sainte-Catherine, les édifices auront 16 mètres, soit 4 étages. La rue Sainte-Catherine offrira des accès à un mail commercial dont les commerces pourront atteindre jusqu'à 10 000 m<sup>2</sup>.

Au total, approximativement 1000 logements seront construits sur le site<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Ces informations sont contenues dans la documentation « Réponses aux questions additionnelles de la commission » (document déposé n° 19) et « Rectificatif de l'arrondissement – usages commerciaux » (document déposé n° 20). La conversion 1076,4 pi<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> a été utilisée afin d'uniformiser les unités de calcul des superficies.

Le conseil d'arrondissement a adopté à l'unanimité, lors de son assemblée du 2 septembre 2003, une résolution à l'effet qu'une exigence de construction de 200 logements abordables dans le quartier Sainte-Marie soit déposée dans le cadre du Programme de subvention aux logements abordables – volet privé par le promoteur. Une telle demande a été déposée par le promoteur le 11 septembre 2003, et en date du 2 décembre 2003 le dossier était toujours à l'étude.

### **Le projet de règlement P-03-152 : les conditions d'implantation**

Puisque le projet proposé vise un développement résidentiel et commercial de plus de 25 000 mètres carrés situé à l'extérieur du centre des affaires, l'article 89 de la Charte de la ville de Montréal, permet au conseil municipal d'autoriser un tel projet en dérogation du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282 de l'ancienne Ville de Montréal) applicable au quadrilatère à l'étude, la construction et l'occupation d'un complexe commercial et résidentiel seront ainsi autorisées aux conditions prévues au règlement P-03-152.

Ce règlement prévoit notamment que le projet SAQ – Porte Sainte-Marie peut être réalisé en plusieurs phases et que l'usage *Habitation* est permis sur l'ensemble de l'îlot. Une rue publique, mitoyenne, à double sens sera construite entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque, avec un coude débouchant sur la rue Parthenais. Cette rue sera principalement affectée à la circulation de livraison, les quais de débarquement étant situés à l'intérieur du stationnement souterrain, et à l'accès au stationnement, tant pour les résidents du complexe que les clients du mail commercial.

Deux phases de développement sont prévues : la phase I étant celle située la plus à l'ouest sur le site, soit la partie sise entre le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier, la rue Sainte-Catherine et la nouvelle rue, comprenant entre autres l'ensemble des espaces de stationnement en sous-sol, le mail commercial, des logements aux étages ainsi que le bâtiment de la SAQ. La seconde phase sera celle de la partie est du quadrilatère.

Dans sa rédaction actuelle, le projet prévoit que les usages commerciaux de la catégorie C4 sont autorisés pour leur part dans certaines zones précises de l'îlot, soit, au rez-de-chaussée des bâtiments ayant front sur la rue Sainte-Catherine, sur l'avenue De Lorimier ainsi qu'au rez-de-chaussée du bâtiment prévu pour la SAQ, à l'angle du boulevard René-Lévesque et de l'avenue De Lorimier. Les représentants de l'arrondissement ont mentionné au cours de l'audience que ces dispositions seraient modifiées pour étendre les usages commerciaux. Ces usages commerciaux seront également autorisés au premier étage des bâtiments ayant front sur la rue Sainte-Catherine, alors qu'ils seront permis à tous les étages supérieurs pour les bâtiments ayant front sur l'avenue De Lorimier ainsi que dans l'immeuble de la SAQ. De plus, en ce qui a trait à l'immeuble attitré à la SAQ, l'usage *Entrepôt*, complémentaire à un usage commercial principal, est permis à l'intérieur du bâtiment.

Le projet comporte également un stationnement souterrain à deux étages sous l'ensemble de la superficie du quadrilatère pour un total d'environ 1 800 espaces de stationnement, dont 400 espaces seront réservés pour les usages de la SAQ. Le règlement de l'arrondissement Ville-Marie attribue un nombre minimum et un nombre maximum d'espaces de stationnement selon les fonctions allouées aux bâtiments. Le règlement P-03-152 autorise un nombre de stationnements pour ce projet qui déroge aux normes en vigueur dans l'arrondissement Ville-Marie. Par ailleurs, le règlement P-03-152 stipule que le bâtiment prévu pour la SAQ ne pourra avoir plus de 400 espaces de stationnement intérieurs lui étant dédiés. Les accès au stationnement et aux quais de chargement devront être localisés conformément aux plans de l'annexe B du projet de règlement.

De manière générale, le projet doit se conformer aux aspects suivants : l'implantation au sol des bâtiments ne peut être inférieure à celle indiquée sur les plans de l'annexe B du plan d'urbanisme; les alignements de construction des bâtiments ne peuvent être plus éloignés des rues que ceux montrés aux plans de l'annexe B; la hauteur des bâtiments ne peut être supérieure à celle indiquée sur les plans de l'annexe B sauf celle des deux immeubles situés au coin de la rue Parthenais et du boulevard René-Lévesque qui ne peut être supérieure à 30 mètres.

De plus, le projet mentionne que le promoteur devra s'assurer que les logements situés au rez-de-chaussée devront avoir un accès direct sur la rue où le bâtiment a front sur rue. Or, il n'y aura pas de logements au rez-de-chaussée. Toute demande de permis de construction doit être accompagnée d'un

plan d'aménagement paysager réalisé par un architecte-paysagiste et comprenant minimalement les éléments suivants :

- 1) l'aménagement paysager ayant front sur le boulevard René-Lévesque, de l'avenue De Lorimier à la rue Parthenais, en relation avec l'aménagement paysager entourant l'ancienne prison de Patriotes, soit le Pied-du-Courant, et l'esplanade du site de la SAQ située immédiatement au sud du boulevard René-Lévesque;
- 2) une double plantation d'arbres matures en front du boulevard René-Lévesque;
- 3) l'aménagement de cours intérieures, telles qu'illustrées aux plans de l'annexe B.

Enfin, le projet de règlement prévoit que les aménagements de végétaux devront être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de préserver un caractère végétal sain.

Du côté des critères d'aménagement, d'architecture et de design, le projet de règlement P-03-152 prévoit les sept exigences suivantes :

- 1) le traitement architectural des façades principales de l'immeuble doit favoriser l'intégration du bâtiment à son milieu d'insertion;
- 2) le traitement architectural des bâtiments doit favoriser l'unité et l'homogénéité de l'ensemble, notamment en ce qui a trait aux matériaux de parement et aux ouvertures;
- 3) le verre utilisé pour l'ensemble de la construction doit être du verre clair;
- 4) la galerie commerciale et les commerces situés au rez-de-chaussée des bâtiments ayant front sur les rues Sainte-Catherine et l'avenue De Lorimier doivent avoir des entrées directes à partir de la rue;
- 5) les éléments mécaniques et techniques des bâtiments doivent être traités de manière à assurer leur intégration architecturale, notamment au niveau de la volumétrie et des matériaux de revêtement utilisés;
- 6) l'aménagement paysager doit favoriser l'encadrement de l'intersection du boulevard René-Lévesque et de l'avenue De Lorimier et prévoir la plantation d'arbres matures;
- 7) l'aménagement des accès aux stationnements et aux unités de chargement doit favoriser une circulation piétonnière et véhiculaire à la fois fonctionnelle et sécuritaire.

## 2. Les préoccupations et les attentes des citoyens

En première partie de consultation publique, près de 135 personnes ont assisté à la soirée du 24 novembre alors qu'un peu plus d'une vingtaine de participants ont adressé leurs questions à la commission, certains d'entre eux plus d'une fois. Lors de la deuxième partie, onze participants sont venus présenter publiquement leur mémoire, bien qu'en tout 17 mémoires ont été déposés à la commission. Dans cette section, nous présentons un résumé des principales interrogations et opinions suscitées par le projet et ses éventuelles conséquences. Les principales préoccupations des citoyens et des groupes portent sur l'insertion du projet dans le quartier Centre-Sud, la place du logement social, ainsi que les impacts sur la circulation, avec la création de la nouvelle rue et les besoins d'implantation de près de 2 000 espaces de stationnement.

### L'insertion du projet dans le quartier et le logement

Les participants ont soulevé de nombreuses questions sur l'insertion du projet SAQ – Porte Sainte-Marie dans le quartier Centre-Sud, compte tenu de la réalité socio-économique du secteur et du contexte de l'actuelle crise du logement. Leurs préoccupations portaient principalement sur deux points : d'une part, l'insertion du projet du point de vue de l'habitation, d'autre part, l'insertion du projet du point de vue économique, compte tenu de la proposition de développement commercial qui accompagne l'implantation du millier de logements.

Du point de vue de l'habitation, les représentants de divers organismes, notamment du CLSC des Faubourgs, de l'organisme Alerte Centre-Sud, du FRAPRU, du Groupe conseil en développement de l'habitation, d'Inter-Loge ainsi que de la CDEC Centre-Sud, en plus de nombreux citoyens, ont fait connaître à la commission le grand nombre de ménages ayant besoin de logements sociaux. Ils ont souligné l'importance de pouvoir garder les familles, et même d'en attirer de nouvelles, avec des projets de revitalisation du quartier. Pour ce faire, plusieurs citoyens et organismes communautaires ont noté l'importance d'avoir accès à de grands logements, avec au moins deux chambres à coucher.

Pour les participants, l'envergure du projet proposé, un des plus grands depuis les vingt dernières années selon certaines organisations, laisse entrevoir des possibilités de densification intéressante en autant que les habitations proposées offrent une mixité dans leurs coûts de location et d'accession à la propriété. Il a été fait mention que les travailleurs du quartier devraient pouvoir profiter des nouvelles habitations alors que, pour sa part, un citoyen a proposé de faire appel au mouvement Desjardins dans une optique coopérative.

Les participants ont abondamment souligné le fait que la proposition de construction par le promoteur *Les Nouveaux Ensembles Urbains* de 192 logements abordables privés sur la rue Fullum ne constituait pas une offre de logement social, au sens du programme Solidarité 5000 logements, programme conjoint de la ville de Montréal et du gouvernement du Québec. Ils ont également questionné le fait que cette partie du projet n'était pas intégrée dans l'îlot principal. Les groupes et les citoyens ont suggéré au promoteur d'offrir 40 % des nouvelles constructions sous forme de logement social, ou encore, comme cela fut négocié dans le cas des terrains de Radio-Canada, qu'une partie de l'îlot soit revendue par le promoteur aux organismes oeuvrant pour le développement du logement social, par exemple, les coopératives d'habitation. Les organismes s'accordaient pour demander qu'une partie de ce 40 % soit bâti sur et hors site. Enfin, les participants se sont aussi informés quant au moment prévu pour la construction des logements sur la rue Fullum.

Du point de vue économique, les participants se sont en grande majorité réjouis qu'il y ait une proposition de développement commercial dans le secteur. Cependant, il semblait aller de soit pour eux que le développement commercial à venir devait s'harmoniser avec le quartier et ainsi minimiser les risques de création d'une enclave. Ainsi la proximité de la nouvelle succursale Sélection de la SAQ, commerce de luxe, faisait craindre que les autres commerces qui viendraient meubler la galerie commerciale pourraient s'adresser à une clientèle beaucoup plus aisée que la clientèle naturelle du quartier, soit la population habitant les alentours de l'îlot. Les participants ont souligné les besoins du quartier en terme de

commerce en alimentation, voire également en pharmacie et autres services. Certains intervenants ne se sont pas objectés à l'implantation d'une grande surface alimentaire, bien que de nombreux groupes et citoyens ont fait part de leurs craintes quant à la possibilité de voir s'ériger ce qu'ils ont nommé un « Power centre » soit une grande surface commerciale du type Home Dépôt. Devant cette alternative, certaines personnes ont dit redouter le fait que les immeubles résidentiels ne voient pas le jour. D'ailleurs, le peu de restrictions encadrant le volet commercial du projet soulèvent tout autant les inquiétudes de plusieurs participants. Enfin, quelques personnes ont mentionné que l'arrivée de commerces dans le quartier représenterait des opportunités de travail. Le représentant d'un organisme a même suggéré qu'une partie des emplois soit réservée aux gens du quartier, qu'il pourrait y avoir même un programme école-travail pour favoriser la poursuite des études, en regard du haut taux de décrochage scolaire dans le secteur.

En résumé, la majorité des participants à la consultation publique se sont dits en faveur du développement de l'îlot, à condition que le projet à venir tienne compte de la réalité sociale et économique du quartier. Sans une meilleure intégration de ces réalités, le projet tel que proposé est jugé inacceptable par la plupart des intervenants, et plus particulièrement par ceux du monde communautaire qui redoutent un embourgeoisement du quartier. Sous cet angle, le projet, tel que présenté, n'offrait à leurs yeux aucune garantie quant à une insertion réussie. Voilà pourquoi il a été proposé que la Ville adopte une politique d'inclusion du logement social et impose des règles en ce sens aux promoteurs de grands projets immobiliers.

### **Qualité de vie**

Si les participants à la consultation publique se sont longuement interrogés sur l'insertion du projet SAQ – Porte Sainte-Marie dans le quartier Centre-Sud, leurs préoccupations ont également abondamment porté sur la qualité de vie qui accompagnera l'implantation d'un tel projet, en particulier avec la construction de logements destinés aux personnes âgées. Parmi eux, certains ont jugé essentiel que les logements proposés ne constituent pas un espace de vie scellé et qu'ils permettent à leurs occupants d'avoir un balcon et d'ouvrir les fenêtres.

La circulation engendrée par le projet fut un autre sujet de discussion au cours des séances publiques, tant en première que lors de la seconde partie de la consultation, les participants qualifiant le secteur de zone déjà congestionnée et affectée par les nuisances liées à la circulation automobile (bruit, pollution). Les participants se sont principalement interrogés sur l'achalandage associé à la partie commerciale du futur projet, compte tenu du nombre d'espaces de stationnement fournis et des livraisons associées aux commerces. La circulation d'un nombre accru de camions au regard de la proximité du pont Jacques-Cartier semblait d'ailleurs inquiéter certains citoyens alors qu'une citoyenne a souligné le transport fréquent de matières dangereuses dans le quartier.

Plusieurs personnes se sont questionnées sur les impacts reliés à la création d'une nouvelle rue, notamment sous deux angles. Tout d'abord, un groupe a souligné les impacts potentiels sur la qualité de vie au cœur même de l'îlot, avec la présence des portes des stationnements et des quais de débarquement situés uniquement sur cette nouvelle rue. Par la suite, les participants ont noté les risques d'impact sur la circulation avec les différentes modifications au patron de circulation qu'entraîne la création de la nouvelle rue: l'ouverture directe de la nouvelle rue sur René-Lévesque, l'ajout d'une voie supplémentaire sur le boulevard à la hauteur de la nouvelle rue visant à recevoir les véhicules qui en sortent, l'implantation d'une voie à double sens sur la rue Sainte-Catherine, à la tête nord de l'îlot. Il importe cependant de préciser qu'une personne a mentionné l'effet positif de cette dernière mesure, la circulation à double sens permettant un possible désenclavement du quartier. Néanmoins, l'ensemble de ces mesures, selon plusieurs participants, ne favoriserait pas une qualité de vie urbaine, misant plutôt sur la fluidité de la circulation dans le secteur. Un citoyen a tenu à rappeler la position de la ville de Montréal dans le dossier de la rue Notre-Dame, qui donnait pourtant la priorité à l'apaisement de la circulation dans le secteur.

Dans cette optique de cadre de vie offrant une qualité de vie, de nombreux participants ont proposé à la commission des mesures d'atténuation, dont une limite de vitesse réduite pour la nouvelle rue (30 kilomètres/heure), voire que celle-ci ne débouche pas sur les artères principales ou qu'elle soit dédiée aux piétons et cyclistes; le rétrécissement des rues, favorisant la plantation d'arbres et l'espace de

jeu pour les enfants; le développement d'espaces verts publics; des voies souterraines pour les voitures et un mur anti-bruit. Quelques citoyens se sont dit soucieux pour la santé des gens qui habiteraient le nouveau complexe compte tenu des émanations des automobiles et du bruit causé par la convergence de trois grandes artères en plus du pont. Ces personnes se sont d'ailleurs montrées surprises devant l'absence d'études sur les niveaux de bruit et les impacts sur la santé pour les résidents de ce projet. Une personne s'est dite préoccupée par les heures de chantier lorsque le complexe sera érigé. Enfin, un participant a souligné que le projet devrait être pensé non seulement en terme de *qualité de vie* mais en tant que *milieu de vie*.

### **Le stationnement**

Un autre grand sujet de préoccupation pour les groupes et les citoyens fut le nombre de cases de stationnement qui accompagne le projet. Dans un premier temps, les participants se sont interrogés sur les besoins et les justifications du nombre autorisé. Compte tenu de l'actuelle législation dans l'arrondissement, certaines personnes ont remis en cause le mode de calcul des maximums alloués selon les fonctions (résidentiel, bureau et commercial) et ont jugé beaucoup trop permissive la proposition de règlement de l'arrondissement. De plus, les gens ont remis en question le nombre de cases compte tenu de la localisation de l'îlot, la proximité des infrastructures en transport de commun, métro et autobus, ainsi qu'une piste cyclable, offrant des moyens de déplacement alternatifs à l'automobile. Certains ont par conséquent jugé non cohérente l'offre en stationnement avec le projet tel que proposé, en y voyant une confirmation d'intention d'une grande surface commerciale plutôt qu'un complexe résidentiel accompagné d'une galerie commerciale. Enfin, quelques personnes ont questionné le mode d'attribution des cases de stationnement, afin de savoir si les cases seront réservées aux nouveaux résidents, aux commerces sis dans la galerie commerciale ou s'il y aura des possibilités de location de ces espaces par des particuliers non-résidents et des organismes du secteur, incluant les stationnements du complexe résidentiel sur la rue Fullum, le projet faisant disparaître des espaces de stationnement actuellement situés sur les terrains vagues de l'îlot.

### **Alternatives à la voiture**

Plusieurs parmi les groupes et les citoyens préoccupés par la qualité de vie, se sont aussi penchés sur la question de l'automobile. Tel que souligné précédemment, les participants considèrent que le secteur est desservi par des moyens de transport alternatifs à l'automobile avec la proximité du métro et de la piste cyclable et que l'offre en stationnement proposée constitue un incitatif à l'utilisation des véhicules moteur. Néanmoins, avec la venue d'une galerie commerciale et l'implantation de près de 1 000 logements, certains participants se sont questionnés quant aux possibilités d'adaptation du réseau de transport en commun de la Ville face à une éventuelle hausse de la demande de service. De plus, quelques citoyens ont suggéré la création d'un lien souterrain entre le métro Papineau, situé de l'autre côté du pont Jacques-Cartier, et le futur complexe résidentiel et commercial, afin de favoriser l'utilisation du transport en commun plutôt que de la voiture. La suggestion de laisser des espaces de stationnement pour l'organisme Communauto, afin de favoriser le covoiturage, a aussi été proposée.

Du côté de la piste cyclable, des citoyens se sont inquiétés de voir disparaître la section qui passe devant la tête sud de l'îlot et ont questionné le tracé qui pourrait être privilégié advenant la disparition de l'actuelle piste. Leurs inquiétudes portaient principalement sur la relocalisation de la voie cyclable sur la chaussée, ce qui occasionnerait une cohabitation avec les voitures, ou à proximité des voitures, ce qui contribuerait à une absorption accrue de monoxyde de carbone par les cyclistes. Les inconvénients liés à la cohabitation des vélos avec les piétons sur les trottoirs ont aussi été mentionnés. Une demande a été adressée à l'arrondissement pour que soient installés des stationnements à vélos.

Enfin, quelques personnes ont jugé que ce projet n'était pas conçu pour accueillir des piétons, bien que 1 000 ménages devraient venir y habiter. D'ailleurs, la suggestion d'élargir les trottoirs en vue de favoriser l'appropriation par les résidents et les clients des alentours du complexe a été formulée par quelques personnes. Il a également été fait mention que le projet devrait favoriser des devantures en transparence afin de minimiser les effets de mur souvent liés à la présence d'un centre commercial.

### **Patrimoine et archéologie**

Le projet SAQ – Porte Sainte-Marie, tout particulièrement dans sa partie SAQ, sera lié à l'actuelle SAQ, elle-même implantée à même l'ancienne prison du Pied-du-Courant. Quelques citoyens et groupes ont mentionné à la commission leur intérêt pour que ce projet puisse mettre en valeur l'héritage des Patriotes, notamment en favorisant un lien souterrain entre un futur musée et la partie commerciale du projet SAQ – Porte Sainte-Marie. De plus, deux participants se sont interrogés sur le respect, par le projet, de la recommandation de la Commission sur les biens culturels du Québec statuant qu'un aménagement de type commémoratif devrait être réalisé autour du Pied-du-Courant. Un citoyen a dit souhaiter qu'il y ait une reconnaissance du pôle patrimonial que constitue le territoire visé par le projet. En plus du Pied-du-Courant et de l'esplanade des Patriotes, de la station de pompage Craig, il a fait mention du square Parthenais et de l'héritage industriel du quartier. Une citoyenne s'est dite préoccupée par l'attention qui sera donnée aux dimensions archéologiques, et a déploré que l'étude de potentiel archéologique ne soit pas disponible au grand public, compte tenu du potentiel élevé dans le secteur.

### **Planification urbaine et développement durable**

Le projet SAQ – Porte Sainte-Marie couvrant une large superficie de terrain et sa venue semblant être porteuse d'une promesse de revitalisation du quartier, quelques intervenants ont fait part à la commission de leur réflexion sur les limites et le rôle du centre-ville de Montréal. L'implantation de telles infrastructures à l'extérieur du centre des affaires pourrait-elle signifier une extension de la notion de centre-ville et du coup favoriser un développement plus intégré des zones situées à la périphérie du centre, les alentours du pont Jacques-Cartier n'étant-ils pas considérés comme la porte d'entrée est du centre-ville ?

Un citoyen a pour sa part questionné la hauteur projetée pour certaines parties du complexe résidentiel et commercial en regard du tablier du pont et du clocher de l'église Saint-Vincent-de-Paul, afin de s'assurer que ces composantes urbaines existantes ne seraient pas écrasées ou trop masquées par le projet.

Du point de vue environnemental, quelques personnes ont précisé l'importance de planifier de manière durable tout projet de développement dans ce secteur du quartier, la position stratégique de l'îlot permettant une relance, voire même une perméabilité sociale et économique de part et d'autre du pont Jacques-Cartier. Un citoyen a cependant questionné l'absence d'une évaluation environnementale du projet, compte tenu de sa taille. Aussi, il a été proposé que soient valorisées des composantes environnementales lors de la construction des bâtiments, tels que des toits en tourbe, l'utilisation de l'énergie solaire ainsi que l'absence de stationnement pour les travailleurs compte tenu de la proximité d'une station de métro.

En terme de planification urbaine, certains groupes ont néanmoins dit avoir l'impression d'être devant un développement à la pièce du quartier, et se sont plaints de la confusion entourant la présentation du projet, des nombreux changements apportés au projet en cours de consultation, des imprécisions, incertitudes et contradictions. Ces imprécisions comprennent entre autres

- une incertitude sur la destinée des unités d'habitation
- des changements sur la nature des espaces commerciaux
- la méthode de contrôle des accès aux stationnements
- la façon d'accéder aux logements depuis la rue.

## 3. L'analyse de la commission

### 3.1 Le projet :

#### *Accord général avec l'idée du projet*

S'il y a un consensus qui se dégage des nombreuses interventions des intervenants, c'est bien celui de l'intérêt de développer ce terrain névralgique pour la relance du quartier. Ainsi donc, l'idée est très bien reçue de voir enfin un projet sur le site, et tous s'entendent pour dire qu'il est important que les retombées profitent au quartier, aussi bien en termes d'emploi que de logement.

De même, la consolidation des activités de la Société des Alcools dans un édifice connexe à ses installations du Pied-du-Courant est bien accueillie, et certains proposent même un lien plus étroit, en souterrain, entre les deux immeubles.

#### *Typologie des bâtiments et usages*

Le projet se présente comme une juxtaposition de quatre éléments distincts :

- Au niveau du sol, un basilaire commercial qui occupe l'ensemble du terrain.
- Un immense stationnement souterrain.
- Au-dessus du basilaire, des unités d'habitation de hauteurs variées.
- Le projet de la SAQ, édifice implanté à l'angle nord-est de l'intersection René-Lévesque et De Lorimier.

Le projet de la SAQ peut être traité comme un projet en soi, puisqu'il peut être réalisé de façon autonome, bien que relié au mail commercial qui le jouxte sur sa partie nord. C'est la partie du projet qui a suscité le moins d'interrogations et de discussions, sauf en ce qui a trait au nombre élevé de cases de stationnement (400), alors qu'avec ses 2 775 m<sup>2</sup> de superficie commerciale et ses 7 861 m<sup>2</sup> d'espaces à bureau, le nombre maximal de places permises selon la réglementation en vigueur pour ce type de commerce (1 case maximale pour 100 m<sup>2</sup> de superficie) serait de l'ordre de 105 cases. La Commission reviendra sur le stationnement de façon plus globale.

Quant aux unités mixtes, commerciales et résidentielles, elles ont suscité de nombreuses interrogations. Pour la Commission, l'adhésion à ce projet repose en grande partie sur sa mixité; aussi, elle constate que le projet est souhaité dans la mesure où il répond à un besoin d'augmenter le nombre de logements dans le secteur et qu'il comporte à la fois des commerces et de l'habitation. Toutefois, les craintes exprimées à l'endroit du projet et qui reposent sur la possibilité que le projet ne soit que partiellement réalisé, notamment en ne mettant l'accent que sur sa partie commerciale, n'ont pas été dissipées. En effet, selon le libellé même du projet de règlement à l'étude, « Le projet peut être réalisé en plusieurs phases »<sup>4</sup>. En l'occurrence, rien ne garantit que l'ensemble du projet tel que présenté au soutien de la demande sera entièrement réalisé. Une participante à l'audience a même évoqué la possibilité que le promoteur ne construise que la partie commerciale pour en faire une grande surface, sans habitations aux étages supérieurs, ce qui ne contreviendrait pas aux dispositions du règlement sous étude. La réponse de l'arrondissement à cet argument ne fait que souligner que le concept « Power centre » avec stationnement en surface ne pourrait être construit, ce qui n'exclut aucunement l'implantation d'un « Power centre » avec stationnement souterrain, sans habitation.

Le règlement ne fixe en effet aucune limite minimale, à l'exception de l'implantation au sol et des alignements de construction des bâtiments. Des hauteurs maximales sont fixées, mais aucune hauteur minimale. Quant aux usages, il s'agit d'usages permis. Nulle mention n'est faite d'une quelconque mixité

---

<sup>4</sup> SECTION III du règlement, article 3.

obligatoire, ni du fait que toutes les phases doivent être réalisées ou qu'elles doivent obligatoirement contenir des unités d'habitation.

### **Activités commerciales**

En plus de la question de mixité commerciale associée au projet et qui fait l'unanimité, l'audience a permis de faire ressortir des préoccupations légitimes auxquelles la Commission souscrit. D'une part, la présence de commerces devrait assurer une source d'emploi pour les résidents du secteur, candidats à ce type d'emploi moins spécialisé. Par ailleurs, l'offre en commerces de proximité est déficiente dans le secteur, surtout compte tenu de l'afflux d'une nouvelle clientèle. Dans un tel contexte, il importe d'assurer, dans les critères d'acceptabilité du projet, que l'organisation spatiale favorise l'implantation de commerces de proximité. Les participants ont également souligné la nécessité de services connexes, tel un centre de la petite enfance ou des commerces de service comme un nettoyeur. La taille des superficies commerciales autorisées dans le règlement, pouvant atteindre 10 000 m<sup>2</sup> par unité, ne concourt pas à atteindre cet objectif.

### **Espaces verts**

Les plans du projet comportent des cours intérieures décrites comme espaces semi publics. En réalité, le promoteur a confirmé qu'il s'agit d'espaces à la disposition exclusive des résidents. De plus, ces espaces ne sont pas au niveau du sol, mais seraient aménagés sur les toits du rez-de-chaussée, limitant d'autant le potentiel d'aménagement paysager. De l'avis même de l'architecte du projet, il ne serait pas possible d'y planter des arbres comme le laissent voir les perspectives du projet. Ces espaces ne sont pas non plus accessibles de la rue, avec laquelle il n'y a aucune liaison.

La partie des terrains de la SAQ entourant le « Pied du Courant » ayant front à l'angle René-Lévesque et De Lorimier est identifiée comme espaces verts publics. Ces espaces sont actuellement utilisés comme stationnement des hauts cadres et des visiteurs. Le porte-parole de la SAQ a mentionné en audience que la SAQ n'avait aucunement l'intention de se départir de ces espaces de stationnement et, qu'en conséquence, ces espaces verts n'en sont pas.

Le projet n'apporte donc aucun espace vert public au quartier, contrairement à ce que le plan pourrait laisser entendre.

## **3.2 Le logement**

### **Comment le logement social du CCU est devenu logement abordable**

L'avis du comité consultatif d'urbanisme formulé le 13 mars 2003 contenait la recommandation suivante :

« ...Enfin le comité souhaite qu'un effort important soit fait pour que le projet prévoie un minimum de 25 % de logements sociaux dans le but de promouvoir une mixité dans les unités locatives. »

À sa séance du 14 août, le Comité consultatif d'urbanisme formulait la recommandation suivante :

« Finalement, le comité demande aussi, comme condition préalable, d'avoir en main le projet concernant le logement social avant de transmettre cet avis au conseil d'arrondissement pour qu'il soit entériné. »

Le dossier est par la suite acheminé au conseil municipal. Il vaut la peine de s'attarder au texte traitant de cette question aux sommaires décisionnels déposés au soutien de la présentation du dossier au conseil municipal. Au niveau de la demande de modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal<sup>5</sup> on retrouve le texte suivant :

« À sa séance du 14 août 2003, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet révisé (nouveaux plans du bâtiment de la SAQ). Cependant, il a demandé de limiter la hauteur des immeubles à 30 mètres pour respecter celle du

---

<sup>5</sup> Document 2.2.1, page 3 de 4, 5<sup>e</sup> paragraphe

tablier du pont. Par ailleurs, le comité a demandé comme condition préalable à la présentation du dossier au conseil d'arrondissement le dépôt du projet concernant le logement social; il a ainsi été demandé au requérant de déposer sa proposition de logements abordables afin qu'elle soit disponible pour la consultation publique. Ce projet de logements abordables est prévu sur un terrain situé à proximité du site; »

On note que la recommandation de logement « social » s'est traduite par une demande de logements « abordables ».

Au niveau de la demande d'adoption d'un règlement autorisant la construction du complexe immobilier en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal<sup>6</sup>, sous la rubrique « Les logements sociaux » le sommaire décisionnel se lit comme suit :

« Une proposition de logements abordables doit être prête à présenter lors de la consultation publique. Ce projet est prévu dans le secteur à proximité du site. »

Il n'y a aucune indication quant à la portée intentionnelle ou la raison pour laquelle le sommaire décisionnel se réfère aux logements « abordables » plutôt qu'au « logement social » demandé par le CCU. Le changement de terme aura cependant des répercussions.

En effet, à la séance du 2 septembre 2003, le conseil d'arrondissement adopte une résolution recommandant : « De demander au conseil de Ville d'exiger du promoteur qu'il dépose, dans le cadre du Programme de subvention aux logements abordables – volet privé, son projet de logement communautaire et social devant comporter au moins 200 logements dans le quartier Sainte-Marie, et ce, avant que l'Office de consultation publique en fasse l'étude. » Il n'est dès lors plus question de logement « social » mais de logement « abordable » au sens du volet privé du programme précité.

Les intervenants qui ont abordé la question de la mixité sociale ont tous, sans exception, indiqué que le volet privé du Programme de subvention aux logements abordables ne répondait pas aux besoins du quartier. Les résidents n'ont tout simplement pas les moyens de participer à ce type de programme et ils sont d'avis que seul un programme de logement « social » ou « communautaire » est susceptible de favoriser la mixité recherchée.

Faute d'explications sur les motifs pour lesquels la recommandation du CCU concernant le logement social s'est vu transformée en recommandation de logement abordable, et face à l'unanimité des intervenants à l'effet qu'un programme de logement social s'impose (plutôt que simplement un programme de logements abordables), la commission craint que le projet Fullum tel que formulé ne répondra pas aux besoins du quartier et recommande d'examiner des formules qui seraient plus susceptibles de rencontrer les objectifs sociaux fixés.

En outre, rien dans le dossier ne permet d'assurer la réalisation du projet de logement abordable de la rue Fullum, pour lequel il n'existe aucune garantie d'exécution. De fait, l'arrondissement a mentionné ne pas avoir le pouvoir de relier les deux projets pour en assurer l'exécution advenant l'octroi du permis pour le projet Porte Sainte-Marie.

La commission ne partage pas l'opinion de l'arrondissement. Si l'émission du permis peut être assujéti à des critères aussi contraignants et précis que l'obligation de planter des arbres d'un calibre donné, un critère touchant un pourcentage donné de logement social (25 %, comme le recommande son CCU) semble tout aussi valable, et la commission incite l'arrondissement à analyser une telle éventualité.

### ***Typologie résidentielle***

Même si le projet est axé sur la fourniture d'environ 1 000 unités de logement, aucun détail n'est encore disponible sur la nature de ces logements. Dans un premier temps, le dossier faisait état de logements de type loft pour artistes le long de l'avenue De Lorimier. Par la suite, les planches du projet mentionnent des logements pour personnes âgées. Toutefois, là encore, aucune certitude. L'architecte du projet a

---

<sup>6</sup> Document 3.2.1, page 4

même mentionné qu'à cette étape, il était trop tôt pour statuer sur la typologie des logements, le tout dépendant du marché.

### **3.3 La circulation**

#### **Accès**

Plusieurs intervenants se sont montrés inquiets des solutions de circulation proposées en regard du projet. La direction du transport et de la voirie de la Ville avait même conclu qu'il ne disposait pas des informations nécessaires à la formulation d'un avis sur le projet :

« Des réserves s'imposent quant à statuer sur les accès directs du projet sur rue en l'absence d'une étude satisfaisante de circulation qui permettrait de juger des impacts du projet de développement sur le réseau artériel. »<sup>7</sup>

Compte tenu de l'accroissement de circulation générée par le projet, le service de la circulation de la Ville propose l'ajout d'une voie de circulation sur René-Lévesque à la hauteur du projet. Des intervenants ont plutôt fait valoir l'intérêt de diminuer la circulation dans le secteur. L'utilisation de la rue intérieure comme voie d'accès principale pour la livraison et le stationnement a également été décriée, reprenant en cela les craintes du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme qui s'était prononcée contre un tel aménagement, recommandant plutôt l'accès depuis la rue Parthenais.

Enfin, la direction du transport et de la voirie ajoutait dans son avis : « Les implications du projet de modernisation de la rue Notre-Dame devront également être prises en considération. »<sup>8</sup>

Il est manifeste aux yeux de la Commission qu'il faut qu'une étude complémentaire de circulation soit réalisée à partir des paramètres du projet. De plus, cette étude devra prendre en compte les préoccupations des intervenants touchant la nécessité de préserver la qualité de vie des citoyens à l'intérieur du projet.

#### **Stationnement**

La présence d'environ 1 800 nouveaux espaces de stationnement et la création d'une nouvelle rue nord-sud pourraient avoir des impacts sur la circulation au pied du pont Jacques-Cartier, l'îlot étant situé dans sa partie sud à l'intersection boulevard René-Lévesque et avenue De Lorimier. Une étude d'impact sur la circulation a été demandée dans le cadre de l'évaluation du projet et analysée par le service de la circulation. Selon le Sommaire décisionnel du 27 octobre 2003, plusieurs données demeurent manquantes, notamment concernant la justification de l'offre en stationnement sur le site, la nouvelle localisation des quais de chargement, les caractéristiques de la rue centrale (géométrie et largeur), l'impact de nouveaux feux de circulation au carrefour De Lorimier/René-Lévesque ainsi que le patron de circulation au-delà du site dans le secteur. De plus, l'étude ne comporte pas de scénario alternatif prenant en compte une sortie d'autoroute au coin de l'avenue De Lorimier et du boulevard René-Lévesque, advenant la transformation de la rue Notre-Dame en autoroute.

Afin de bien comprendre la problématique du stationnement, il convient d'analyser les espaces identifiés au projet en comparaison avec les dispositions réglementaires applicables. Suivant l'arrondissement, pour un projet de cette nature, il convient de vérifier si le nombre total de stationnements demandés correspond au total des espaces exigés et permis par le règlement, sans se soucier de la destination des espaces. Le tableau suivant illustre par ailleurs l'application des dispositions réglementaires en séparant le calcul des espaces suivant les usages. Ainsi, en Phase I, il y aurait 140 espaces de stationnement commercial en trop et 295 espaces en trop pour le projet de la SAQ. En contrepartie, on ne fournirait que 116 espaces de stationnement pour la partie résidentielle, ce qui ne correspond pas à la norme minimale exigée au règlement qui fixe à 175 le nombre minimal de places requises.

---

<sup>7</sup> Avis du 2 septembre 2003

<sup>8</sup> idem.

	m <sup>2</sup>	Nb. de logements	Stationnements			
			Min	Max	Nb annoncé	Nb. excédent
<b>PHASE I</b>						
<b>Commerces</b>	<b>11007</b>		<b>31</b>	<b>110</b>	<b>250</b>	<b>140</b>
Magasin SAQ	2598		7	26		
Bureaux SAQ	7861		22	79		
<b>Sous-total-SAQ</b>	<b>10460</b>		<b>29</b>	<b>105</b>	<b>400</b>	<b>295</b>
Logement personnes âgées		243	121	365	61	-304
Logement locatif		109	54	164	55	-109
<b>Sous-total-logements</b>		<b>352</b>	<b>175</b>	<b>529</b>	<b>116</b>	<b>-413</b>
<b>Total Phase I</b>		<b>352</b>	<b>226</b>	<b>744</b>	<b>766</b>	<b>22</b>
<b>PHASE II</b>						
<b>Commerces</b>	<b>9343</b>		<b>27</b>	<b>93</b>	<b>607</b>	<b>514</b>
Logement locatif		313	156	470	157	-313
Copropriété		335	167	503	335	-168
<b>Sous-total-logements</b>		<b>648</b>	<b>323</b>	<b>973</b>	<b>492</b>	<b>-481</b>
<b>Total Phase II</b>		<b>648</b>	<b>323</b>	<b>1066</b>	<b>1099</b>	<b>33</b>
<b>Grand Total</b>				<b>1810</b>	<b>1865</b>	<b>55</b>

Le promoteur a indiqué que les stationnements seront comptabilisés et administrés en fonction de leur destination. Les stationnements ne communiqueront pas entre eux : le stationnement de la SAQ lui sera exclusif et les stationnements résidentiels seront distincts des stationnements commerciaux. L'application du règlement devrait donc se faire suivant ces distinctions.

Dans la mesure où les stationnements du projet sont clairement différenciés en fonction de leur destination, la commission ne peut avaliser la décision de l'arrondissement de comptabiliser les espaces de stationnement de façon globale. Ainsi, le secteur résidentiel ne fournira pas le minimum d'espaces requis par le règlement. Par ailleurs, pourquoi un tel nombre d'unités de stationnement pour alimenter les commerces si ce n'est, comme l'ont suggéré certains, pour desservir une ou deux grandes surfaces ?

De plus, comme le stationnement est aménagé en sous-sol, et que la seule norme obligatoire a trait à l'implantation au sol minimale prévue au règlement, l'ensemble des stationnements pourra être construit en même temps que la partie commerciale, sans qu'aucune unité d'habitation, lesquelles justifiant selon l'arrondissement le total des espaces de stationnement, ne soit construite.

En ce qui a trait à la SAQ, compte tenu qu'un stationnement en surface sera aboli de façon concomitante à l'aménagement du nouveau stationnement, il faudrait s'assurer que ces espaces de stationnement soient réellement abolis. De plus, ne serait-il pas approprié que le stationnement extérieur à proximité du bâtiment du Pied-du-Courant soit également aboli ? À ces conditions, les 400 places revendiquées par la SAQ pourraient être acceptables.

Pour la Commission, l'idée de convertir l'ensemble des stationnements extérieurs de la SAQ en espaces verts, comme le laissait croire la présentation du projet mérite d'être retenue, d'où la recommandation précédente à l'égard du stationnement intérieur de la SAQ.

### **3.4 Les impacts sur le milieu**

#### ***Vivre avec le bruit***

Le secteur prévu pour l'implantation de 1 000 nouveaux logements est situé à la confluence de plusieurs axes routiers, névralgiques dans le patron de circulation de la ville. En effet, les sections sud et ouest de l'îlot donnent à la fois sur le boulevard René-Lévesque, voisin de la rue Notre-Dame, et sur l'avenue De Lorimier, elle-même surplombée par le pont Jacques-Cartier. Dans le cadre du projet de modernisation de la rue Notre-Dame<sup>9</sup>, des relevés sonores ont été effectués dans le secteur des entrées et sorties du pont, soit un peu plus au nord que la présente zone à l'étude. Cependant, il est permis de voir dans les mesures comptabilisées, des indicateurs de niveau de bruit pour l'îlot SAQ – Porte Sainte-Marie.

Les mesures ont relevé des niveaux sonores le long des artères principales (Papineau et De Lorimier) dépassant les 70 dB(A) par endroits. Selon le ministère des Transports du Québec (MTQ) (1989), les zones où le bruit routier excède 65 dB(A) peuvent être qualifiées de zones fortement perturbées.

Devant la perspective de la construction d'immeubles domiciliaires sur l'îlot SAQ – Porte Sainte-Marie, visant tout particulièrement une clientèle âgée, les mesures d'atténuation prescrites par la SCHL devraient être prises en compte par le promoteur.

#### ***Archéologie***

Comme l'a noté un intervenant, le potentiel archéologique du site a abondamment été documenté. Aussi, il convient de s'assurer d'un contrôle effectif qui permettrait toute intervention nécessaire en cours de réalisation du projet. À noter par ailleurs qu'un rapport touchant l'archéologie avait été commandé par le promoteur et que celui-ci ne l'a jamais fourni.

#### ***Patrimoine***

La Commission prend acte des considérations des citoyens en matière de patrimoine et suggère que dans la mesure du possible la dimension patrimoniale soit prise en compte. Un effort d'intégration de la dimension patrimoniale serait souhaitable, principalement en relation avec le Pied-du-Courant.

#### ***Pollution***

Le site abritait jusqu'en 1999 une usine de peinture, qui fut détruite par le feu. Le dossier de caractérisation des sols fourni ne laisse planer aucun doute : le terrain est fortement contaminé, et le programme de décontamination n'est pas encore arrêté. L'arrondissement devra faire preuve de vigilance pour assurer un processus de suivi environnemental.

### **3.5 Autres considérations**

#### ***Calendrier d'exécution***

Le promoteur semble prêt à débiter les travaux dès qu'il aura reçu les autorisations de la Ville, c'est-à-dire dès que les modifications à la réglementation auront été entérinées. Deux éléments risquent toutefois de retarder le projet, soient l'archéologie et la décontamination des sols. Selon des indications

---

<sup>9</sup> DECIBEL, consultants inc. 2001. Rapport final, Aménagement des abords du pont Jacques-Cartier, Étude sonore. Cette étude est disponible dans les centres de documentation du Bureau d'audience publique sur l'environnement (BAPE), dossier « Modernisation de la rue Notre-Dame », rapport n° 162.

préliminaires, il semble que le potentiel archéologique du site, principalement dans sa partie sud, risque d'entraîner des délais dans l'exécution du projet pour permettre des fouilles.

### **Les critères**

L'article 14 du règlement P-03-152 comporte des critères et des exigences. Aux yeux de l'arrondissement, d'après le témoignage de son porte-parole, ces exigences n'ont rien d'impératif. Ce n'est pas l'avis du contentieux de la Ville qui souligne dans son avis à la commission que « les exigences, par leurs natures mêmes, ont un caractère impératif. De plus, l'utilisation du verbe devoir démontre qu'il s'agit d'une norme et non d'un simple critère à prendre en considération. »<sup>10</sup>

Parmi les conditions du règlement, « les logements situés au rez-de-chaussée doivent avoir un accès direct à la rue ». Or, d'après les plans soumis, ce qui a été confirmé par le promoteur, aucun logement ne sera situé au rez-de-chaussée. La commission souligne également que parmi les exigences formulées dans le projet de règlement figure le fait que « la galerie commerciale et les commerces situés au rez-de-chaussée des bâtiments ayant front sur les rues Sainte-Catherine et De Lorimier doivent avoir des entrées directes à la rue ». Les commerces de catégorie C-4 pouvant avoir jusqu'à 10 000 m<sup>2</sup> de superficie, un seul commerce pourrait occuper tout l'espace de chaque « galerie commerciale ». La facture urbaine de cette rue intérieure risque de s'en ressentir.

### **Présentation du projet**

La commission ne peut passer sous silence les nombreuses contradictions entre les différents documents soumis à la consultation, les omissions, les informations incomplètes, sans compter les vérifications que la Commission a dû faire pour tenter de bien faire préciser le projet. Ce n'est qu'au moment de compléter son rapport que la commission s'est vue confirmer qui sont les véritables propriétaires du site.

Aussi, la commission considère que le projet de règlement élaboré en vertu de l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal devra être entièrement réécrit, y compris l'ensemble de ses annexes, de façon à ce qu'il n'y ait aucune ambiguïté sur la portée du règlement, et qu'il soit à nouveau soumis à la consultation.

---

<sup>10</sup> Document déposé n° 16

## Conclusion

La commission avait le double mandat de tenir la consultation publique sur le projet à l'étude à la fois en vertu de l'article 83 et de l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal. L'article 83 fait spécifiquement référence à la modification au plan d'urbanisme de l'arrondissement, tandis que l'article 89 vise tout projet spécifique soustrait aux dispositions régulières de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement.

En ce qui a trait à l'article 83, soit la modification au plan d'urbanisme de l'arrondissement, la commission a conclu à l'adhésion de la population au projet de développer ce quadrilatère et de le faire dans le sens du projet, soit une composante résidentielle, une composante commerciale ainsi que la composante de la SAQ. Le plan d'urbanisme de l'arrondissement devrait donc être modifié en ce sens.

En ce qui a trait à l'article 89, soit l'adoption du projet tel que présenté, la commission a relevé de nombreuses incertitudes face au projet et considère que le Conseil municipal ne peut l'avaliser sans conditions spécifiques.

D'une part, de quel projet exactement s'agit-il? Plusieurs informations contradictoires ont été présentées tant par le promoteur que par l'arrondissement. Les documents à l'appui de la demande, notamment les planches illustrant la nature du projet, présentent des informations contradictoires avec les données officielles, si bien que l'on ignore tout du nombre exact de places de stationnement ou d'unités de logement qui seront construites ainsi que de la vraie disposition des espaces commerciaux.

Par ailleurs, il ne fait aucun doute aux yeux de la commission que le libellé du projet de règlement autorisant la réalisation du projet tel que soumis n'offre pas l'assurance que le projet se réalisera suivant les vœux du public et de l'arrondissement. Enfin, et de nombreux intervenants l'ont souligné, il y a un sérieux déficit de logements sociaux, et le volet logement abordable soumis par le promoteur est loin de satisfaire aux besoins. Rien en outre ne permet de lier la réalisation du projet de la rue Fullum à l'ensemble.

Aussi, la commission recommande que le projet de règlement dans sa forme finale comporte minimalement un ensemble de conditions, notamment :

1. s'assurer que le projet de logements sociaux du site Fullum soit réalisé de façon concomitante avec le reste du projet;
2. s'assurer d'un pourcentage minimum de logements sociaux dans le projet, pourcentage que le CCU avait établi à 25 %;
3. s'assurer que le volet résidentiel du projet soit entièrement réalisé, et ce, suivant chaque phase de construction;
4. définir la typologie résidentielle;
5. définir la destination des espaces de stationnement et les autoriser suivant les normes applicables à chaque type d'usage;
6. préciser les conditions du suivi sur l'archéologie;
7. définir des normes touchant les niveaux de bruit.

De plus, la commission recommande la réalisation d'une étude complémentaire par les services de la Ville touchant la circulation et le stationnement, en prenant en compte les préoccupations des citoyens à l'effet d'assurer une qualité de vie à l'intérieur du projet tout en assurant une desserte conforme aux besoins réels du projet, et que cette étude se penche de façon explicite sur les accès aux stationnements et aux quais de chargement.

Enfin, puisque la Ville de Montréal souscrit au principe du développement durable, tel qu'énoncé lors du Sommet de Montréal, et plus récemment dans le cadre de sa *Déclaration de principe de la collectivité montréalaise en matière de développement durable*, la commission souhaite que ce projet réponde aux critères généraux du développement durable, tant dans sa forme que dans ses fins.

Fait à Montréal, le 20 février 2004

(s) *Yves G. Archambault*

---

Yves G. Archambault  
Président de la commission

(s) *Marguerite Bourgeois*

---

Marguerite Bourgeois  
Commissaire

## Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

### Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) avait pour mandat de tenir à la fois 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) et la consultation publique sur un projet de règlement visé par l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), en vertu des articles 83, premier alinéa, paragraphe 2 et 89.1 de cette charte.

### La consultation publique

L'avis public a paru dans *La Presse* et *The Gazette* le vendredi 7 novembre 2003 et dans *Le Ville-Marie* le dimanche 16 novembre 2003.

La réunion préparatoire a eu lieu le 12 novembre 2003, aux bureaux de l'arrondissement de Ville-Marie.

L'assemblée de consultation publique a eu lieu le lundi 24 novembre 2003 et le lundi 8 décembre 2003 à 19 heures à la Salle paroissiale de l'Église St-Vincent-de-Paul, 2320 B, Sainte-Catherine Est, à Montréal.

### La commission et son équipe

M. Yves G. Archambault, président  
M<sup>e</sup> Marguerite Bourgeois, commissaire  
M<sup>me</sup> Sophie Hamel-Dufour, analyste  
M. Luc Doray, responsable du registre d'inscription  
M. Steve Couture, responsable de l'accueil

### Le responsable du projet et les personnes ressources

M. Guy Bazinet, Directeur, division aménagement urbain et services aux entreprises, Arrondissement Ville-Marie  
M<sup>me</sup> Anne-Rose Gorroz, Conseillère en aménagement, Arrondissement Ville-Marie  
M. Gilles Dufort, Chef de division, urbanisme, Arrondissement Ville-Marie  
M<sup>me</sup> Manon Brûlé, Architecte et chef d'équipe, Service du développement économique et du développement urbain  
M. Michel Panzini, Architecte, Michelange Panzini architectes  
M<sup>me</sup> Monique Burnam, Architecte- Michelange Panzini architectes  
M. Salim Lakhdari, Président, Les Nouveaux Ensembles Urbains Ltée  
M. Jacques Blais, vice-président, SAQ

**Les citoyens**

M<sup>me</sup> Margaret Bain  
M<sup>me</sup> Chantal Bilodeau  
M. Patrick Bonin  
M. Pierre Brisset  
M. André-Guy Charron  
M<sup>me</sup> Patricia Clermont  
M. Gaston Côté  
M. Philippe Côté  
M. Marc Dutin  
M. Luc Ferrandez  
M. François Gagnon  
M. Guillaume Labelle  
M<sup>me</sup> Louise Lanctot  
M. François Larochelle  
M. Daniel Malartre  
M. Éric Michaud  
M. Christian Murphy  
M. Gaétan Roberge  
M<sup>me</sup> Hélène Roulet  
M. François Saillant  
M. Mario Thiffault

## Annexe 2 – La documentation

### Les documents déposés

1. Avis public daté du 7 novembre 2003 (français et anglais)
2. Projet de règlement P-03-153 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud (CO92 03386) et annexes
  - 2.1. Résolutions
    - 2.1.1. CM03 0782 du conseil de la ville de Montréal adoptée lors de l'assemblée du 22 septembre 2003
    - 2.1.2. CE03 1994 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 17 septembre 2003
    - 2.1.3. CA03 24-683 du conseil d'arrondissement de Ville-Marie adoptée lors de son assemblée du 2 septembre 2003
  - 2.2. Dossier décisionnel de la ville de Montréal (n° 1031203084)
    - 2.2.1. Sommaire décisionnel
    - 2.2.2. Recommandation
    - 2.2.3. Pièces jointes au dossier et plans d'affectation du sol et des limites de hauteur et de densité
    - 2.2.4. Note additionnelle au sommaire décisionnel et avis du comité consultatif d'urbanisme en date du 14 août 2003
    - 2.2.5. Intervention – Direction des affaires juridiques et projet de règlement
    - 2.2.6. Intervention – Direction du développement urbain
3. Projet de règlement P-03-152 autorisant la construction et l'occupation d'un complexe résidentiel et commercial dans le quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue De Lorimier et les rues Sainte-Catherine et Parthenais et annexes
  - 3.1. Résolutions
    - 3.1.1. CM03 0781 du conseil de la ville de Montréal adoptée lors de l'assemblée du 22 septembre 2003
    - 3.1.2. CE03 1993 du comité exécutif de la ville de Montréal adoptée lors de sa séance du 17 septembre 2003
    - 3.1.3. CA03 24-0684 du conseil d'arrondissement de Ville-Marie adoptée lors de son assemblée du 2 septembre 2003
  - 3.2. Dossier décisionnel de la ville de Montréal (n° 1031203024)
    - 3.2.1. Sommaire décisionnel
    - 3.2.2. Recommandation
    - 3.2.3. Pièces jointes au dossier et avis des différents comités
    - 3.2.4. Note additionnelle au sommaire décisionnel et avis du Comité consultatif d'urbanisme du 14 août 2003
    - 3.2.5. Intervention – Direction du développement urbain

- 3.2.6. Intervention – Direction des affaires juridiques et projet de règlement
- 3.2.7. Intervention – Direction de la voirie
- 4. Documents déposés par l'arrondissement
  - 4.1. Tableau comparatif - urbanisme - avant et après la modification
  - 4.2. Présentation électronique du projet
- 5. Documents déposés par le promoteur
  - 5.1. Perspectives du projet – Plans préparés par Michelange Panzini, architectes

**Documents additionnels déposés**

- 6. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 12 novembre 2003
- 7. Tableau comparatif – urbanisme – avant et après la modification
- 8. Étude de circulation réalisée par la firme Trafix – septembre 2003
- 9. Plan de développement économique et immobilier de la rue Sainte-Catherine entre l'avenue De Lorimier et la rue du Havre – Dossier N° F 31055 - Rapport final – septembre 2001
- 10. Caractérisation environnementale phases II et III et Plan de réhabilitation environnementale – Projet Porte Sainte-Marie – Phase 1 / Secteur Sud-Ouest
- 11. Présentation électronique du projet par l'arrondissement – version finale
- 12. Plan de cadastre – Îlot René-Lévesque, De Lorimier, Sainte-Catherine et Parthenais
- 13. Réponses aux questions adressées à l'arrondissement ou au promoteur lors de la séance du 24 novembre 2003
- 14. Réponses aux questions additionnelles de la Commission, adressées à l'arrondissement de Ville-Marie
- 15. Conception d'un plan d'aménagement et évaluation de ses conséquences sur la circulation du secteur du pont Jacques-Cartier – Rapport final – mai 2001 – Daniel Arbour et Associés
- 16. Réponses aux questions de la Commission, adressées au Service des affaires juridiques de la Ville de Montréal
- 17. Mémoires présentés lors de l'assemblée du 8 décembre 2003
  - 17.1. Alerte Centre-Sud - présenté par M. Éric Michaud
    - 17.1.1. Addendum au mémoire déposé par Alerte Centre-Sud
  - 17.2. CLSC des Faubourgs - présenté par M. Jean Fortier
  - 17.3. M<sup>me</sup> Hélène Roulet
  - 17.4. Groupe conseil en développement de l'habitation – présenté par M<sup>me</sup> Louise Lanctôt (version corrigée déposée le 9 janvier 2004)
  - 17.5. Association Habitat Montréal - présenté par Mme Patricia Clermont, M. François Gagnon et M. Luc Fernandez
    - 17.5.1. Addendum au mémoire déposé par Habitat Montréal
  - 17.6. Inter-Loge Centre-Sud – présenté par M<sup>me</sup> Margaret Bain
  - 17.7. FRAPRU – présenté par M. François Saillant
  - 17.8. Fédération des coopératives d'habitation intermunicipales du Montréal métropolitain - présenté par M. André Noël

- 17.9. M. Daniel Malarte
18. Mémoires déposés sans présentation
  - 18.1. Conseil régional de l'environnement de Montréal - déposé par M. André Porlier
  - 18.2. Mouvement Au Courant - déposé par M. John Burcombe
    - 18.2.1. Addendum au mémoire déposé par le Mouvement Au Courant
    - 18.2.2. 2<sup>e</sup> addendum au mémoire déposé par le Mouvement Au Courant (daté du 9 janvier 2004)
    - 18.2.3. 3<sup>e</sup> addendum au mémoire – document intitulé « Projet Porte Sainte-Marie – Stationnement » déposé par le Mouvement Au Courant (reçu par courriel le 29 janvier 2004)
  - 18.3. M. Guillaume LaBelle
19. Questions additionnelles de la Commission et réponses de l'arrondissement
20. Rectificatif de l'arrondissement - usages commerciaux
21. Plans transmis par l'arrondissement en réponse aux questions soulevées en première partie
  - 21.1. Coupe longitudinale
  - 21.2. Coupe transversale
  - 21.3. Coupe longitudinale partielle
  - 21.4. Répartition des propriétés
22. Mémoires déposés sans présentation
  - 22.1. Atelier habitation Montréal
  - 22.2. Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FECHIMM)
  - 22.3. Fédération des O.S.B.L. d'habitation de Montréal (FOHM)
23. Document déposé par l'arrondissement
  - 23.1. Acte d'échange entre la Société des alcools du Québec (S.A.Q.) et le Ministère des Transports du Québec (M.T.Q.) – 26 août 2003

## 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 [ocpm.qc.ca](http://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](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.