

Identification		Numéro de dossier : 1126090019
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Transmission au Conseil municipal pour adoption d'un projet de règlement modifiant la carte des hauteurs du Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, sur le quadrilatère délimité par les rues Amherst, Ontario, Wolfe et la rue du Square Amherst - Marché public Saint-Jacques - Quartier Saint-Jacques - 1125, rue Ontario Est	

## Contenu

### Contexte

Selon les dispositions de l'article 109.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal peut modifier le Plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

L'office de consultation publique de Montréal sera saisi du dossier tel que requis pour toute modification au plan des « *Limites de hauteurs/ Arrondissement de Ville-Marie du Plan d'urbanisme* », incluse à la partie II du Plan d'urbanisme : les documents d'arrondissement pour l'arrondissement de Ville-Marie du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (01-047).

La présente demande de modification au Plan d'urbanisme sera suivie par le projet de règlement (no de dossier 1126090005) dont sera saisi le conseil de l'arrondissement, règlement qui vise à autoriser l'agrandissement en hauteur du bâtiment du Marché Saint-Jacques. Le projet comporte en effet l'ajout d'un étage, soit environ 3,50 mètres supplémentaires, à des fins résidentielles.

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

La présente demande vise à modifier le plan des hauteurs du Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie afin que la catégorie de hauteur de 16 mètres soit changée pour la catégorie de hauteur de 25 mètres, sur le quadrilatère délimité par les rues Amherst, Ontario, Wolfe et la rue du Square Amherst.

Le but de cette modification permettra le rehaussement du bâtiment du Marché Saint-Jacques, actuellement de 15 mètres environ, à 18,40 mètres environ. Au Plan d'urbanisme, on passerait de la limite de hauteur de 16 mètres à la limite de hauteur de 25 mètres.

Le projet propose de réhabiliter l'ensemble du bâtiment du Marché Saint-Jacques et de ses activités. Il s'agit d'un projet mixte. La fonction de marché public est conservée au périmètre du bâtiment tel qu'exigé dans les actes de vente (2007 puis 2 avril 2012). Le rez-de-chaussée sera destiné à des commerces; le 2<sup>e</sup> étage (une salle polyvalente ayant accueilli par le passé de nombreux événements et assemblées) sera réservé à des bureaux ou/et de l'habitation, et le 3<sup>e</sup> étage ainsi que l'étage supplémentaire seront

convertis en 15 logements de 125 m<sup>2</sup> chacun, sur 3 niveaux, avec 2 mezzanines.

#### Justification

La modification au Plan d'urbanisme demandée se justifie par les éléments suivants :

1. les hauteurs au Plan d'urbanisme en bordure de la rue Amherst, côté ouest, sont déjà dans une limite de plafond de hauteur de 25 mètres alors que, du côté est, elles restent dans une limite de plafond de hauteur de 16 mètres. En effet, l'axe de la rue Amherst représentait, il y a quelques années, une limite de zonage, notamment entre le secteur du Centre-ville et le secteur Centre-sud/Plateau Mont-Royal, limite de zonage perdue ensuite après plusieurs redécoupages en quartiers ou en arrondissements;
2. ce projet de modification au plan des hauteurs du Plan d'urbanisme permettrait une harmonisation de hauteurs de part et d'autre de la rue Amherst en incluant cependant uniquement l'îlot visé du Marché Saint-Jacques à l'intérieur de la zone de limites de plafond de hauteur à 25 mètres, parce que cet îlot supporte de façon particulière une fonction sociale et économique forte dans le secteur;
3. le Marché Saint-Jacques est un bâtiment à caractère public, dont la composition architecturale, la volumétrie et la hauteur représentent sur l'artère Amherst un point de repère distinctif et déterminant;
4. l'axe de la rue Amherst est historiquement un axe important à Montréal, reliant le Vieux-Montréal (la tour de l'horloge) à la rue Sherbrooke (le Plateau et le parc Lafontaine). Cet axe reste significatif dans la ville en terme d'accès, de circulation et de vues urbaines; De plus, cet axe croise celui de la rue Ontario, également distinctif d'ouest en est. Le bâtiment se situe à l'intersection de ces deux axes, ce qui rend sa position d'autant plus marquante dans ce secteur urbain;
5. le projet dans son ensemble vise la transformation et la réhabilitation du Marché Saint-Jacques dont le rôle de moteur social et économique dans le quartier est susceptible d'assurer une pérennité et une viabilité au projet;
6. Le comité consultatif d'urbanisme a examiné le projet à sa séance du 4 octobre 2012 et a émis un avis favorable à l'unanimité (PV en pièce jointe);
7. Le comité Jacques-Viger a également vu le projet à sa séance du 16 novembre 2012 et a émis un avis favorable également (PV en pièce jointe);

#### Aspect(s) financier(s)

L'investissement dans ce projet est d'environ 8,2 M de \$.

#### Développement durable

Les orientations en matière de développement durable dans ce projet seront développés ultérieurement .

#### Impact(s) majeur(s)

Projet à caractère moteur pour ce secteur de l'arrondissement. Réhabilitation du bâtiment du Marché Saint-Jacques. Bonne intégration du projet d'agrandissement au bâtiment et au cadre bâti existant. Projet créant des liens avec l'espace public et les rues limitrophes.

#### Opération(s) de communication

Aucune opération de communication n'est actuellement prévue.

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Tenue d'une assemblée publique par l'Office de consultation publique de Montréal.
- Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le Conseil de Ville.

**Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs**

Le projet déposé déroge aux dispositions relatives à la hauteur en mètres et aux usages du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), ainsi qu'à celles de la hauteur du Plan d'urbanisme.

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction des affaires civiles (Éric COUTURE)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire , Direction du développement économique et urbain (Manon BRULÉ)

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

Comité consultatif d'urbanisme - avis favorable à l'unanimité / Comité Jacques-Viger - avis favorable

**Responsable du dossier**

Anne-Rose GORROZ  
Conseiller(ere) en aménagement  
**Tél.** : 514-872-9392  
**Télécop.** : 514 868-4912

Sylvain Villeneuve  
Chef de division urbanisme

**Endossé par :**

Marc LABELLE  
Directeur(trice) aménagement urbain  
serv.entrville-marie  
**Tél.** : 514-872-2698  
**Télécop.** : 514 872-4819

**Date d'endossement** : 2012-10-24 18:31:19

**Numéro de dossier** : 1126090019