

**Agrandissement du marché Saint-Jacques (1125, rue Ontario Est)
Modification du Plan d'urbanisme (hauteurs de construction)
Arrondissement : Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 16 NOVEMBRE 2012

1. La proposition

Le projet consiste à ajouter un étage au dessus du marché Saint-Jacques à des fins d'habitation. Cette intervention apparaît nécessaire pour rentabiliser la relance de la fonction « marché » qui comprend le développement d'activités extérieures de marché public au périmètre de l'immeuble et le maintien des commerces au rez-de-chaussée. En complément à l'activité commerciale, environ 20 unités d'habitation en copropriété divise seront aménagées aux étages supérieurs et des espaces de bureaux sont prévus sur une partie du deuxième étage. Les appartements situés au troisième étage seront aménagés sur trois niveaux dont deux en mezzanine qu'il sera possible d'intégrer avec l'agrandissement proposé.

Pour permettre la réalisation du projet, le plan d'urbanisme doit être modifié pour faire passer la hauteur maximale de construction autorisée, qui est actuellement de 16 mètres, à 25 mètres. Le projet comporte aussi des dérogations réglementaires qui seront par la suite traitées en vertu d'un Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

2. La modification du Plan d'urbanisme

Considérant que la relance du marché Saint-Jacques est importante pour la qualité de vie et la dynamique sociale du quartier, le comité se réjouit de recevoir une proposition visant sa relance. Il accueille ainsi favorablement la demande de modifier le plan d'urbanisme afin de permettre l'ajout d'un étage. Il estime que l'intervention proposée est respectueuse de l'immeuble existant et que la nouvelle mixité d'usages proposée s'intègre bien au contexte. Dans la section suivante, le comité émet néanmoins des préoccupations et formule des recommandations pour bonifier le projet proposé.

**Agrandissement du marché Saint-Jacques (1125, rue Ontario Est)
Modification du Plan d'urbanisme (hauteurs de construction)
Arrondissement : Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 16 NOVEMBRE 2012

3. Le projet

L'ajout d'un étage et l'aménagement d'unités résidentielles

Le comité est favorable à l'ajout d'un étage car l'intervention proposée n'altère pas les qualités architecturales du bâtiment existant, ni son rapport au contexte plus général. Il estime néanmoins que cet étage doit être implanté avec un recul suffisant afin d'en minimiser la perception à partir du point de vue des piétons. Les vues offertes depuis la rue Amherst (et possiblement depuis la rue Wolfe) à partir de la rue Sherbrooke sont particulièrement sensibles à cet effet compte tenu de la dénivellation qui permet des percées visuelles en surplomb vers le marché. Une attention particulière devrait donc être apportée à l'intégration des divers éléments rajoutés au toit (mezzanines, terrasses, équipements mécaniques, etc.) ainsi qu'aux matériaux proposés à partir de ces points de vue critiques. Il suggère aussi d'étudier l'usage d'une brique similaire au revêtement actuel du marché pour intégrer davantage la mezzanine aux caractéristiques identitaires de l'immeuble.

Par ailleurs, le comité est fortement préoccupé par la qualité des appartements proposés sur trois niveaux car la mezzanine formant le 2^e étage ne bénéficiera d'aucune lumière naturelle. Il estime que l'absence de fenêtre compromettra grandement la qualité de ces espaces de vie. Il considère qu'il n'est pas souhaitable d'aménager des chambres pour enfants en second jour, et croit que ces espaces ne peuvent, au mieux, qu'être utilisés de façon ponctuelle (espace de travail ou de détente, chambre d'invité, etc.). Par conséquent, il insiste pour que le requérant étudie toutes les avenues possibles de manière à améliorer cette situation jugée très préoccupante. Pour ces mêmes raisons liées à la qualité des espaces de vie, le comité est tout à fait à l'aise avec l'agrandissement des fenêtres du deuxième étage, d'autant que ces interventions s'intègrent de façon harmonieuse à la composition des façades existantes.

De façon générale, le comité se préoccupe de la concordance du projet au code de construction et invite l'arrondissement à demeurer vigilant quant aux impacts que la conformité au code pourrait entraîner sur les interventions proposées.

La cohabitation des fonctions

Le comité considère qu'une attention particulière doit être portée à la cohabitation des fonctions afin d'assurer la qualité de vie des futurs résidents. En effet, l'activité commerciale et de marché public générant bruits et odeurs, il importe de se préoccuper des horaires et aires de livraison, de la gestion des déchets, de l'entretien général du site, etc. Il se questionne notamment sur l'intégration des équipements mécaniques au toit en relation avec les terrasses et mezzanines et ce, tant d'un point de vue physique qu'au regard de la qualité de vie des résidents (bruits, vibrations, odeurs, vapeurs d'eau, etc.).

**Agrandissement du marché Saint-Jacques (1125, rue Ontario Est)
Modification du Plan d'urbanisme (hauteurs de construction)
Arrondissement : Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 16 NOVEMBRE 2012

Le comité souligne aussi les possibles enjeux qu'il faut considérer au regard des accès à l'immeuble et des circulations internes qui sont partagés par les diverses clientèles afin d'assurer la sécurité et la quiétude des futurs résidents.

La relation à la rue et au contexte

Considérant que la vitalité des commerces intérieurs sera étroitement liée au dynamisme et à la complémentarité de l'offre du marché public extérieur, il apparaît important qu'une réflexion soit amorcée sur la dynamique du mail intérieur en période hivernale. Cette réflexion doit porter tant sur l'adéquation de l'offre commerciale aux besoins des résidents du quartier que sur la relation de l'immeuble à la rue. Le rétablissement du mail intérieur et de l'accès public au marché depuis la rue du Square-Amherst apparaît déjà comme un geste positif en ce sens mais le comité estime que la perméabilité du marché et la visibilité des commerces doivent être considérées dans une réflexion d'ensemble afin de favoriser la fréquentation des lieux, leur accessibilité et leur convivialité.

Le comité recommande notamment d'améliorer la relation à la rue Ontario Est afin de créer un espace inspiré de l'idée d'un square qui favorisera l'appropriation des lieux, et par conséquent, une animation plus constante à longueur d'année. À cet égard, le comité questionne la pertinence de maintenir le petit espace gazonné compte tenu des besoins d'entretien liés aux activités d'un marché public et à une fréquentation accrue. Il encourage aussi l'arrondissement à bonifier l'aménagement du domaine public au pourtour du marché compte tenu de l'importance d'un tel équipement pour la dynamique urbaine, sociale et économique du quartier.

Le comité invite aussi à initier dès maintenant la réflexion sur l'implantation d'une pergola permanente aux fins des activités commerciales extérieures. Bien que cette dernière ne soit pas nécessaire à court terme, il importe de déterminer les caractéristiques qui en feront un réel objet d'intégration au site et à l'immeuble. Le comité estime qu'il faut en effet éviter des aménagements offrant un caractère fragile, temporaire et léger.

Finalement, bien qu'il faille laisser le marché extérieur évoluer librement et de façon flexible avant d'en déterminer plus en détail la forme et le contenu, le comité recommande que le propriétaire prévoit dès maintenant un cahier de charges pour encadrer minimalement les activités extérieures de manière à en assurer la qualité.

**Agrandissement du marché Saint-Jacques (1125, rue Ontario Est)
Modification du Plan d'urbanisme (hauteurs de construction)
Arrondissement : Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 16 NOVEMBRE 2012

4. En conclusion

Le comité émet un avis favorable à la demande de modifier le plan d'urbanisme afin de permettre l'ajout d'un étage au marché Saint-Jacques, estimant que l'intervention proposée est respectueuse de l'immeuble existant et que la nouvelle mixité d'usages proposée s'intègre bien au contexte. Il émet néanmoins de fortes préoccupations quant à l'aménagement de chambres en second jour dans les appartements comptant trois étages, et remet en question l'à-propos de la mezzanine du deuxième niveau qui ne comporte aucune fenêtre et qui ne bénéficiera d'aucun éclairage naturel. Il recommande ainsi de bonifier le projet proposé à la lumière de l'ensemble des recommandations émises dans la partie 3 du présent avis.

Préparé par :

Approuvé par :

ORIGINAL SIGNÉ

ORIGINAL SIGNÉ

Josée Asselin
Secrétaire

Adrien Sheppard
Président

Le 26 novembre 2012

Le 26 novembre 2012