

Identification		Numéro de dossier : 1126090005
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-01) une résolution autorisant l'agrandissement du bâtiment du Marché Saint-Jacques avec un étage au toit, à des fins résidentielles, sur un terrain situé au 1125, rue Ontario Est, coin Amherst -	

Contenu

Contexte

Une requête d'autorisation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises afin de permettre la réalisation d'un projet d'agrandissement d'un étage au bâtiment du Marché Saint-Jacques à des fins résidentielles. Ce bâtiment est localisé au coin des rues Amherst et Ontario, dans le quartier Saint-Jacques.

Les dérogations de ce projet portent sur l'usage résidentiel du nouvel étage (au lieu de commercial et marché public) et sur la hauteur maximale d'environ 18,40 m (au lieu de 16 m). Elles portent également sur la localisation de la micro-brasserie et sur la superficie du café-terrasse.

Cette requête déroge donc au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie 01-282 quant à l'usage, à la hauteur, à la localisation du débit de boissons et à la superficie du café-terrasse ainsi qu'au Plan d'urbanisme quant à la hauteur.

D'une part, une autorisation peut être accordée par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*.

D'autre part, une modification au Plan d'urbanisme est requise. L'office de consultation publique de Montréal sera saisi du dossier pour cette *modification au plan des hauteurs du Plan d'urbanisme*, traité dans le dossier parallèle numéro 1126090019

Décision(s) antérieure(s)

Acte de vente Résolution CM070683 (pièce jointe, dossier 1070288004); Approuvant le projet de vente de 2007 ainsi qu'un projet de bail à titre gratuit en faveur de la Ville pour le maintien de l'activité commerciale de la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal sur les espaces extérieurs, et ce, jusqu'au 31 décembre 2022, en plus de cinq options de renouvellement chacune. Ce bail a été reconduit dans la vente du 2 avril 2012 au propriétaire actuel.

Description

Historique

L'actuel Marché Saint-Jacques a été reconstruit en 1931 par les architectes Zotique Trudel et Albert Karch. Cette construction a remplacé une structure datant de 1871. Elle est composée d'un volume principal rectangulaire de 3 étages à toit plat, culminant en façade avec une tour à toit pavillon marquant l'entrée principale. Deux marquises prolongent le rez-de-chaussée des halles intérieures vers les étals extérieurs, côté Amherst, et vers le quai de déchargement, côté Wolfe. Toutes les cours sont minérales. Des stationnements perpendiculaires (25 cases) longent les deux côtés de la rue du square Amherst.

Le marché est resté fermé de 1960 à 1983, période lors de laquelle il abritait des bureaux de la Ville. En 1993, la Corporation des marchés publics de Montréal voit le jour mais l'édifice du Marché Saint-Jacques est finalement vendu au privé en 2007, tout en précisant la clause du maintien et de la préservation du marché public extérieur. Depuis cette date, le Marché Saint-Jacques connaît un déclin de ses opérations. Le projet propose de réhabiliter l'ensemble du bâtiment et de ses activités.

Modification à l'apparence du bâtiment

Afin de permettre l'aménagement de logements au 3^e étage, le projet comporte l'ajout d'un étage supplémentaire en toiture, portant la hauteur du bâtiment hors-tout de 15 m à 18,40 m environ.

De plus, afin de donner de meilleures vues aux occupants du 2^e étage, le projet comporte l'agrandissement des fenêtres vers le bas pour une hauteur de 2,20 m au lieu de 1,30 m actuel.

Ces modifications seront évaluées en fonction des critères de qualité d'intégration architecturale au moment de la demande de permis de transformation et sera donc soumise à une révision architecturale.

Description du projet

Il s'agit d'un projet mixte. La fonction de marché public est conservée au périmètre du bâtiment, tel qu'exigé dans l'acte de vente de 2007 et reconduite par la suite. Le projet prévoit des commerces en rez-de-chaussée avec une micro brasserie d'environ 50 m² à l'intérieur du marché et un café-terrasse d'environ 50 m² également à l'extérieur, des bureaux et/ou de l'habitation au 2^e étage ainsi que 15 logements (125 m² chacun) sur les 3 derniers niveaux : au 3^e étage existant, en mezzanine et dans l'étage supplémentaire faisant l'objet de la présente demande. Cet agrandissement est en recul de 4 mètres par rapport à la façade. La hauteur du bâtiment est portée de 15 mètres actuels à 18,40 mètres environ.

L'accès aux logements se fait par la rue Ontario et par la rue du Square-Amherst. Il existe également un accès central en rez-de-chaussée par la rue Amherst. L'axe médian de circulation intérieur piéton est conservé et dessert les boutiques. La plupart de ces boutiques sont traversantes entre la rue Amherst et l'axe central intérieur et comportent des accès directs sur la rue.

Le projet abrite 14 unités de stationnement existantes souterraines, avec accès par la rue Wolfe, 15 unités de stationnement existantes extérieures sur la rue Wolfe ainsi que 10 unités de stationnement du côté du square Amherst. On note l'existence d'un débarcadère sur la rue Wolfe.

Pour ce qui est de la micro-brasserie (ou débit de boissons), il n'y a pas de contingentement dans ce secteur pour les bars mais une distance à respecter de 50 m par rapport à une école et de 25 m par rapport à une salle d'amusement. Cependant, la localisation d'un débit de boissons et la superficie d'un café-terrasse peuvent être autorisées dans le cadre de ce projet particulier et être accompagnées de conditions.

Cadre réglementaire

Le Règlement d'urbanisme 01-282 indique des catégorie d'usages commerciaux (C.3(8)C marchés publics) et institutionnels (E.2(1) services liés aux sports, aux loisirs, à l'éducation et aux activités communautaires), des hauteurs de 3 à 4 étages (0 m à 16 m), une densité maximale de 3, un taux

d'implantation maximal de 70 % et un mode d'implantation contigu. Il s'agit d'un secteur significatif A soumis à des normes pour le revêtement, le couronnement, les ouvertures et les saillies. Le bâtiment est un immeuble significatif.

Le Plan d'urbanisme préconise une hauteur de 16 mètres, une densité maximale de 3 et des affectations mixtes.

Les dérogations : le projet déroge au zonage (usage et hauteur) et au Plan d'urbanisme (hauteur)

Une modification au plan des hauteurs du Plan d'urbanisme (dossier 1126090019) est demandée en parallèle afin d'augmenter la limite du plafond de hauteur de 16 mètres à 25 mètres, étant bien entendu que la hauteur du projet ne dépassera pas les 18,40 mètres projetés. Cette modification au plafond des hauteurs du Plan d'urbanisme, justifiée par le projet de transformation et de réhabilitation du marché Saint-Jacques, par son rôle de moteur social et économique dans le quartier, par son caractère de bâtiment public, ainsi que par l'importance de l'axe significatif de la rue Amherst, doit être soumise en consultation à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

Justification

La Division de l'urbanisme émet un avis favorable sur ce projet en considération des éléments suivants :

Les interventions : l'agrandissement en hauteur et le traitement architectural :

- Le Marché Saint-Jacques a subi une forte désaffectation depuis 2006, due en partie à une gestion trop privée des commerces en rez-de-chaussée. Le 2^e étage est resté longtemps vacant ainsi que le 3^e étage. Pourtant, la Corporation des marchés publics de Montréal souhaite vivement que soit réhabilité ce marché, qui représente le cœur social et économique du quartier et qui fait partie des quatre marchés d'importance à Montréal, avec les marchés Atwater, Jean-Talon et de Maisonneuve. Il est souhaitable en effet que soit remises en place, sur le site, les activités extérieures de vente de fruits, légumes, fleurs et alimentation, telles qu'elles avaient été pensées à l'origine et telles qu'elles doivent être maintenues (bail en faveur de la Ville pour le maintien de l'activité commerciale de La Corporation de gestion des marchés publics de Montréal sur ces espaces extérieurs) selon les actes de vente successifs relatifs au bâtiment.
- La revitalisation du secteur peut être favorisée par l'usage résidentiel demandé aux étages et donc par l'agrandissement proposé. Cette mixité des fonctions est d'ailleurs conforme aux orientations du Plan d'urbanisme pour les secteurs du centre-ville. L'habitation est compatible avec les activités de bureaux et de commerces dans le bâtiment dans la mesure où cette mixité représente un plus pour les résidents qui choisiront d'y habiter. En effet, d'une part les logements prévus sur trois niveaux (avec deux mezzanines) instaurent déjà un certain mode de vie, une façon d'habiter l'espace privé. D'autre part, les logements seront très imbriqués de par leur fonctionnement au bâtiment, au secteur et à l'espace public. Par exemple, les accès aux logements par l'ascenseur ou les escaliers se font par le hall principal donnant aussi sur l'axe médian commercial piéton en rez-de-chaussée, ou par le vestibule d'entrée à partir de la rue Amherst, bordé par les étals du marché public. Le futur résident se trouvera, sur le chemin de son logement, au cœur des activités commerciales du site. Des accès privés et sécuritaires permettent ensuite d'arriver aux logements;
- Le bâtiment est un immeuble noté significatif au règlement d'urbanisme. Il comporte une facture architecturale de grande qualité et il est en excellent état. La hauteur de l'agrandissement, bien que visible de façon minime à partir de certains points alentour, n'altère pas l'intégrité du bâtiment. L'agrandissement s'y harmonise plutôt de façon très intéressante pour les raisons suivantes :
 1. il est en recul de 4 mètres par rapport à la façade sur Amherst;
 2. l'étude visuelle, bien que confirmant sa présence, indique que l'agrandissement au toit reste discret et se conjugue de façon intelligente au bâtiment;
 3. l'agrandissement tient compte des proportions de l'immeuble existant et du dégagement des façades de part et d'autre;

4. les matériaux de l'agrandissement sont choisis pour leur contraste, leur légèreté et leur couleur sobre;
 5. l'agrandissement n'a pas d'impact sur l'ensoleillement du secteur.
- Par ailleurs, l'agrandissement des fenêtres vers le bas au 2^e étage n'a pas d'impact visuel significatif sur l'ordonnancement et les proportions des façades;
 - Le traitement «perméable» et les larges baies vitrées en rez-de-chaussée commercial favorisent la transparence de l'extérieur vers l'intérieur. Les accès directs sur la rue et les circulations traversant plusieurs boutiques sont susceptibles d'attirer la clientèle vers le bâtiment et d'insuffler une animation sur rue et hors rue;

La demande de débit de boissons

L'autorisation de bar (ou micro-brasserie de 50 m² environ) avec café-terrasse d'environ 50 m² extérieur en rez-de-chaussée peut être approuvée à l'intérieur du cadre de ce projet particulier; Une salle d'amusement existe actuellement au coin des rues Wolfe et Ontario, côté nord est. Cependant, on estime que la demande d'une micro-brasserie à l'intérieur du bâtiment du Marché Saint-Jacques et d'un café-terrasse de 50 m² environ rattaché à ce commerce est un facteur important pour la réhabilitation de l'immeuble aux conditions suivantes :

1. obligation de mise en place d'un système de ventilation afin que les odeurs de fabrication de bière n'affecte pas les résidents de l'immeuble. Cette condition est indiquée dans la résolution;
2. instauration de mesures d'atténuation du bruit pour la micro-brasserie et le café-terrasse s'il y a lieu, faisant suite au dépôt à l'arrondissement d'une étude acoustique, au terme des 9 premiers mois d'opération. Cette condition est indiquée dans la résolution.

Autres considérations

- Les cases de stationnement existantes de 14 en sous-sol, avec accès par la rue Wolfe, de 15 cases de stationnement à l'extérieur sur la rue Wolfe et de 10 unités de stationnement du côté de la rue du square Amherst répondent en nombre aux exigences réglementaires. Un débarcadère existant donne sur la rue Wolfe;
- On note que le requérant a consulté les résidents, les communautés et les associations du quartier y compris la CDEC et a recueilli plusieurs lettres d'appui ainsi que des avis d'intérêt en ce qui concerne l'achat des logements;
- Le comité consultatif d'urbanisme a examiné le projet à sa séance du 4 octobre 2012 et a émis un avis favorable (PV en pièce jointe);
- 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);
- Le projet sera soumis à une révision architecturale selon le titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). Cette révision portera également sur la proposition d'affichage.

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)

Réhabilitation du bâtiment du Marché Saint-Jacques et du secteur. 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 (Ontario, Amherst et rue du Square Amherst).

Opération(s) de communication

Aucune opération de communication n'est actuellement prévue.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption par le conseil d'arrondissement d'un premier projet de résolution;
- Avis de motion et adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme/ transmission d'une résolution pour adoption par le conseil municipal;
- Affichage sur l'emplacement et publication d'un avis annonçant une assemblée de consultation publique;
- Tenue de l'assemblée de consultation publique;
- Adoption d'un deuxième projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
- Adoption par le conseil municipal du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme;
- Publication d'un avis aux personnes intéressées décrivant le projet et le mécanisme d'approbation référendaire;
- Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement;
- Demande de permis;
- Révision architecturale;
- Émission du permis par l'arrondissement.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme au Règlement sur les projets particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

Modification au Plan d'urbanisme requise.

Validation

Intervenant et Sens de l 'intervention

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.entreville-marie

Tél. : 514-872-2698

Télécop. : 514-868-4912

Date d'endossement : 2012-10-24 18:30:45

Numéro de dossier : 1126090005