



Projet de transformation du marché Saint-Jacques

PROJET DE RÈGLEMENT 04-047-137

Suivi des recommandations de l'Office de consultations publiques de Montréal

CONTEXTE

L'office de consultation a rendu un rapport favorable sur le projet de transformation du marché Saint-Jacques. Son mandat portait sur la modification à la hauteur du bâtiment, en non-conformité avec les prescriptions du Plan d'Urbanisme. Cette modification était de 3 mètres, soit la hauteur de l'étage projeté. Toutefois, la commission a formulé des recommandations plus larges, notamment sur l'avenir du Marché Saint-Jacques comme marché public, comme bien patrimonial et espace emblématique de l'identité du quartier. Par ailleurs, le bâtiment public a été vendu au secteur privé au terme d'une transaction. C'est donc l'extension de ces questionnements qui a suscité la majorité des recommandations faites dans le rapport final de la Commission.

SUIVI DES RECOMMANDATIONS

La commission a émis 5 recommandations sur lesquelles l'arrondissement émet ci-dessous des commentaires afin de donner des réponses adéquates, soit en justifiant les choix qui ont été faits, soit en ajoutant ou modifiant les conditions à la résolution du Projet Particulier de Construction et de Modification ou d'Occupation d'un immeuble (PPCMOI), proposé en parallèle au présent projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) soumis pour adoption au prochain Conseil municipal prévu le 26 août 2013.

	RECOMMANDATIONS DE L'OCPM	JUSTIFICATION / SUIVI	AJOUT / MODIFICATION
1	<p>3.6 la cohabitation des fonctions et l'animation</p> <p><i>La commission recommande de traiter comme un square l'espace situé entre l'entrée principale de l'immeuble et la rue Ontario. (p. 27)</i></p>	<p>Cette préoccupation avait déjà été soulevée par le comité Jacques Viger qui avait recommandé «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».</p> <p>Le comité avait questionné «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».</p> <p>Il avait encouragé 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».</p>	<p>Ajout à la résolution du dossier de PPCMOI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déposer, lors de la demande de permis, aux fins de révision architecturale, un plan d'aménagement paysager entre l'entrée principale de l'immeuble et la rue Ontario, réalisé par un architecte paysager, tenant compte des critères d'accessibilité et de fréquentation du site • Déposer une garantie financière afin d'assurer la réalisation des travaux d'aménagement paysager <p>L'arrondissement évaluera l'aménagement du domaine public (feux de circulation, trottoirs, etc...) afin d'augmenter et d'améliorer la sécurité.</p> <p>Lors de cette évaluation, des éléments plus précis sur le projet de piste cyclable passant par l'intersection Amherst et Ontario seront examinés.</p>
2	<p>3.7 Le patrimoine architectural</p> <p><i>La commission recommande qu'un élément soit consacré à rappeler la mémoire historique du marché Saint-Jacques et son apport à la communauté. (p. 28)</i></p>	<p>De nombreuses activités à caractère social, politique et sportif se sont tenues dans la salle du 2^{ème} étage du bâtiment. C'est pour cette raison que la consultante du requérant ainsi que la représentante de la division du Patrimoine ont considéré, à l'instar de ce que rapporte l'Association des marchés publics du Québec dans son <i>Guide pour le démarrage, le développement et la consolidation d'un marché public</i>, 2009, que « Le marché doit être un évènement communautaire et social plutôt qu'un simple évènement économique».</p> <p>Ce volet du rôle social, politique et sportif du site doit être documenté afin d'en extraire l'élément ou les éléments qui pourront être mis de l'avant (photos par exemple exposées dans le mail central au rez-de-chaussée ou à l'extérieur du bâtiment) afin de rappeler la mémoire historique du marché Saint-Jacques et son apport à la communauté.</p>	<p>Ajout à la résolution du dossier de PPCMOI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déposer, lors de la demande de permis, une proposition de stratégie de commémoration qui devra être installée dans le mail commercial du rez-de-chaussée ou à l'extérieur du bâtiment afin de rappeler les activités à caractère social, politique et sportif qui se sont tenues dans la salle du 2^{ème} étage et afin de rappeler également l'histoire et le rôle du marché Saint-Jacques

3	<p>3.8 Les considérations sur la mise en œuvre du projet</p> <p><i>La commission est d'avis qu'en la circonstance, le projet est adéquat et doit être réalisé comme demandé. En conséquence, la commission :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>recommande de modifier le Plan d'urbanisme pour faire inscrire l'édifice dans la catégorie de 16 à 25 mètres;</i> ▪ <i>recommande à l'arrondissement de n'autoriser que la hauteur requise pour la réalisation du projet (18,60 m) et de ne pas permettre une hauteur supérieure;</i> ▪ <i>recommande à la Ville de protéger le statut patrimonial de l'immeuble et du site, une fois qu'ils seront transformés. (p. 29)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Le projet de «Règlement modifiant le Plan d'urbanisme» inscrit l'édifice dans la catégorie de «16/25 mètres» de hauteur. • La hauteur autorisée est précisée dans la résolution du projet particulier (environ 18,60 mètres) qui exigera de respecter substantiellement la volumétrie, la hauteur et les reculs de l'agrandissement projeté, conformément aux plans déposés. • Au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, l'édifice est désigné «immeuble significatif». Au Plan d'urbanisme de Montréal, il est désigné «bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural». En conséquence, toute intervention qui modifie l'apparence extérieure du bâtiment est soumise à une évaluation qualitative en vertu du titre VIII du règlement d'urbanisme 01-282. Dans ces conditions, la Ville n'a pas l'intention de «citer» le bâtiment. • Quand au classement, c'est un pouvoir appartenant au Ministère de la culture, des communications et de la condition féminine. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le projet de «Règlement modifiant le Plan d'urbanisme» reste identique. • Il existe déjà un condition à la résolution indiquant de «respecter substantiellement la volumétrie, la hauteur et les reculs de l'agrandissement projeté sur le bâtiment, conformément aux plans datés du 29 septembre 2012, réalisés par Christian Thiffault, architecte, et joints à la résolution». • L'immeuble est déjà protégé par le mécanisme du Titre VIII du règlement d'urbanisme 01-282
4	<p><i>Considérant le caractère particulier de ce projet qui consacre la privatisation d'un marché public, la commission recommande également que la Ville et le promoteur conviennent d'un projet d'accord de développement, et ce, conditionnellement à l'entrée en vigueur du règlement permettant la réalisation du projet. En outre, elle recommande que ce projet comporte, sans toutefois s'y limiter, les éléments suivants :</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cette recommandation de convenir d'un accord de développement entre le propriétaire et l'arrondissement ne s'applique pas à cette étape car l'encadrement actuel du projet se fait à l'intérieur de la procédure de PPCMOI. 	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la mise en place d'un comité de concertation regroupant notamment le promoteur, l'arrondissement de Ville-Marie, la CEDEC Centre-Sud – Le Plateau Mont-Royal, de même que l'Association des résidents et des résidentes des Faubourgs de Montréal, afin d'assurer que l'offre alimentaire du marché réponde aux besoins des résidents du quartier et que l'aménagement public sur le pourtour du marché encourage son accessibilité et sa fréquentation; ▪ une garantie sur la persistance de la fonction de marché sur les espaces extérieurs du site; ▪ la mise en place d'éléments commémoratifs qui rappellent l'histoire et le rôle du marché Saint-Jacques. (p. 29) 	<ul style="list-style-type: none"> • Au plan légal, le conseil d'arrondissement n'a pas le pouvoir habilitant de mettre en place un comité de concertation qui assurerait l'offre alimentaire du marché ou son accessibilité et sa fréquentation, au moyen d'un l'aménagement public. Cependant, cette proposition de comité de concertation pourrait faire l'objet d'un mandat à l'intérieur de la Société de développement commercial de la rue Ontario qui regroupe commerçants et propriétaires de la rue Ontario • La procédure de Projet Particulier (PPCMOI) a pour objet de gérer l'urbanisme et non pas les opérations d'affaires ou de stratégies. La loi permet de régir les activités et de limiter les usages autorisés sur les espaces extérieurs d'un site mais elle ne permet pas d'exiger qu'ils soient en opération. On ne peut donc émettre de garantie sur la persistance de la fonction de marché sur ces espaces qui dépend des lois du marché et qui ne peut être réglementée par le PPCMOI. Par ailleurs, aucune habilitation législative ne permet d'obliger un propriétaire à exercer une activité. • Mise en place d'éléments commémoratifs du marché Saint-Jacques, tel que vu au point 2. 	<p>Le comité de concertation regroupant le promoteur, la CEDC Centre-Sud-Le Plateau Mont-Royal, l'Association des résidents et des résidentes des Faubourgs de Montréal peut être mandaté par la Société de développement commercial de la rue Ontario et se pencher sur le thème de l'offre alimentaire ou de tout autre question pertinente à la bonne marche du Marché</p> <p>Un ajout à la résolution du dossier de PPCMOI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déposer, lors de la demande de permis, une proposition de stratégie de commémoration qui devra être installée dans le mail commercial du rez-de-chaussée ou à l'extérieur du bâtiment afin de rappeler les activités à caractère social, politique et sportif qui se sont tenues dans la salle du 2^{ème} étage et afin de rappeler également l'histoire et le rôle du marché Saint-Jacques
5	<p>Étant donné l'importance de la survie du marché Saint-Jacques, la commission recommande à l'arrondissement d'accompagner étroitement le promoteur et les acteurs du milieu pour la réussite d projet. (p. 29)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La Direction de l'arrondissement comporte une division de développement économique qui s'occupe du développement économique et des artères commerciales. 	<p>La division de développement économique de l'arrondissement supporte déjà les projets commerciaux (entre autres de la rue Ontario) et accompagne les promoteurs et les acteurs du milieu, autant de façon stratégique que financière.</p>