

PROJET — Marché Saint-Jacques

1125, rue Ontario Est

**Consultation publique sur la modification de la carte
des hauteurs du Plan d'urbanisme**

Projet de transformation

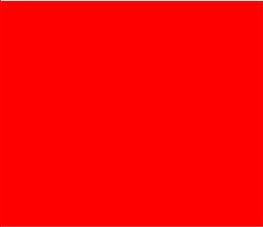
Ref : 1126090019

**Présentation à l'Office de Consultation
Publique de Montréal**

27 février 2013

Présentation

1. Contexte
2. Historique
3. Données socio démographiques et équipements et services
4. Modification au Plan d'urbanisme et
Autorisation du projet par la procédure de projet particulier
5. Avis des instances consultatives
6. Appui du milieu
7. Études et avis
8. Conclusion
9. Prochaines étapes



1. CONTEXTE

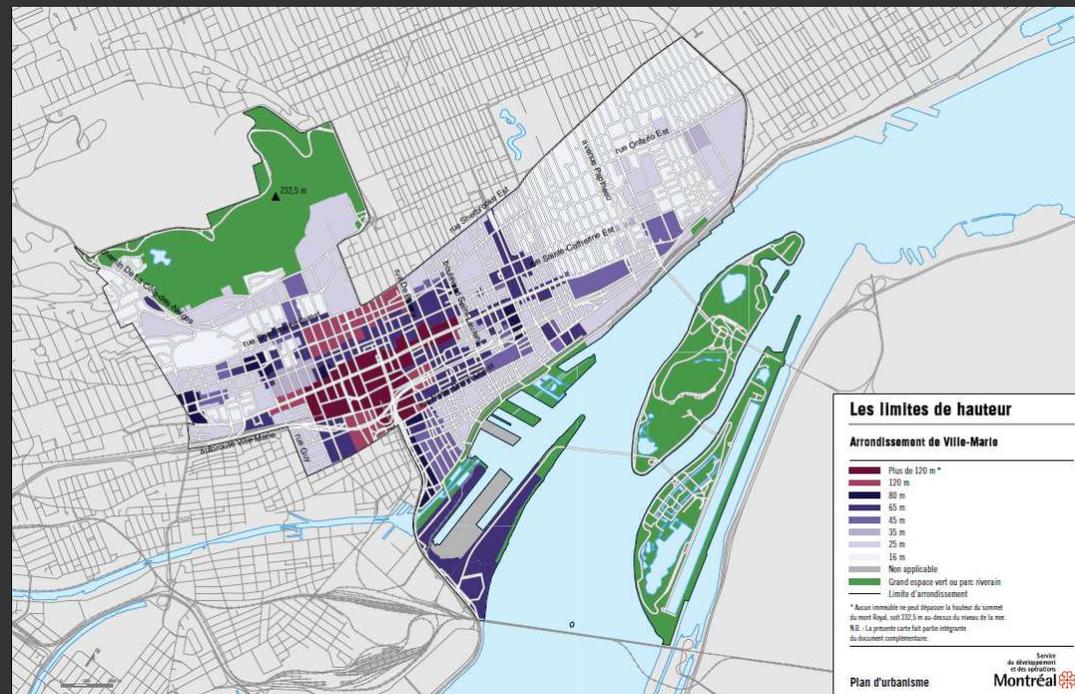
1. Contexte

28 janvier 2013

Le Conseil municipal mandate l'OCPM pour présenter le projet à la population et la consulter sur :

LA MODIFICATION À LA CARTE DES LIMITES DE HAUTEURS DU PLAN D'URBANISME

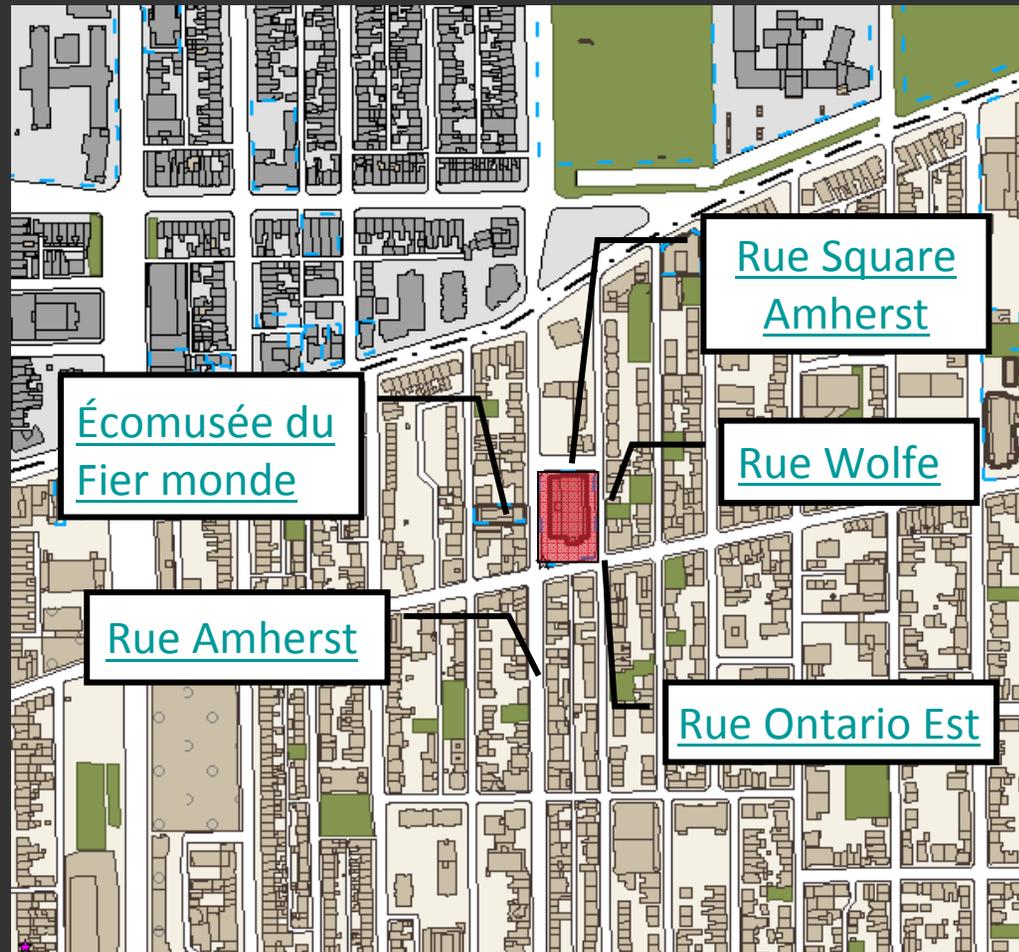
Cette carte fait partie intégrante du document complémentaire du Plan d'urbanisme



27 février 2013

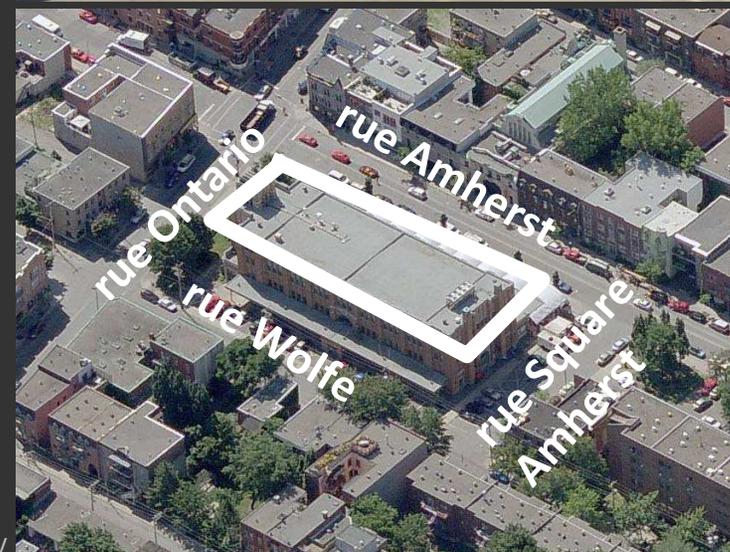
126090019

1. Le marché Saint-Jacques - Localisation



1. Le marché Saint-Jacques actuel

- Mail commercial destiné à des commerces de détail : boucherie, épicerie, boulangerie, poissonnerie, fromagerie...
- Étals extérieurs côté Amherst
- Stationnements côté Wolfe et Square Amherst
- Quai de déchargement, côté Wolfe; toutes cours minérales
- Locaux vacants aux étages



1. Rez-de-chaussée et étages



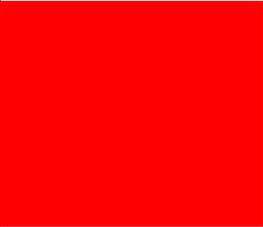
Rez-de-chaussée commercial



2^e étage



3^e étage

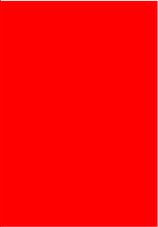


2. HISTORIQUE

2. Historique

- **1871** – Érection de la structure du bâtiment
- **1931** – Construction du bâtiment actuel
- **1931 à 1960** – Occupation par un marché
- **1960 à 1983** – Occupation bureaux de la Ville
- **1983** – Réouverture du marché par la Ville
- **1993** – Naissance de la Corporation des Marchés publics de Montréal
- **2007** – La Ville vend à Investissements Wolfe (Rosdev)
- **2012** – Rosdev vend à 9257-3302 Québec (J.P. Houle, requérant)





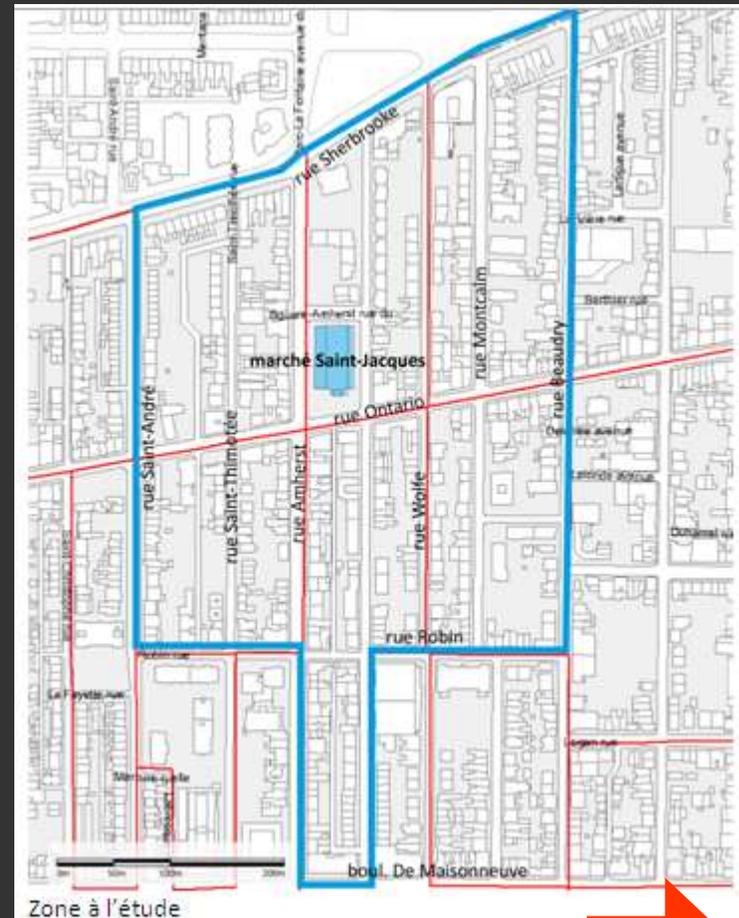
3. DONNÉES SOCIO DÉMOGRAPHIQUES ET ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

3. Profil des résidents

Autour du marché Saint-Jacques, on trouve 600 familles (dont 145 monoparentales et 200 d'une seule personne)

Le résident est :

- jeune : 35 ans en moyenne
- à majorité masculine (57 % H et 43 % F)
- à majorité francophone (77 % Francophones, 13 % Anglophones et 10 % d'allophones)
- 39 272 \$ de revenu moyen/ménage
À titre comparatif, 28 656 \$ (arrondissement de Ville-Marie) et 33 270 \$ (agglomération de Montréal)
- 82 % de locataires (pour 18 % de propriétaires) dans un secteur plus large

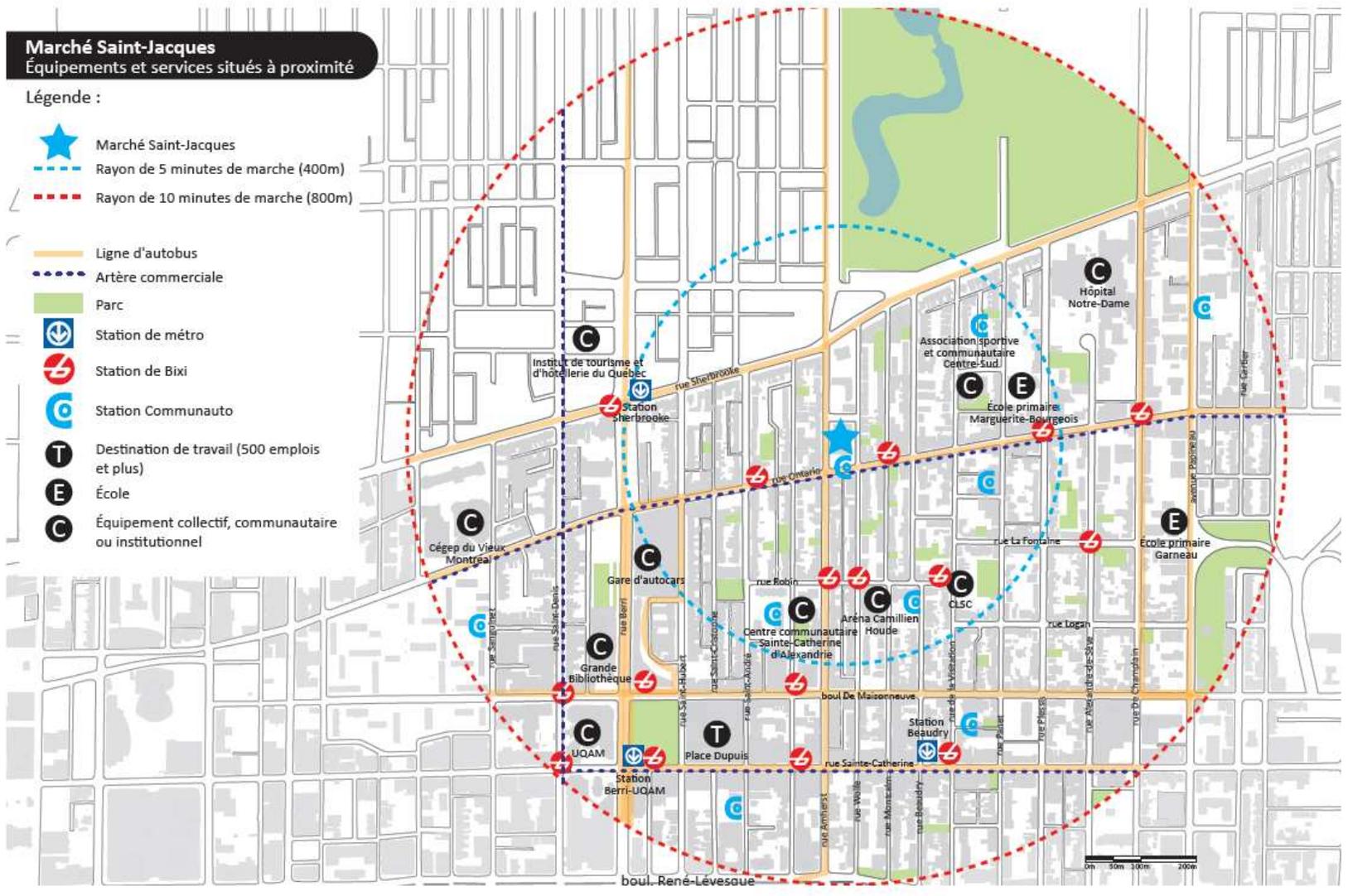


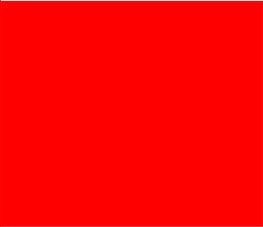
3. Équipements et services du secteur

Marché Saint-Jacques Équipements et services situés à proximité

Légende :

-  Marché Saint-Jacques
-  Rayon de 5 minutes de marche (400m)
-  Rayon de 10 minutes de marche (800m)
-  Ligne d'autobus
-  Artère commerciale
-  Parc
-  Station de métro
-  Station de Bixi
-  Station Communauto
-  Destination de travail (500 emplois et plus)
-  École
-  Équipement collectif, communautaire ou institutionnel

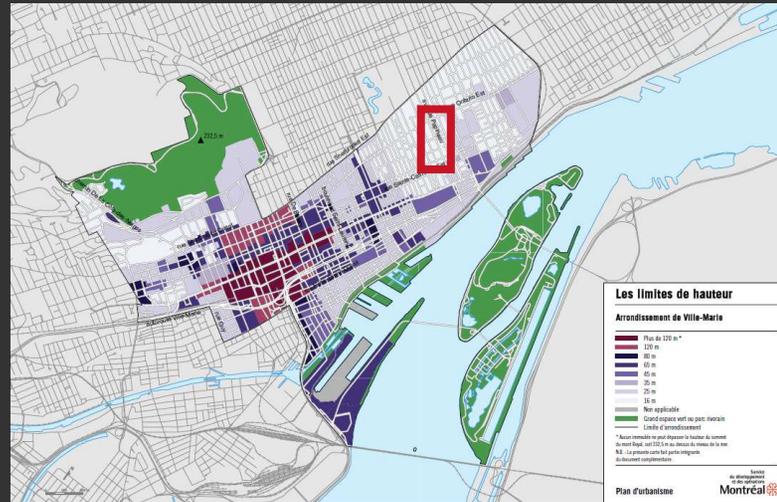




4. MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

4. Modification au Plan d'urbanisme

- Le projet déroge au Plan d'urbanisme avec une hauteur qui entre dans une fourchette de 16 m à 25 m
- Le PLAN D'URBANISME, adopté en 2004, fixe les paramètres de hauteurs, d'usages et de densités
- Il planifie à grande échelle les orientations et les objectifs de développement de la ville
- Les hauteurs fixées au Plan d'urbanisme sont des plafonds
- Le Règlement d'urbanisme et/ou les projets particuliers viennent limiter les hauteurs sous la barre de ces plafonds

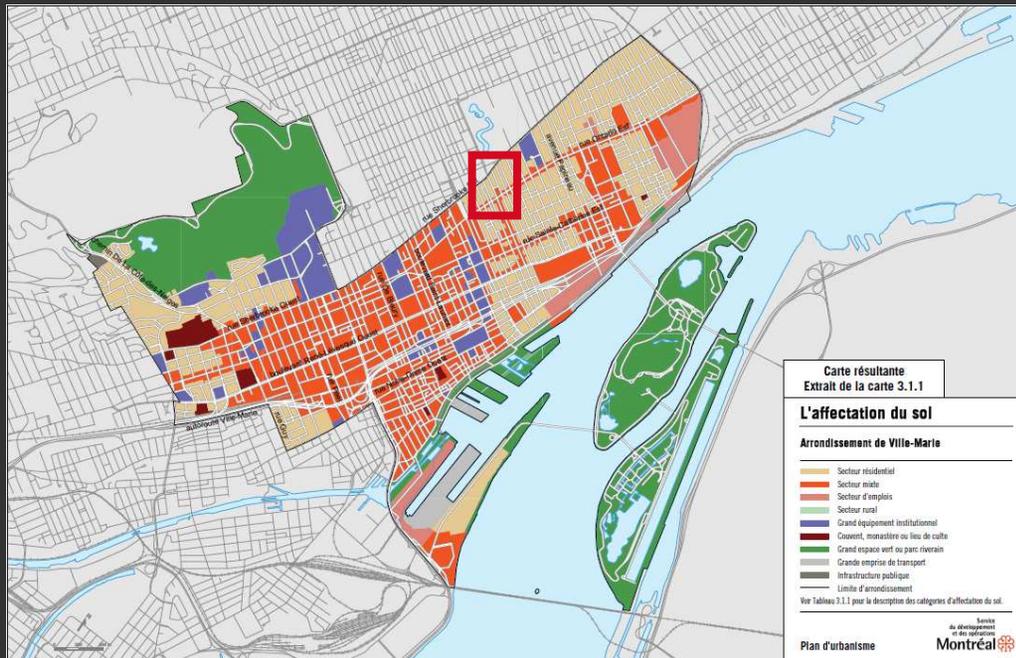


27 février 2013

Marché Saint-Jacques / Arrondissement de Ville-Marie

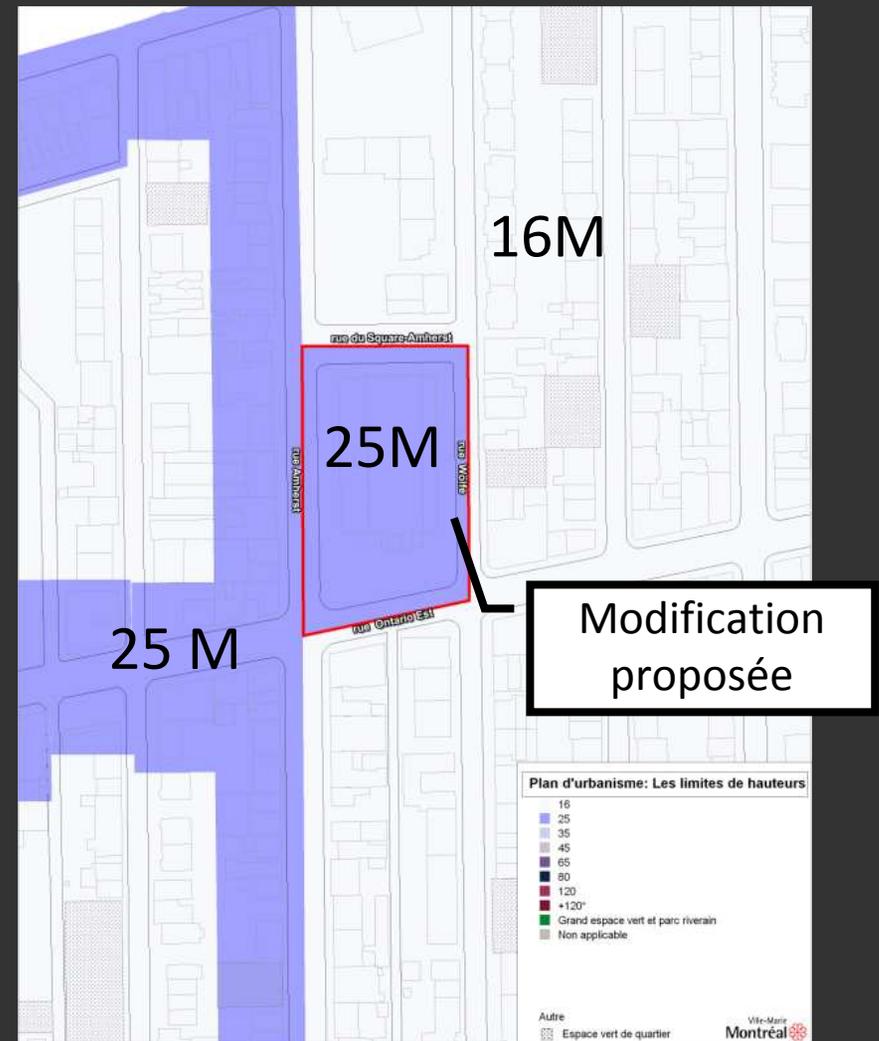
4. Modification au Plan d'urbanisme

- Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme en terme d'usage
- SECTEUR MIXTE



4. Modification au Plan d'urbanisme

- **Bâtiment à caractère public, repère fort** : composition architecturale, volumétrie et hauteur
- **Axe important** rue Amherst reliant le Vieux-Montréal (la tour de l'Horloge) à la rue Sherbrooke (le Plateau et le parc La Fontaine)
- **Bâtiment sur une intersection**, hauteur plus imposante



4. Procédure par projet particulier à l'arrondissement de Ville-Marie

Parallèlement à cette modification du Plan d'urbanisme

Le projet sera soumis à une autorisation réglementaire (arrondissement) par projet particulier qui viendra fixer :

- la hauteur à 18,40 m maximum
- l'usage résidentiel au 2^e et 3^e étages
- le recul au toit de 4 m



4. Procédure par projet particulier à l'arrondissement de Ville-Marie

Le projet particulier fixe également :

- le nombre de cases de stationnement (14 souterraines et 25 extérieures);
- les conditions d'aménagement d'un débit de boisson alcoolique au rez-de-chaussée;
- la conservation de l'axe piéton central;
- la conservation des accès nord, sud et ouest publics.

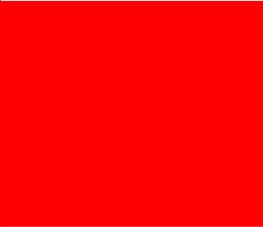
Le projet particulier comprend une révision architecturale (titre VIII).



4. Procédure par projet particulier à l'arrondissement de Ville-Marie

- Le projet particulier contient également des dispositions particulières :
 - prévoir un système de ventilation adéquat
 - déposer à l'arrondissement une étude acoustique au terme des 9 premiers mois d'opération et prévoir des mesures d'atténuation si nécessaire
 - réserver le stationnement intérieur à l'usage exclusif résidentiel
- Ces dispositions sont intégrées au projet et répondent également aux commentaires du Comité Jacques Viger



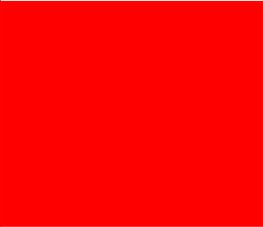


5. AVIS DES INSTANCES CONSULTATIVES

5. Avis des instances consultatives

4 octobre 2012 – Avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme
à l'unanimité

16 novembre 2012 – Avis favorable du Comité Jacques-Viger

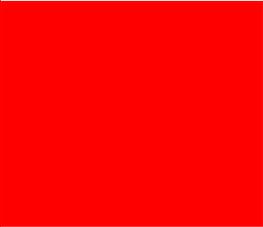


6. APPUI DU MILIEU

6. Appui du milieu

Le promoteur a obtenu des lettres d'appui de plusieurs organismes, entre autres :

- Association des résidants et des résidentes des Faubourgs de Montréal
- Société d'investissement de Sainte-Marie
- CDÉC Centre-Sud – Le Plateau Mont-Royal
- Écomusée du Fier monde
- La Tablee des Chefs
- Rayside-Labossière, architecture design et développement urbain
- Centre Afrika
- Voies culturelles des Faubourgs



7. ÉTUDES ET AUTRES AVIS

7. Étude d'ensoleillement



Les zones rouges représentent l'ombre projetée au sol (étage ajouté)

Impact minime car retrait de l'agrandissement de 4 m

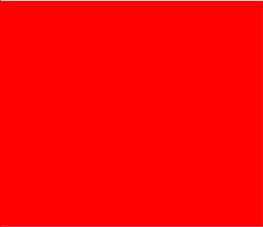
Largement conforme au règlement sur ensoleillement des espaces publics

7. Avis stationnement et circulation

Selon la Direction des travaux publics de l'arrondissement, la rue Ontario peut soutenir l'augmentation potentielle de circulation véhiculaire et piétonne dans le secteur

7. Avis de la Division développement économique : mixité commerciale

1. La mixité commerciale existe déjà dans le quartier
2. Cette mixité répond à un objectif du Plan d'urbanisme
3. Maintien des activités commerciales : signal fort
4. Pôle alimentaire abordable, marché public l'été et spécialisé avec types de commerces distinctifs
5. Projet de création d'une SDC : renforcer le dynamisme commercial
6. Marché Saint-Jacques : symbole du dynamisme commercial de l'artère et du secteur



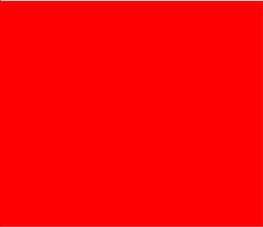
8. CONCLUSION

8. Conclusion

La modification aux limites de hauteurs du Plan d'urbanisme (conseil municipal) ainsi que l'autorisation du projet particulier (conseil d'arrondissement) permettront :

1. la transformation et la réhabilitation du marché Saint-Jacques
2. La revitalisation du quartier par le renforcement du rôle moteur économique du marché Saint-Jacques
3. La pérennité et la viabilité du projet

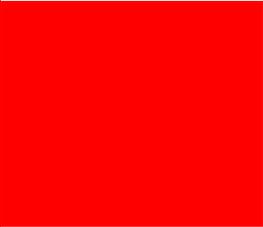




9. PROCHAINES ÉTAPES

9. Prochaines étapes

1. Audition des mémoires, Office de Consultation Publique de Montréal, 26 mars 2013
2. Dépôt du rapport de l'OCPM au comité exécutif
3. Consultation publique à l'arrondissement Ville-Marie
4. Conseil municipal pour adoption de la modification au Plan d'urbanisme
5. Conseil d'arrondissement pour adoption du projet particulier
6. Révision architecturale selon le titre VIII du Règlement d'urbanisme de Ville-Marie
7. Émission du permis de transformation



MERCI

8. Conclusion



La modification aux limites de hauteurs du plan d'urbanisme et le Projet particulier permettront la **transformation et la réhabilitation** du marché Saint-Jacques dont le **rôle de moteur économique dans le quartier** assurera pérennité et viabilité au projet



2. Conclusion : le marché : moteur et lieu de cohésion sociale

- Durant le régime français, les marchés se situaient près des voies d'eau, parfois sur la grève, car les marchandises arrivaient par là
- La place du marché est un lieu de cohésion sociale et témoigne de l'organisation historique de la ville
- Le premier marché à Montréal (XVII) se tient sur la Place Royale puis sur la Place Jacques Cartier puis au Marché Bonsecours. D'autres marchés apparaissent entre 1845 et 1871 : le marché Saint-Jacques, le marché Atwater, 2 marchés aux bestiaux et 3 balances municipales;
- Plus tard : le marché Maisonneuve (1912), le nouveau marché Saint-Jacques (1932), le marché Atwater (1933), le marché du Nord (Jean-Talon 1934)
- Malgré les épiceries de quartiers, le marché public permet aux citoyens de se procurer des aliments à bon prix et aux fermiers d'écouler leurs produits.

2. Justification synthèse : le marché : moteur et lieu de cohésion sociale

- Durant le régime français, l'approvisionnement alimentaire était l'une des principales préoccupations urbaines. Pour des raisons d'acheminement, les marchés se situaient près des voies d'eau, parfois sur la grève;
- La place du marché est un lieu de cohésion sociale et témoigne de l'organisation historique de la ville. L'apparition du premier marché à Montréal remonte au XVII, sur la Place Royale puis sur la Place Jacques Cartier puis au Marché Bonsecours. Entre 1845 et 1871, 7 marchés apparaissent dans le paysage urbain : le marché Saint-Jacques et le marché Atwater, 2 marchés aux bestiaux et 3 balances municipales;
- Plus tard, des marchés plus grands s'installent : le marché Maisonneuve (1912), le nouveau marché Saint-Jacques (1932), le marché Atwater (1933) et le marché du Nord (Jean-Talon 1934).

Malgré les épiceries de quartiers, le marché public permet aux citoyens de se procurer des aliments à bon prix et aux fermiers d'écouler leurs produits.

3. Logements sociaux et communautaires

VILLE-MARIE

– Coopératives d’habitation :	1155 (15%)
– Organismes à but non lucratif :	2829 (36%)
– Habitations à loyer modique :	3127 (40%)
– Logements publics non –HLM (abordables):	681 (9%)
– TOTAL	7792 (100%)

SUD-OUEST

– Coopératives d’habitation :	1864 (23%)
– Organismes à but non lucratif :	1731 (21%)
– Habitations à loyer modique :	3570 (44%)
– Logements publics non –HLM (abordables):	945 (12%)
– TOTAL	8110 (100%)

PROJETS LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES ENGAGÉS dans la VILLE DE MONTREAL

– Montréal :	53 projet pour 2539 unités
– Ville-Marie :	8 projets pour 428 unités
– Sud-Ouest ;	11 projets pour 521 unités

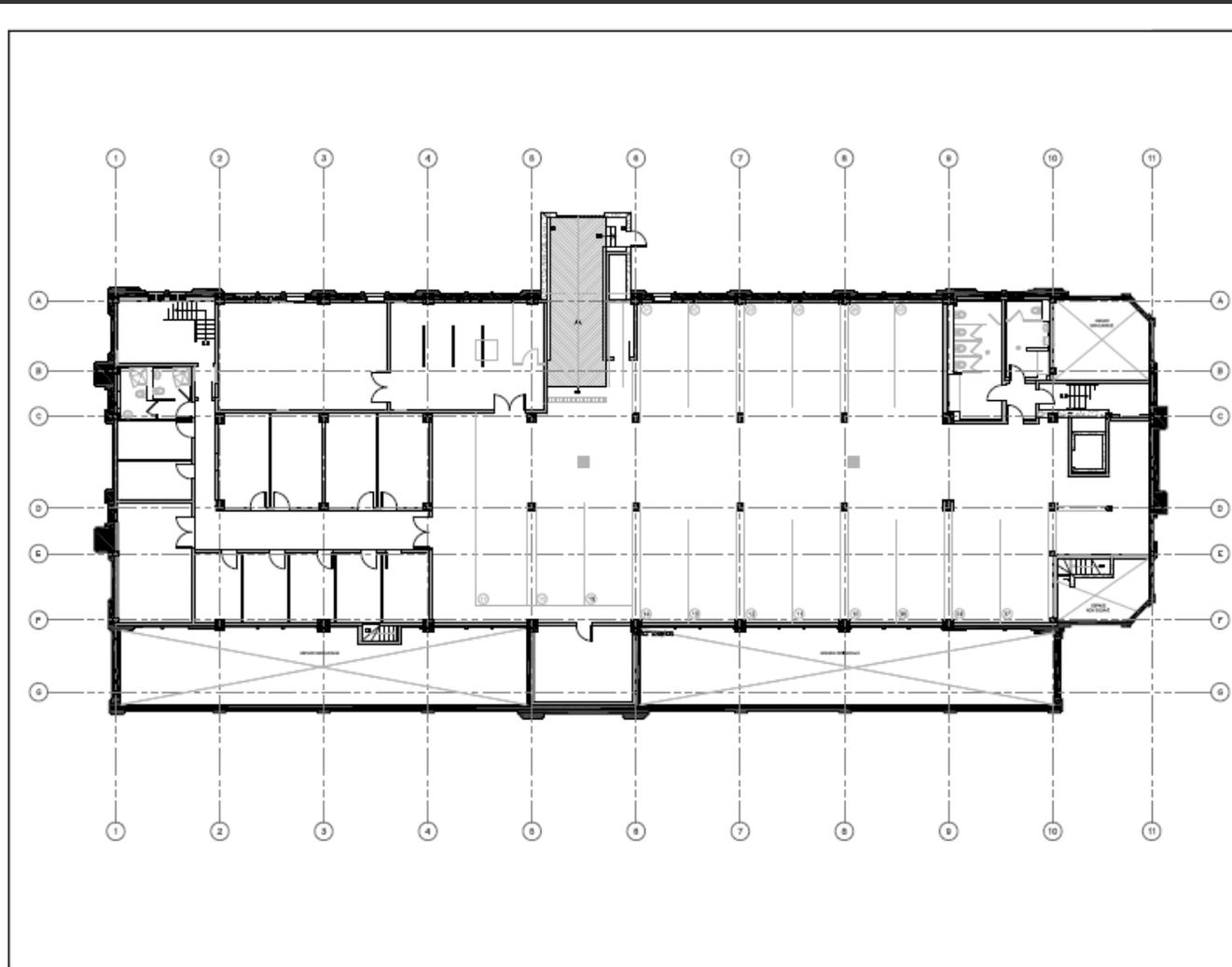
8. Résolution

Le conseil d'arrondissement a résolu de demander au Comité exécutif :

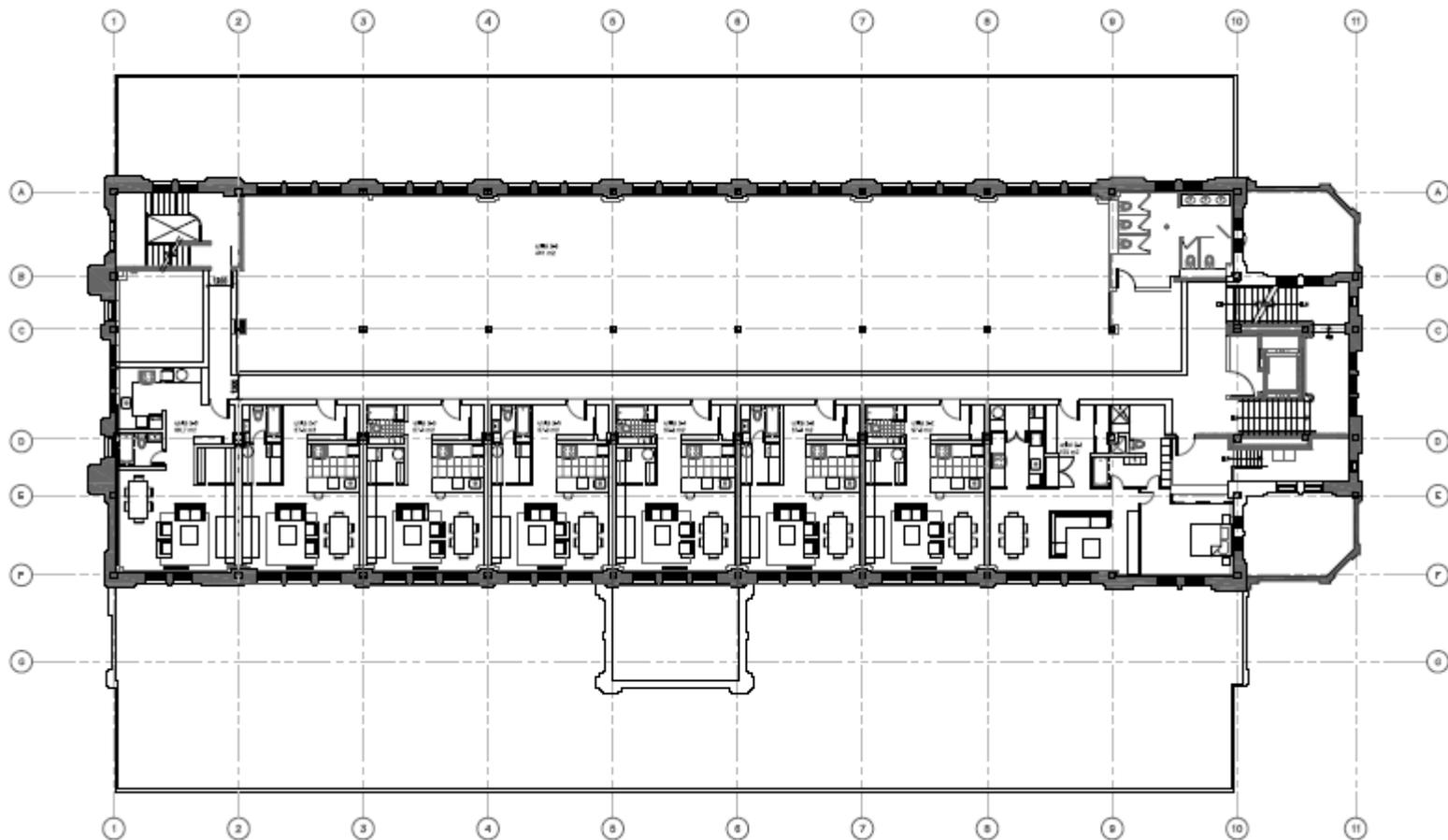
- d'adopter un règlement modifiant la hauteur du Plan d'urbanisme pour le site du marché Saint-Jacques (de 16m à 25m);
- d'acheminer une demande au Conseil municipal afin qu'il mandate l'OCPM pour présenter le projet à la population et la consulter sur la modification au plan des hauteurs du Plan d'urbanisme.

*Résolution no. 1126090019 du Conseil d'arrondissement – 4 décembre 2012
(CA12 240741)*

. Plan du sous-sol



. Plan du deuxième étage



. Hauteurs dans le secteur



3. Description du projet

- Projet mixte – Résidentiel avec commercial au rez-de-chaussée et bureaux au 2^e étage
- Fonction commerciale conservée au rez-de-chaussée du bâtiment (servitude)
- Maintien des activités commerciales sur les espaces extérieurs
- Commerces, micro-brasserie et café-terrasse au rez-de-chaussée
- 23 logements (8 logements au 2^e étage et 15 logements avec mezzanine aux 3^e et 4^e étages)
- Construction du 4^e étage avec un retrait de 4 mètres
- Hauteur actuelle de 16 mètres rehaussée à 18,4 mètres
- 39 unités de stationnement (25 unités extérieures et 14 unités intérieures)

4 décembre 2012

1. Le marché Saint-Jacques



27 février 2013

Marché Saint-Jacques / Arrondissement de Ville-Marie

1126090019

3. Description du projet



5. Avis des instances consultatives

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a émis un avis favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme (hauteur) et a fait part de préoccupations :

- Second jour dans les logements;
- Cohabitation des fonctions
- Relation à la rue

Révision architecturale : conformément à la résolution du projet particulier, examen des différentes recommandations lors de l'émission du permis de transformation.

3. Description du projet



1. Le marché Saint-Jacques



Bâtiment significatif de caractère public

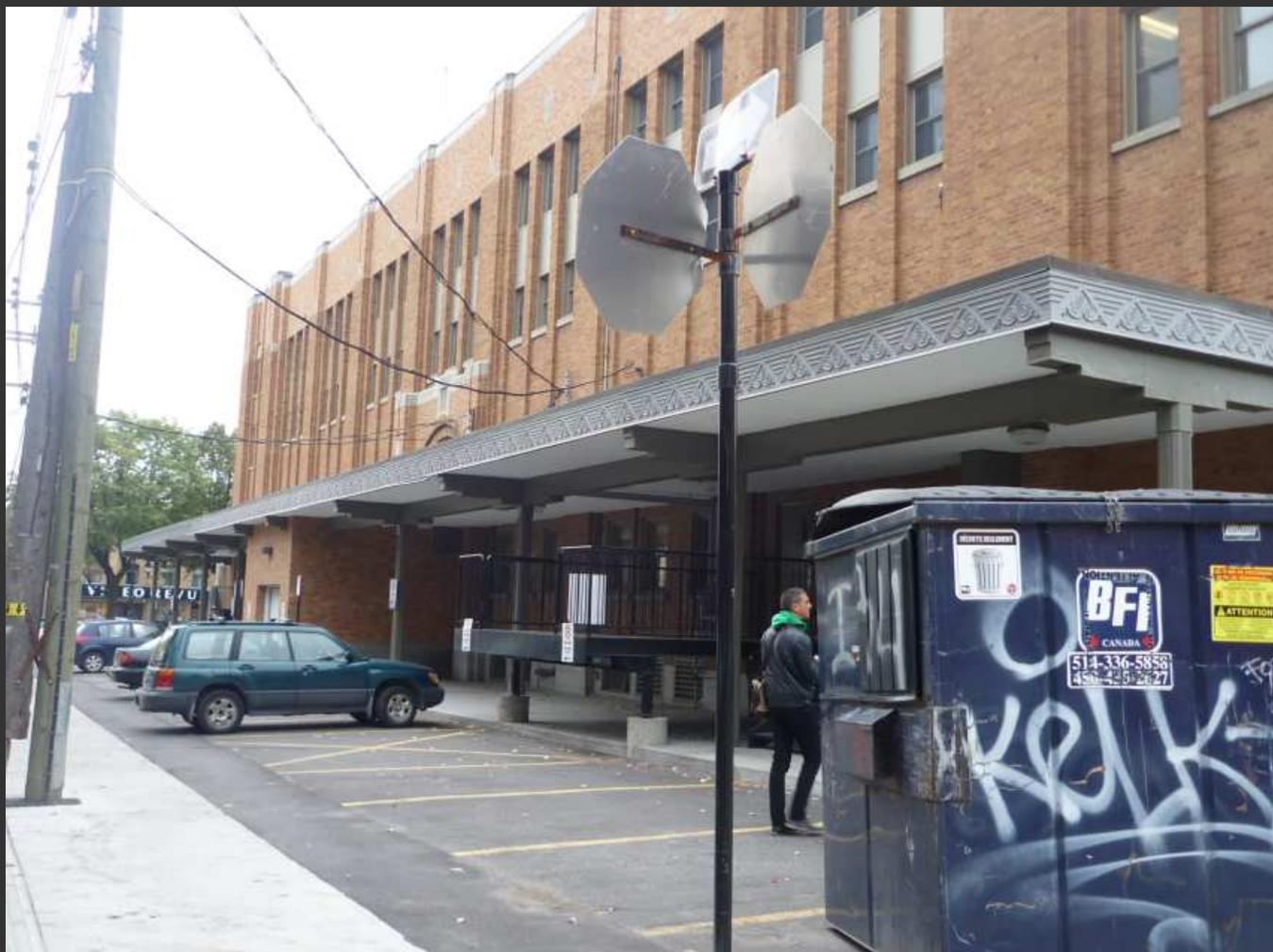


Ornementation et détails

1. Façade principale sur la rue Ontario



1. Côté rue Wolfe



27 février 2013

Marché Saint-Jacques / Arrondissement de Ville-Marie

1126090019

1. Côté rue Square Amherst



27 février 2013

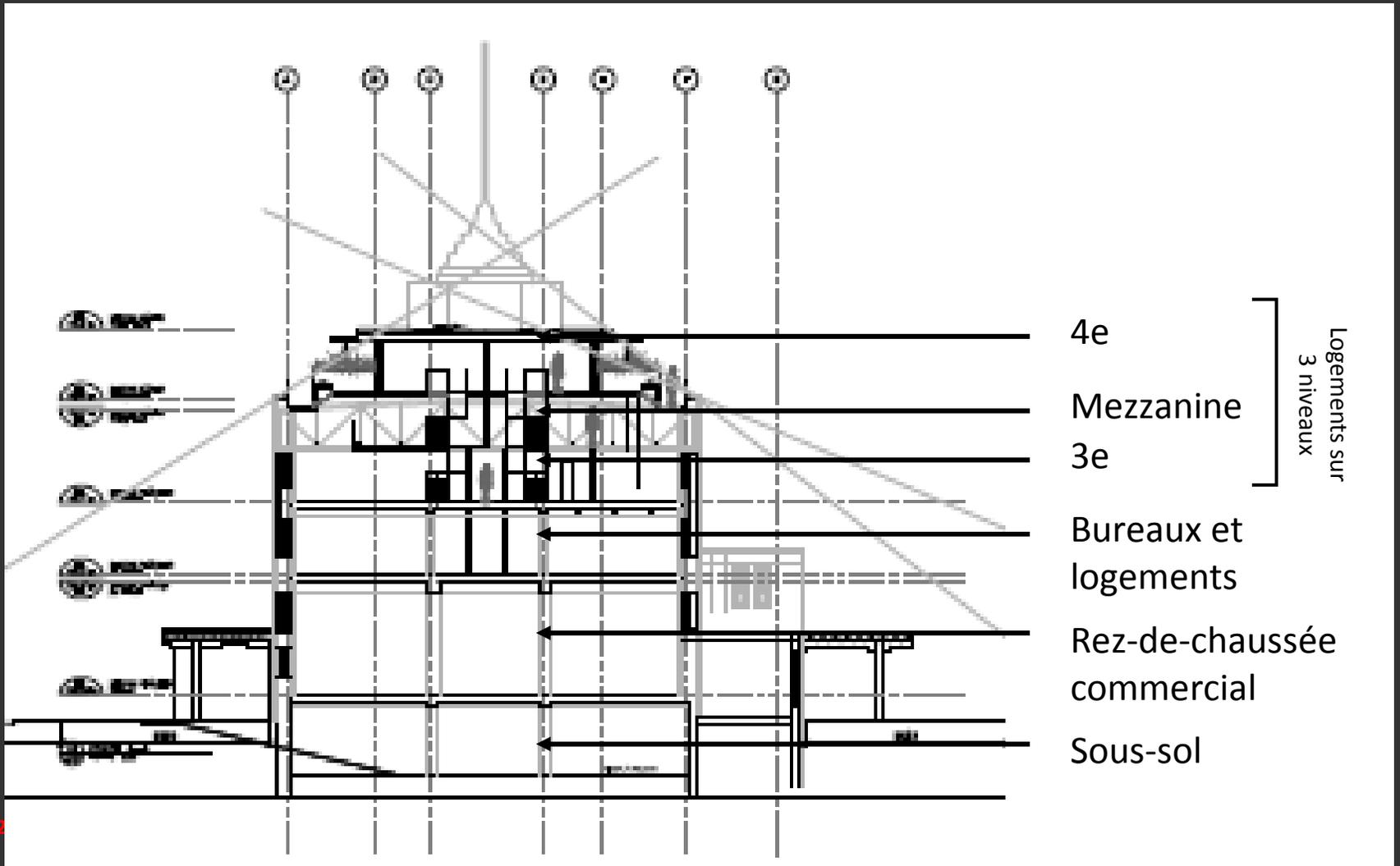
Marché Saint-Jacques / Arrondissement de Ville-Marie

1126090019

1. Côté rue Amherst



Coupe médiane



2. Historique

- **1871** – Érection de la structure du bâtiment
- **1931** – Construction du bâtiment actuel
- **1931 à 1960** – Le bâtiment est occupé par un marché
- **1960 à 1983** – Occupation par les bureaux de la Ville
- **1983** – Réouverture du marché par la Ville de Montréal
- **1993** – Naissance de la Corporation des Marchés publics de Montréal
- **2007** – La Ville vend à Investissements Wolfe (Rosdev) avec servitude de maintien des opérations commerciales (r-d-c) + bail marché extérieur
- **2012** – Rosdev vend à 9257-3302 Québec (Jean-Pierre Houle, requérant)
Reconduction de la servitude de maintien des opérations commerciales (r-d-c) + bail marché extérieur

1. La rue Amherst vers le nord



[Retour](#)

1. La rue Ontario côté sud



[Retour](#)

1. L'Écomusée du Fier monde



27 février 2013

Marché Saint-Jacques / Arrondissement de Ville-Marie

1126090019

[Retour](#)

1. La rue Square Amherst



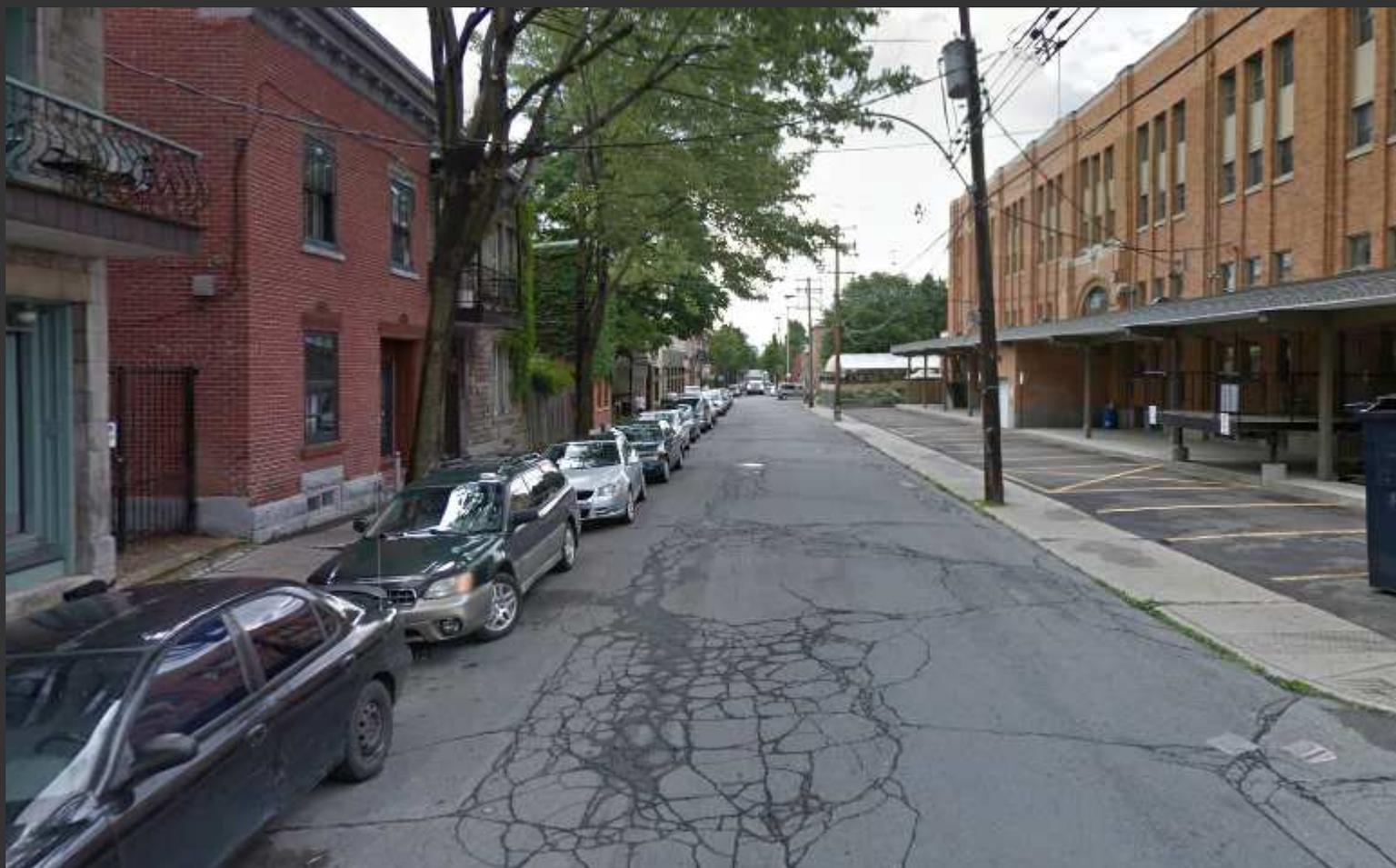
[Retour](#)

27 février 2013

Marché Saint-Jacques / Arrondissement de Ville-Marie

1126090019

1. La rue Wolfe vers le sud



[Retour](#)

27 février 2013

Marché Saint-Jacques / Arrondissement de Ville-Marie

1126090019

4. Modification au Plan d'urbanisme

→ Le projet de modification du Plan d'urbanisme doit être soumis à une consultation publique tenue par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en vertu du document complémentaire du Plan d'urbanisme. La carte des limites de hauteurs en fait partie intégrante.

