



# **PROJET DE TRANSFORMATION DU MARCHÉ SAINT-JACQUES**

**Projet de règlement 04-047-137**

**Rapport de consultation publique**

**Le 17 mai 2013**

### ***Édition et diffusion***

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : 514 872-3568

Télec. : 514 872-2556

Internet : [www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)

Courriel : [ocpm@ville.montreal.qc.ca](mailto:ocpm@ville.montreal.qc.ca)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2013

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2013

ISBN 978-2-924002-43-8 (imprimé)

ISBN 978-2-924002-44-5 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



1550, rue Metcalfe  
Bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : (514) 872-3568  
Télécopieur : (514) 872-2556  
[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

Montréal, le 17 mai 2013

Monsieur Michael Applebaum  
Maire par intérim  
Monsieur Laurent Blanchard  
Président du comité exécutif  
**Ville de Montréal**  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec)  
H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur le Projet de transformation du marché Saint-Jacques**

---

Monsieur le Maire,  
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de transformation du marché Saint-Jacques. La société Europa qui est l'actuel propriétaire du site souhaite l'ajout d'un usage résidentiel aux étages supérieurs de l'édifice et la relance de la fonction commerciale au rez-de-chaussée. Le projet commande une surélévation du bâtiment, avec l'ajout d'un étage supplémentaire. La modification à la hauteur, en conformité avec les prescriptions du Plan d'urbanisme, était l'objet de la consultation. Toutefois, l'enjeu global du dossier se situait davantage dans l'avenir du marché Saint-Jacques comme marché public, comme bien patrimonial et espace emblématique de l'identité du quartier.

La consultation publique a été peu courue. Environ 70 personnes ont assisté aux séances publiques et seulement 3 mémoires ont été déposés. Cette faible participation peut s'expliquer par le scepticisme suscité par la vente de cet édifice public en 2006, et l'échec de la stratégie de l'ancien propriétaire qui a conduit à une désaffectation progressive du bâtiment, et à la fermeture d'une épicerie populaire et achalandée sur le site. Aussi, au terme de la première partie de l'audience, la commission était convaincue que le marché Saint-Jacques demeurait un marché public, alors que depuis fin 2010, la permanence d'un marché public n'était plus

garantie. L'absence d'information claire, au départ, a certainement nui à la compréhension du dossier par l'ensemble des acteurs, ainsi qu'à la qualité du débat.

Le projet de la société Europa paraît adéquat en la circonstance. Le promoteur affiche une volonté clairement affirmée de redonner au site sa vocation de marché public et de confirmer la symbolique du lieu. Toutefois, comme l'a souligné son représentant en audience, le milieu est aussi acteur de la réussite du projet en allant au marché. Il faut donc s'assurer que toutes les conditions sont réunies pour favoriser cet achalandage, premier gage de réussite.

En ce sens, la commission recommande à la Ville et au promoteur de convenir d'un projet d'accord de développement comprenant notamment la mise sur pied d'un comité de concertation, une garantie sur la persistance de la fonction de marché sur les espaces extérieurs du site, ainsi que la mise en place d'éléments commémoratifs rappelant l'histoire et le rôle du marché Saint-Jacques.

Au plan architectural, la commission considère que le projet respecte l'immeuble existant. L'ajout d'un 4<sup>e</sup> étage ne vient pas nuire substantiellement à l'intégrité des caractéristiques de l'immeuble. En conséquence, la commission recommande de procéder à la modification du Plan d'urbanisme pour faire inscrire le site dans la catégorie de 16 à 25 mètres, sans toutefois dépasser la hauteur requise (18,60 m) pour la réalisation du projet. Finalement, la commission recommande à la Ville de protéger le statut patrimonial de l'immeuble et du site, une fois qu'ils seront transformés.

L'Office rendra ce rapport public le 31 mai 2013, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Louise Roy

LR/II

c. c. Monsieur Alain Tassé, responsable de l'OCPM

## TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet de transformation du marché Saint-Jacques.....	3
1.1 Le contexte urbain .....	3
1.2 Le cheminement du projet .....	4
1.3 La description du projet.....	6
1.4 L’encadrement règlementaire .....	7
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants .....	11
2.1 Le bilan de la consultation publique.....	11
2.2 Le portrait de la participation .....	11
2.3 La synthèse des interventions des participants.....	11
3. L’analyse de la commission .....	15
3.1 L’enjeu de fond : la revitalisation du marché Saint-Jacques .....	15
3.2 Une histoire complexe .....	15
3.3 L’obligation de maintenir un marché public.....	19
3.4 Qu’est-ce qu’un marché public ? .....	21
3.5 Donner au marché Saint-Jacques des traits caractéristiques d’un marché public .....	25
3.6 La cohabitation des fonctions et l’animation .....	26
3.7 Le patrimoine architectural .....	27
3.8 Les considérations sur la mise en œuvre du projet.....	28
3.9 La publicité en cours de mandat.....	30
Conclusion.....	31
Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat .....	33
Annexe 2 – La documentation .....	35
Annexe 3 – Le projet de règlement 04-047-137 .....	39



## Introduction

Le 4 décembre 2012, le conseil municipal de Montréal a confié à l'Office de consultation publique de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal. L'adoption du projet de règlement P-04-047-137 permettrait d'inscrire le site du marché Saint-Jacques dans une zone de hauteur maximale de construction autorisée de 25 mètres, au lieu des 16 mètres autorisés actuellement. Cette modification est requise pour réaliser le projet de transformation du marché Saint-Jacques, tel que proposé par la société Europa, actuellement propriétaire du site.

Le projet de la société Europa repose sur une stratégie de revitalisation de l'immeuble qui comprend l'ajout d'un usage résidentiel et la relance de la fonction marché public du bâtiment. Aussi, le promoteur envisage le maintien de l'activité commerciale au rez-de-chaussée et l'installation d'étals pour les maraîchers sur le parvis de l'édifice. Les étages supérieurs seraient convertis en 25 unités d'habitation. Le 2<sup>e</sup> étage permettrait d'aménager huit de ces unités. Au 3<sup>e</sup> étage et sur un 4<sup>e</sup> étage à construire, 17 unités de type maisonnette avec mezzanine et terrasse sur le toit seraient créées. En conséquence, le bâtiment serait surélevé d'environ 2,8 m.

L'avis public annonçant la consultation est paru le 11 février 2013. À cette date, la documentation de référence a été rendue disponible au bureau de l'OCPM, sur son site Internet et au bureau du Greffe de la Ville de Montréal. D'autres actions ont aussi été entreprises : distribution de dépliants d'information, avis dans les journaux, pose d'affichettes dans le quartier, courriels, annonces sur les réseaux sociaux, etc.

La commission formée de M. André Beauchamp, Mme Nicole Brodeur et M. Luc Lacharité a tenu une séance d'information publique le 27 février 2013 au Centre Saint-Pierre, et une séance d'audition des opinions le 26 mars 2013, au même endroit. En outre, le 7 mai 2013, une session de travail a été menée avec le directeur général de la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal. Environ 70 personnes ont participé aux différentes étapes de la consultation publique. La commission a reçu 3 mémoires, dont un seul a été présenté en audience.

Le présent rapport comprend trois chapitres. Le premier résume le projet de la société Europa et son encadrement réglementaire. Le second rapporte les principales préoccupations et opinions des participants. Dans le troisième chapitre, la commission développe son analyse et les conclusions qu'elle en tire.





Figure 2. Accessibilité et desserte du marché Saint-Jacques



Source : tiré du document 3.1, p. 5

Le cadre bâti avoisinant le marché Saint-Jacques est principalement résidentiel avec des constructions de brique ou de pierre de 3 étages de hauteur. Des commerces occupent les rez-de-chaussée de la plupart des immeubles des rues Amherst et Ontario.<sup>2</sup> La population résidant aux alentours est caractérisée par sa jeunesse (35 ans en moyenne) et des revenus moyens excédant la moyenne de l'arrondissement et de l'agglomération montréalaise<sup>3</sup>.

L'édifice du marché Saint-Jacques bénéficie d'un statut municipal de protection patrimoniale en vertu de la réglementation. Il est désigné « immeuble significatif » au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie et « bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural » au Plan d'urbanisme de Montréal. En outre, le site s'inscrit à l'intérieur d'un secteur<sup>4</sup> de valeur patrimoniale intéressante, tel que désigné par l'évaluation du patrimoine urbain de Ville-Marie (2005).<sup>5</sup>

## 1.2 Le cheminement du projet

En avril 2012, la société Europa rachète la propriété du 1125, rue Ontario Est (marché Saint-Jacques) à son ancien propriétaire, Investissements rue Wolfe inc., une filiale du promoteur immobilier Groupe Rosdev qui en avait fait l'acquisition en 2007. La société Europa souhaite

<sup>2</sup> Étude préliminaire à l'énoncé patrimonial du 1125, rue Ontario Est, Montréal, septembre 2012, doc. 3.2, p. 6

<sup>3</sup> Selon les données de Statistiques Canada, recensement de 2006, doc. 4.1

<sup>4</sup> Secteur 24.I.11 – La rue Ontario de Saint-Hubert à De Lorimier, doc. 8.3, p. 89

<sup>5</sup> Doc. 1.2.1, p. 3; doc. 3.2, p. 6; Document d'arrondissement de Ville-Marie, Plan d'urbanisme de Montréal, section sur le patrimoine bâti, 2004, doc. 8.1

développer un projet de réhabilitation de l'ensemble du bâtiment et de ses activités, incluant l'ajout d'un étage supplémentaire.

L'édifice actuel date de 1931. De style Art déco, il a été construit par l'administration municipale dans le cadre des Travaux de chômage après la crise économique de 1929. Ces travaux comprenaient, entre autres, la construction de bâtiments municipaux dédiés à garantir la sécurité, la santé et la salubrité publiques.<sup>6</sup> Depuis 2007, le marché public Saint-Jacques n'appartient plus à la Ville de Montréal.

Dans le cadre du processus d'élaboration de son projet, la société Europa a rencontré des groupes du milieu. Selon la porte-parole de l'arrondissement de Ville-Marie, le projet a reçu l'appui d'une dizaine d'organismes, dont la CDEC Centre-Sud – Le Plateau Mont-Royal, l'Association des résidents et des résidentes des Faubourgs de Montréal et l'Écomusée du fier monde, voisin immédiat du site.<sup>7</sup>

De plus, le projet a été soumis à l'examen de diverses instances consultatives. Le 4 octobre 2012, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Ville-Marie a émis un avis favorable au projet. À sa séance du 16 novembre 2012, le comité Jacques-Viger a également émis un avis favorable quant à la hauteur, considérant que le projet est respectueux de l'immeuble existant. Le comité recommande toutefois de bonifier certains aspects du projet pour qu'il s'intègre davantage au secteur et afin d'assurer la qualité de vie des futurs résidents.<sup>8</sup>

D'autres avis et études sur les répercussions éventuelles du projet sur les usagers du site et sur le milieu environnant ont été produits par l'arrondissement. Ils portent sur l'ensoleillement, le stationnement et la circulation, ainsi que le développement commercial. Les conclusions indiquent que le projet n'aurait que peu d'impact sur le milieu en termes d'ensoleillement et de circulation. Sa réalisation permettrait, par ailleurs, de renforcer le dynamisme commercial du secteur.<sup>9</sup>

D'autres études ont également été rendues publiques par le promoteur, dont l'étude préliminaire à l'énoncé patrimonial du marché menée en septembre 2012, ainsi qu'un extrait du rapport d'évaluation environnementale daté de février 2007. D'après le promoteur, les travaux de restauration de l'immeuble effectués par l'ancien propriétaire auraient permis d'enlever l'amiante friable présent dans le bâtiment.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> Étude préliminaire à l'énoncé patrimonial du 1125, rue Ontario Est, Montréal, septembre 2012, doc. 3.2, p. 31

<sup>7</sup> Mme Anne-Rose Gorroz, doc. 6.1, p. 19, L. 586-592

<sup>8</sup> Avis du CCU, doc. 1.1.4.1; avis du comité Jacques-Viger, doc. 1.1.3.1.2

<sup>9</sup> Doc. 4.2 à 4.4; Mme Anne-Rose Gorroz, doc. 6.1, p. 20, L. 618

<sup>10</sup> Complément d'information sur la présence d'amiante dans le bâtiment, 7 mars 2013, doc. 3.4; réponse aux questions de la commission sur l'évaluation environnementale et la certification LEED, 22 mars 2013, doc. 3.5

### 1.3 La description du projet

Le projet de la société Europa repose sur une stratégie de revitalisation de l'immeuble et de l'ensemble du secteur qui comprend l'ajout d'unités résidentielles et la relance de la fonction marché public du bâtiment. D'après le promoteur, l'implantation de logements permettrait d'assurer la pérennité du marché Saint-Jacques et de dynamiser les axes commerciaux à proximité, comme la rue Ontario.<sup>11</sup> La Figure 3 illustre la proposition architecturale de la société Europa.

Figure 3. Proposition architecturale de la société Europa



Source : tiré du document 3.1, p. 15

L'édifice du marché est actuellement vacant aux étages supérieurs (2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages) et partiellement occupé au rez-de-chaussée par des commerces de détail. L'approche du promoteur vise le maintien des commerces d'alimentation du rez-de-chaussée et l'aménagement d'un débit de boisson alcoolique, de type microbrasserie.<sup>12</sup> Un café-terrace attenant à cet établissement serait aménagé.<sup>13</sup> Pour contribuer à la vitalité du marché, le projet prévoit aussi l'installation d'étals pour les maraîchers sur le parvis de l'édifice, du côté des rues Ontario et Amherst.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> M. Jean-Pierre Houle, doc. 6.1, p. 7, L. 215-225; Mme Sophie Julien, doc. 6.1, p. 12, L. 378 et 384-385

<sup>12</sup> Mme Anne-Rose Gorroz, doc. 6.1, p. 18, L. 563

<sup>13</sup> Mme Sophie Julien, doc. 6.1, p. 11, L. 341-345

<sup>14</sup> M. Jean-Pierre Houle, doc. 6.1, p. 46, L. 1390-1394

De plus, la revitalisation du marché s'appuie sur l'introduction d'un usage résidentiel avec la conversion des étages supérieurs du bâtiment en unités d'habitation. La société Europa projette d'y construire un total de 25 appartements en copropriété. Le 2<sup>e</sup> étage permettrait d'aménager huit de ces unités. Les fenêtres de cet étage seraient agrandies pour donner de meilleures vues aux occupants.<sup>15</sup> Au 3<sup>e</sup> étage et sur un 4<sup>e</sup> étage à construire, 17 unités de type maisonnette avec mezzanine et terrasse sur le toit seraient créées.<sup>16</sup> En conséquence, le bâtiment serait surélevé d'environ 2,8 mètres, selon l'architecte du promoteur.<sup>17</sup>

L'accès du bâtiment au public serait rétabli sur la rue Square Amherst, à l'arrière, et maintenu sur les rues Ontario et Amherst. L'axe central intérieur pour l'accès des clients aux commerces serait conservé au rez-de-chaussée, ainsi que le quai de chargement sur la rue Wolfe.<sup>18</sup> L'immeuble abrite actuellement 14 cases de stationnement en sous-sol accessibles par la rue Wolfe, et 25 cases à l'extérieur, dont 15 cases sur la rue Wolfe et 10 cases sur la rue Square Amherst. Le projet ne prévoit pas l'ajout de stationnement supplémentaire.<sup>19</sup>

La société Europa prévoit amorcer les travaux de construction des logements en octobre 2013, sous réserve que le projet soit autorisé. Ces travaux s'étaleraient sur une durée d'environ six mois. Le chantier de construction serait principalement intérieur et aurait un impact mineur sur le voisinage, selon le promoteur.<sup>20</sup> Enfin, le projet serait élaboré selon les normes en développement durable de l'industrie du bâtiment, avec comme objectif une certification LEED du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCa).<sup>21</sup> L'investissement lié au projet serait d'environ 8,2 millions de dollars.<sup>22</sup>

## 1.4 L'encadrement réglementaire

### La modification du Plan d'urbanisme

Avec l'ajout d'un 4<sup>e</sup> étage au bâtiment pour y aménager des espaces habitables, le projet de la société Europa déroge aux dispositions du document complémentaire du Plan d'urbanisme en termes de hauteur. En effet, la hauteur maximale de construction autorisée dans cette zone est actuellement de 16 mètres. La modification proposée vise à intégrer le site du marché dans la zone de 25 mètres qui existe plus à l'ouest, du côté de la rue Amherst (Figure 4).<sup>23</sup> Le projet de

<sup>15</sup> Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1, p. 2

<sup>16</sup> M. Jean-Pierre Houle, doc. 6.1, p. 62-63, L. 1869-1885

<sup>17</sup> Mme Sophie Julien, doc. 6.1, p. 12, L. 378-382

<sup>18</sup> M. Jean-Pierre Houle, doc. 6.1, p. 11, L. 360; Mme Sophie Julien, doc. 6.1, p. 11-12, L. 356-360

<sup>19</sup> M. Sylvain Villeneuve, doc. 6.1, p. 31, L. 954; Mme Anne-Rose Gorroz, doc. 6.1, p. 18, L. 561; M. Jean-Pierre Houle, doc. 6.1, p. 63, L. 1917

<sup>20</sup> M. Jean-Pierre Houle, doc. 6.1, p. 80-81, L. 2392, 2413

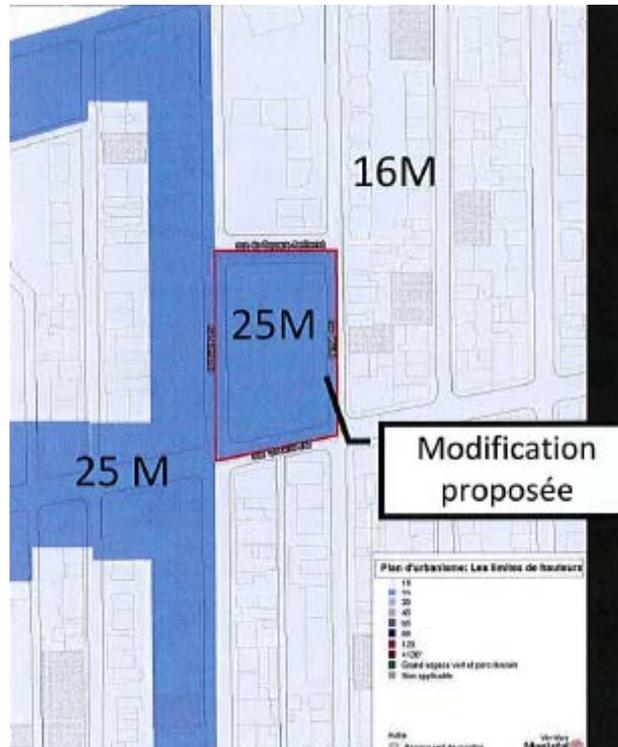
<sup>21</sup> Réponse aux questions de la commission sur l'évaluation environnementale et la certification LEED, 22 mars 2013, doc. 3.5

<sup>22</sup> Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1, p. 2

<sup>23</sup> Mme Anne-Rose Gorroz, doc. 6.1, p. 17, L. 535-539

règlement P-04-047-137 soumis à la présente consultation publique prévoit l'ajustement requis (cf. annexe 3).

Figure 4. Modification proposée au Plan d'urbanisme



Source : document 4.1, p. 16

En termes d'usages et de densité, le projet de la société Europa serait conforme aux exigences du Plan d'urbanisme qui préconise une densité maximale de 3 et des affectations mixtes.<sup>24</sup>

### Le règlement autorisant la réalisation du projet

Le projet de la société Europa comporte aussi des dérogations au Règlement de l'arrondissement de Ville-Marie quant à la hauteur et aux usages prescrits. Il requiert une autorisation du conseil d'arrondissement qui peut être accordée en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).<sup>25</sup>

La résolution CA12 240740 autorisant l'agrandissement du bâtiment du marché Saint-Jacques avec un étage au toit, à des fins résidentielles, a été adoptée en première lecture par le conseil

<sup>24</sup> Mme Anne-Rose Gorroz, doc. 6.1, p. 18, L. 542; sommaire décisionnel, doc. 1.2.1, p. 3

<sup>25</sup> Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1

d'arrondissement, le 4 décembre 2012.<sup>26</sup> Cette résolution fixe des paramètres d'encadrement plus fins<sup>27</sup> pour l'ensemble du site (Tableau 1).

Tableau 1. Résumé des dérogations prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie – projet de la société Europa

PARAMÈTRES	ACTUEL	PROJETÉ
Hauteur (art. 9)	La hauteur actuelle du bâtiment est de près de 16 mètres.	La hauteur projetée du bâtiment ne pourrait dépasser 18,60 mètres.
Usage (art. 134)	Commercial (marché public) et institutionnel (services liés aux sports, aux loisirs, à l'éducation et aux activités communautaires).	Ajout d'un usage résidentiel pour l'étage à construire.
Localisation du débit de boisson (microbrasserie) (art. 267)	Un débit de boisson doit être situé à une distance minimale de 25 mètres d'une salle d'amusement.	Une salle d'amusement existe actuellement au coin des rues Wolfe et Ontario, côté nord-est. Le débit de boisson alcoolique serait autorisé à l'intérieur du marché Saint-Jacques.
Superficie du café-terrasse (art. 388)	[...] la superficie d'un café-terrasse ne doit pas excéder 50 % de la superficie occupée par l'établissement au niveau auquel le café-terrasse se rattache.	Le café-terrasse d'environ 50 m <sup>2</sup> en rez-de-chaussée extérieur et attenant à la microbrasserie de 50 m <sup>2</sup> environ serait autorisé.

La procédure dite de projet particulier est assujettie à la tenue d'une assemblée publique de l'arrondissement. Le projet est susceptible d'approbation référendaire. Aussi, une révision architecturale doit être menée avant l'émission du permis pour s'assurer du maintien des caractéristiques architecturales du bâtiment.<sup>28</sup>

<sup>26</sup> Doc. 1.2.4.1

<sup>27</sup> Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1

<sup>28</sup> Selon le titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), doc. 8.2; M. Sylvain Villeneuve, doc. 6.1, p. 57, L. 1716-1730

Dans le cas du projet de transformation du marché Saint-Jacques, la résolution adoptée en première lecture comporte des conditions supplémentaires auxquelles devra se conformer le projet, suivant les recommandations des instances consultatives. Ces dispositions particulières sont résumées ci-après :

- respecter substantiellement la volumétrie, la hauteur et les reculs de l'agrandissement projeté sur le bâtiment, conformément aux plans soumis par les architectes;
- prévoir un système de ventilation adéquat;
- soumettre l'émission du permis à une révision architecturale. Elle portera aussi sur l'harmonisation de l'affichage au bâtiment du site;
- fixer un délai de 60 mois pour le début des travaux;
- déposer à l'arrondissement une étude acoustique au terme des 9 premiers mois d'opération de la microbrasserie et du café-terrasse et prévoir des mesures d'atténuation, si nécessaire;
- réserver le stationnement intérieur à l'usage exclusif du résidentiel.

## **2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants**

Ce chapitre est une synthèse des interventions des participants à la consultation publique. Il comprend un bilan de l'audience, un portrait de la participation et une synthèse des interventions des participants.

### **2.1 Le bilan de la consultation publique**

Environ 70 personnes ont assisté à la consultation publique sur le projet de transformation du marché Saint-Jacques. Celle-ci s'est déroulée en deux parties. Tout d'abord, une séance d'information publique a eu lieu le 27 février 2013, afin de permettre aux citoyens intéressés de poser des questions sur le projet et ses impacts. Ensuite, les citoyens étaient invités à exprimer leur opinion au cours d'une séance d'audition tenue le 26 mars 2013. En deuxième partie d'audience, la commission a reçu trois mémoires, dont un seul a été présenté en audience. Le 7 mai 2013, la commission a également mené une session de travail avec le directeur général de la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal. Toutes les séances publiques se sont déroulées au Centre Saint-Pierre, à proximité de la station de métro Beaudry.

Les échanges ont été compilés dans des transcriptions et rendus publics sur le site Internet de l'OCPM, avec l'ensemble de la documentation déposée au cours de la consultation (cf. annexe 2).

### **2.2 Le portrait de la participation**

Des résidents du quartier Centre-Sud, des commerçants de la rue Ontario et des citoyens intéressés par l'avenir du marché ont participé à la consultation publique. Un organisme du milieu communautaire, la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal (CDEC CSPMR), a également présenté un mémoire devant la commission.

### **2.3 La synthèse des interventions des participants**

Lors de la première partie de l'audience, plusieurs préoccupations ont été abordées par les participants. Elles sont listées ci-après d'après leur fréquence de récurrence, sauf les trois dernières qui ont été citées une seule fois :

- la relance du marché Saint-Jacques et sa vocation commerciale;
- la viabilité du projet à long terme;
- la proposition architecturale et la typologie des logements;
- la hauteur projetée du bâtiment et les modifications règlementaires;
- la valeur patrimoniale de l'édifice;
- l'accessibilité et les impacts du projet sur la circulation de la rue Ontario;
- le verdissement du site et la lutte contre les îlots de chaleur;
- la gestion du chantier de construction.

Certaines de ces préoccupations ont été reprises en seconde partie d'audience. Les paragraphes qui suivent résument les principales opinions exprimées dans les mémoires reçus et lors de la présentation verbale de la CDEC CSPMR.

### **L'appréciation générale du projet**

D'entrée de jeu, la CDEC CSPMR manifeste son appui au projet de transformation du marché Saint-Jacques, tel que proposé par la société Europa. L'organisme y voit une opportunité de diversifier l'offre alimentaire du secteur en réponse aux besoins des résidents et travailleurs, en plus de contribuer à l'animation de la rue Ontario.<sup>29</sup>

Pourtant, une résidente du quartier s'interroge sur la pertinence de construire davantage de condos de luxe dans le secteur. Elle est d'avis que l'édifice devrait conserver sa vocation initiale et « redevenir un vrai marché public ».<sup>30</sup> Relatant l'échec du projet immobilier du Groupe Rosdev et la désertion du marché qui en a découlé, elle déplore le manque d'imagination de la Ville pour recycler ce bâtiment en le gardant dans le domaine public. Selon elle, l'édifice devrait faire partie du patrimoine montréalais et redevenir un « lieu vivant où les gens aiment se croiser ».<sup>31</sup> La CDEC CSPMR a, quant à elle, salué l'approche du promoteur pour favoriser l'ancrage du projet dans le milieu et la création de liens étroits avec la communauté.<sup>32</sup>

### **La relance du marché Saint-Jacques et sa vocation commerciale**

Aux yeux de la CDEC CSPMR, la renaissance du marché Saint-Jacques et la consolidation de sa fonction commerciale sont fondamentales pour la revitalisation du secteur, et particulièrement pour la relance de la rue Ontario. En ce sens, l'organisme juge que la stratégie d'affaires du promoteur est valable et que toutes les conditions sont réunies pour faire revivre ce « joyau patrimonial ».<sup>33</sup>

Cela étant, la CDEC CSPMR préconise des loyers abordables pour attirer les commerçants et assurer leur maintien à long terme. L'organisme estime que la gestion de l'achalandage et la conservation de la vocation de marché public de l'édifice sont fondamentales pour la réussite du projet. La CDEC CSPMR appelle d'ailleurs les pouvoirs publics à faire preuve de vigilance pour assurer l'adéquation de l'offre alimentaire avec les besoins du secteur.<sup>34</sup> Une résidente a

---

<sup>29</sup> CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal, doc.7.1.1

<sup>30</sup> Mme Diane Moreau, doc. 7.2.1

<sup>31</sup> Ibid.

<sup>32</sup> CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal, doc.7.1.1

<sup>33</sup> Ibid., p. 3; M. Jacques Desjardins, doc. 6.2, p. 10, L. 291-305

<sup>34</sup> Mme Vanessa Morin, doc. 6.2, p. 12, L. 338-352

d’ailleurs souligné que le quartier a surtout besoin d’un « bon marché de fruits et légumes avec des kiosques attirants à des prix raisonnables ». <sup>35</sup>

### **La proposition architecturale**

La proposition architecturale de la société Europa est jugée respectueuse du style Art déco de l’édifice, selon une citoyenne. Faisant le récit de l’histoire du marché, elle suggère d’y réserver un espace pour la tenue d’événements publics en vue de célébrer la mémoire du lieu. <sup>36</sup>

### **Les modifications à la réglementation**

La CDEC CSPMR croit qu’il faut laisser « une certaine latitude » <sup>37</sup> au promoteur pour que son projet soit viable, sans ajouts de deniers publics et dans le respect des balises établies par la communauté. Ainsi, considérant la mixité fonctionnelle du projet comme un gage de viabilité économique, l’organisme juge opportunes les modifications règlementaires demandées pour permettre l’ajout d’un étage supplémentaire et l’usage résidentiel. <sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> Mme Diane Moreau, doc. 7.2.1

<sup>36</sup> Mme Ioanna Avantis, doc. 7.2.2

<sup>37</sup> M. Jacques Desjardins, doc. 6.2, p. 10, L. 291-305 et p. 13, L. 396

<sup>38</sup> CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal, doc.7.1.1



### **3. L'analyse de la commission**

Dans ce chapitre, la commission développe son analyse et formule des recommandations.

#### **3.1 L'enjeu de fond : la revitalisation du marché Saint-Jacques**

Le motif juridique de l'examen du projet par l'Office de consultation publique de Montréal est la modification que le projet exige au Plan d'urbanisme de Montréal. En fait, l'ajout d'un 4<sup>e</sup> étage à construire commande une surélévation du bâtiment qui porterait sa hauteur à environ 18,60 m (les chiffres de 18,40 m et 18,60 m ont été avancés). Le Plan d'urbanisme doit donc être modifié pour augmenter la limite du plafond de hauteur maximale de construction autorisée de 16 mètres à 25 mètres. Cela étant, la hauteur définitive de la bâtisse sera fixée par l'arrondissement au moment de l'adoption du règlement autorisant la réalisation du projet.

Outre ce point précis et purement technique, l'enjeu fondamental du dossier est celui de la relance du marché Saint-Jacques. Cette revitalisation paraît importante, voire essentielle, pour élargir et compléter l'offre alimentaire dans un quartier assez dépourvu sur ce point, et aussi pour contribuer au dynamisme de la vie collective en prolongement des interventions prévues au PPU Sainte-Marie et au projet de PPU du Quartier latin.<sup>39</sup> La relance du marché s'inscrit aussi en plein dans les efforts de revitalisation commerciale de la rue Ontario.

Il ne fait pas de doute que le marché Saint-Jacques constitue un élément fort de l'identité du quartier, malgré une forte désaffection ces dernières années. Sa facture architecturale, son emplacement, sa mémoire historique, sa vocation de marché lui confèrent une valeur emblématique indéniable. Aux yeux de la commission, cette dimension symbolique a semblé rallier l'ensemble des intervenants : le promoteur, la Ville, la CDEC, ainsi que les citoyens et citoyennes venus à l'audience, quels que soient d'ailleurs les doutes ou les réticences exprimés sur certains aspects particuliers du projet.

#### **3.2 Une histoire complexe**

Le marché Saint-Jacques est l'un des premiers marchés en dur implanté à Montréal. Son histoire est complexe, comme l'illustrent les sections qui suivent.

---

<sup>39</sup> Un programme particulier d'urbanisme (PPU) est un outil d'encadrement du développement urbain d'un quartier. Celui préparé par l'arrondissement de Ville-Marie pour le quartier Sainte-Marie porte sur le territoire bordé au nord par la rue Sherbrooke, au sud par la rue Notre-Dame et le port de Montréal, à l'est par la voie ferrée et la gare de triage du CP et à l'ouest par la rue Champlain. L'intention générale du document est d'insuffler à cette partie de la ville un nouveau dynamisme économique et social en misant sur ses atouts. La proposition de PPU a été soumise à une consultation publique de l'OCPM en 2011. Le projet de PPU du Quartier latin porte sur le territoire bordé à l'ouest par le secteur de la Place des Arts, au nord par la rue Sherbrooke, à l'est par les rues Saint-Hubert et Saint-André et au sud par le boulevard René-Lévesque. La proposition a été soumise à l'OCPM en 2012.

### **La naissance du marché public (1871 à 1960)**

En 1871, la Corporation de la Cité de Montréal<sup>40</sup> fait l'acquisition du terrain à l'angle des rues Amherst et Ontario en vue d'y implanter un marché public. Le premier marché Saint-Jacques est construit en 1872. Il comprend des comptoirs de boucherie qui occupent l'intérieur du bâtiment, tandis que des étals extérieurs sont mis à la disposition des maraîchers lors de la saison des récoltes. Le bâtiment est agrandi en 1889 pour répondre aux besoins d'une population croissante. À cette époque, un square public occupe la partie nord du site.<sup>41</sup>

Au début des années 1930, la Grande Dépression entraîne chômage, misère et troubles politiques. Pour relancer l'emploi, les municipalités engagent alors un programme d'aide aux chômeurs qui permettra la construction de plusieurs édifices publics. C'est à cette époque que les grands marchés publics voient le jour à Montréal : le nouveau marché Saint-Jacques (1931), le marché Atwater (1932-1933) et le marché du Nord (Jean-Talon) (1934).<sup>42</sup>

De 1931 à 1960, le marché public Saint-Jacques est en fonction. À l'origine, le second étage de l'édifice, de grande hauteur avec mezzanine, abrite une salle communautaire qui est le lieu d'assemblées animées.<sup>43</sup>

### **La fermeture du marché public (1960 à 1983)**

Dans les années 1950-1960, l'industrialisation et l'expansion des villes provoquent un renversement des modes de vie traditionnels de la société qui coïncide avec l'abandon progressif des marchés publics. Plusieurs marchés sont démolis au profit des supermarchés de plus en plus populaires.

En 1960, la Ville décide d'installer des bureaux administratifs dans l'édifice. Elle ferme alors le marché Saint-Jacques.<sup>44</sup> Cette fermeture est contestée par la population et s'accompagne de vives protestations du milieu.<sup>45</sup>

La Ville occupera l'immeuble du marché Saint-Jacques de 1960 à 1983. Le recyclage de l'édifice en bureaux commande des aménagements à la structure, comme l'installation d'un ascenseur et l'ajout d'un plancher pour un troisième étage.<sup>46</sup>

---

<sup>40</sup> Qui deviendra la Cité de Montréal en 1874, puis plus tard la Ville de Montréal

<sup>41</sup> Étude préliminaire à l'énoncé patrimonial, doc. 3.2, p. 19-21

<sup>42</sup> Les marchés publics de Montréal, Corporation de gestion des marchés publics, 2007, doc. 8.4, p. 9-12, 25-27

<sup>43</sup> Idem, p. 3

<sup>44</sup> M. Sylvain Villeneuve, doc. 6.1, p. 112, L. 3365-3366

<sup>45</sup> Esquisses, doc. 3.1, p. 9

<sup>46</sup> Étude préliminaire à l'énoncé patrimonial, doc. 3.2, p. 26, 33

## La réouverture du marché public (1983 à 2007)

En 1983, la Ville ouvre à nouveau le marché public Saint-Jacques. La majeure partie du bâtiment sert encore de bureaux administratifs, à l'exception d'un local situé à l'extrême sud de l'édifice et occupé par un centre d'horticulture. À l'extérieur, des auvents sont installés et occupés par quelques producteurs.<sup>47</sup>

Dans les années 1980, la Ville s'interroge sur l'avenir de ses marchés publics qui sont de moins en moins rentables. Plusieurs avenues sont explorées comme la création d'une société paramunicipale et la privatisation. Les producteurs agricoles et les commerçants des marchés publics de Montréal affirment alors leur volonté de se regrouper pour assumer la gestion des marchés. La Corporation de gestion des marchés publics de Montréal (CGMPM) est créée en 1993. Ce nouveau mode de gestion permet à la Ville de demeurer propriétaire des marchés publics, des terrains et biens immobiliers, et de conserver ses prérogatives en matière de réglementation.<sup>48</sup>

En 1998, la Ville de Montréal contracte un bail avec la CGMPM pour l'occupation des grands marchés publics : marché Jean-Talon, marché Atwater, marché Maisonneuve et marché Saint-Jacques. Cette entente permet à la CGMPM de sous-louer les espaces extérieurs du site à des producteurs maraîchers ou des marchands de fleurs. L'échéance du bail est fixée au 31 décembre 2022, avec cinq options de prolongation de cinq ans chacune. Ce bail sera modifié à deux reprises en 2003 et 2005 pour inclure à l'entente deux locaux situés au rez-de-chaussée, à l'intérieur de l'édifice, du côté de la rue Amherst.<sup>49</sup>

En 2005, la Ville de Montréal s'engage à préserver la vocation de marché public du marché Saint-Jacques. Elle s'engage aussi à mettre en valeur le caractère patrimonial et architectural de l'immeuble.<sup>50</sup> Cette résolution du comité exécutif vient baliser une réflexion sur un éventuel projet de réaménagement de l'édifice.<sup>51</sup>

Quelques mois plus tard, la Ville prend le parti de regrouper ses différentes fonctions administratives dans le complexe Chaussegros-de-Léry et à la Cité administrative du Vieux-Montréal.<sup>52</sup> Ce projet de regroupement prévoit la vente de différentes propriétés municipales, dont le marché Saint-Jacques, comme source de financement.<sup>53</sup> La Ville n'a donc plus besoin du

---

<sup>47</sup> Idem, p. 9, 21

<sup>48</sup> Les marchés publics de Montréal, Corporation de gestion des marchés publics, 2007, doc. 8.4, p. 5

<sup>49</sup> Doc. 5.3.1.1, p. 23-24

<sup>50</sup> Annulation du bail du marché Saint-Jacques, doc. 5.3.1.1, p. 3

<sup>51</sup> Résolution du comité exécutif, séance du 17 août 2005, doc. 5.7

<sup>52</sup> M. Sylvain Villeneuve, doc. 6.1, p. 114-115, L. 3417-3436

<sup>53</sup> Sommaire décisionnel, endossé le 14 juin 2006, doc. 5.7

marché Saint-Jacques qui devient excédentaire et disponible pour la vente.<sup>54</sup> Un appel d'offres public est lancé en juin 2006.<sup>55</sup>

### **La privatisation du marché Saint-Jacques (2007 à aujourd'hui)**

La société Investissements rue Wolfe inc., une filiale du promoteur Groupe Rosdev, est le soumissionnaire retenu. Le marché Saint-Jacques est donc vendu au privé en novembre 2007. La vente est assortie de conditions spécifiques, dont celle d'accorder à la Ville une servitude réelle et perpétuelle de restriction d'usage pour garantir l'obligation de l'acheteur d'utiliser le rez-de-chaussée du bâtiment exclusivement à des fins de commerces d'appoint en alimentation. La clause se définit comme suit :

*« [...] une servitude réelle et perpétuelle de restriction d'usages afin que la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment soit consacrée exclusivement à des commerces d'appoint en alimentation, excluant notamment tout commerce de grande surface. Le concept devra être similaire à celui du Marché Atwater où on retrouve, entre autres, une poissonnerie, une fromagerie, une boucherie, une succursale de la SAQ, une épicerie, des marchands de fruits et de légumes, des restaurants, des fleuristes et une boulangerie ».*<sup>56</sup>

Une autre clause oblige le promoteur à :

*« [...] mettre en valeur le caractère patrimonial et architectural du bâtiment dans tout projet d'aménagement ou de réaménagement de celui-ci ».*<sup>57</sup>

De plus, la vente s'accompagne de la signature d'un bail entre la Ville et le promoteur pour permettre à la Ville de continuer à respecter ses obligations découlant du bail conclu en 1998 avec la CGMPM. Ainsi, la Ville demeure en location de tout le terrain, avec l'acheteur, pour permettre à la CGMPM de continuer à exploiter un marché public sur les espaces extérieurs du site jusqu'à l'échéance du 31 décembre 2022, avec les mêmes conditions de renouvellement.<sup>58</sup>

Pourtant, après quelques mois d'exploitation, le promoteur demande à la Ville de mettre fin à l'entente du terrain exploité par la CGMPM en raison de ses propres projets de développement, notamment pour permettre aux locataires du rez-de-chaussée de prolonger leurs activités commerciales sur le terrain. Après des négociations, la CGMPM accepte de

---

<sup>54</sup> M. Sylvain Villeneuve, doc. 6.1, p. 85, L. 2554-2556

<sup>55</sup> Sommaire décisionnel, endossé le 14 juin 2006, doc. 5.7

<sup>56</sup> Doc. 1.2.3.2, Acte de vente no 14 816409, Isaacson, Levy & Steinberg notaires, 28 novembre 2007

<sup>57</sup> Idem

<sup>58</sup> Annulation bail marché Saint-Jacques, doc. 5.3.1.1, p. 2; Avis du service des affaires juridiques et de l'évaluation foncière, 9 avril 2013, doc. 4.9.1

modifier son bail avec la Ville afin de soustraire des lieux loués le site du marché Saint-Jacques.<sup>59</sup> Le 31 décembre 2010, la CGMPM se retire complètement de la gestion du marché Saint-Jacques (intérieur et extérieur).<sup>60</sup> Les ententes conclues entre la CGMPM et ses sous-locataires ne sont pas reconduites.

Du même coup, le retrait de la CGMPM pour le site du marché Saint-Jacques conduit à l'annulation du bail entre le promoteur et la Ville. Cette annulation prend effet au 31 décembre 2010.<sup>61</sup> À partir de cette date, la Ville n'a plus d'obligations à respecter vis-à-vis la CGMPM sur le site. La privatisation du marché est totale.

Depuis la vente au privé, le marché Saint-Jacques a connu un déclin de ses opérations malgré d'importants travaux de rénovation. La Ville fait état d'une gestion « trop privée » des commerces au rez-de-chaussée pour expliquer la forte désaffection du marché depuis 2006.<sup>62</sup> Plusieurs commerçants auraient été contraints de fermer en raison de loyers trop élevés.<sup>63</sup> En outre, les étages supérieurs sont restés longtemps vacants.<sup>64</sup>

C'est dans ce contexte qu'en avril 2012, le marché Saint-Jacques change de main. La société Europa (par l'intermédiaire de l'entreprise 9257-3302 Québec inc.) rachète le site et l'immeuble. Le projet de l'actuel propriétaire vise à rentabiliser l'édifice et à revitaliser le marché. Le représentant de la société Europa a fait valoir publiquement son intention de maintenir l'investissement commercial du marché au niveau des commerces d'alimentation, à long terme.<sup>65</sup>

### **3.3 L'obligation de maintenir un marché public**

Dès le départ, la commission était convaincue que la situation juridique du dossier était claire et que le propriétaire avait l'obligation de maintenir un marché public sur le site. Le dossier de documentation déposé par l'arrondissement de Ville-Marie en première partie d'audience était explicite sur ce point.

Par exemple, dans le sommaire décisionnel qui introduit la demande de modification au Plan d'urbanisme, on peut lire que « La fonction de marché public est conservée au périmètre du bâtiment tel qu'exigé dans les actes de vente (2007 puis 2 avril 2012) ». <sup>66</sup> Dans celui qui

---

<sup>59</sup> Annulation du bail du marché Saint-Jacques, doc. 5.3.1.1., p. 2

<sup>60</sup> Tiré de « Nouvelles fraîches », l'infolettre de la CGMPM, octobre 2010 – disponible en ligne

<sup>61</sup> Avis du service des affaires juridiques et de l'évaluation foncière, 9 avril 2013, doc. 4.9.1

<sup>62</sup> Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1, p. 2-3

<sup>63</sup> M. Jean-Pierre Houle, doc. 6.1, p. 122, L. 3646-3654

<sup>64</sup> Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1, p. 3

<sup>65</sup> M. Jean-Pierre Houle, doc. 6.1, p. 5, L. 171

<sup>66</sup> Sommaire décisionnel, endossé le 24 octobre 2012, doc. 1.1.1, p. 1

introduit le PPCMOI et les modifications au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie,<sup>67</sup> on retrouve la même assertion.

Également, les avis de certaines instances consultatives qui se sont prononcées sur le projet et ses dérogations semblent s'appuyer sur ces prémisses. C'est le cas, par exemple, de l'avis du CCU du 4 octobre 2012 qui décrit le projet comme un projet de transformation qui préserve la fonction marché public au périmètre du bâtiment.<sup>68</sup>

De même encore, la Division de l'urbanisme qui a émis un avis favorable au projet ajoute qu'« il est souhaitable en effet que soit (sic) 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 ».<sup>69</sup>

Lors de l'audience, pour s'assurer du maintien d'un marché public sur le site, les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie ont développé une argumentation basée sur les positions suivantes :

- le bail conclu entre la Ville et l'ancien propriétaire (société Investissements rue Wolfe inc.) permet à la CGMPM de continuer à exploiter un marché public sur les espaces extérieurs du site jusqu'au 31 décembre 2022 (avec cinq options de renouvellement de cinq ans chacune);
- la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie « oblige »<sup>70</sup> le promoteur à garder des fonctions commerciales au rez-de-chaussée;
- une servitude réelle et perpétuelle de restriction d'usage garantissant le maintien de la fonction commerciale du bâtiment a été inscrite dans l'acte de vente avec l'ancien propriétaire en 2007, et reconduite dans l'acte de vente avec la société Europa en 2012.

Toutefois, après la séance d'information et pour répondre à une question transmise par la commission, l'arrondissement a sollicité l'avis juridique du Service des affaires juridiques et de l'évaluation foncière de la Ville. L'opinion de maître Généreux<sup>71</sup> est claire :

- la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement autorise le commerce, mais ne l'y contraint pas.

---

<sup>67</sup> Sommaire décisionnel, endossé le 24 octobre 2012, doc. 1.2.1, p. 2

<sup>68</sup> Avis du comité consultatif d'urbanisme, 14 octobre 2012, doc. 1.1.4.1, p. 1

<sup>69</sup> Avis de la division de l'urbanisme, 24 octobre 2012, doc. 1.2.1, p.3

<sup>70</sup> M. Sylvain Villeneuve, doc. 6.1, p. 74, L. 2235-2236

<sup>71</sup> Avis du service des affaires juridiques et de l'évaluation foncière, 9 avril 2013, doc. 4.9.1

- le bail entre la Ville et la société Investissements rue Wolfe inc. a été annulé le 31 décembre 2010.

Quant à la clause de servitude réelle et perpétuelle pour la restriction d'usage au rez-de-chaussée, la commission estime qu'elle est probablement toujours valide, mais qu'elle peut donner lieu à des interprétations, puisqu'il est question d'une part de « commerces d'appoint d'alimentation », et d'autre part, d'un concept qui devra être « similaire à celui du Marché Atwater ».

De plus, lors de la rencontre publique tenue avec le directeur général de la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal (CGMPM), le 7 mai 2013, il est apparu clairement que la CGMPM n'exerce plus qu'un rôle-conseil et de soutien auprès de l'actuel propriétaire du marché Saint-Jacques.<sup>72</sup>

La commission s'étonne donc de l'interprétation que les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie ont donnée sur la sauvegarde du marché public. Elle regrette surtout que l'annulation du bail n'ait pas été signalée, ni versée au dossier de départ. L'absence d'information claire a certainement nui à la compréhension du dossier par l'ensemble des acteurs, ainsi qu'à la qualité du débat. La commission le déplore.

### **3.4 Qu'est-ce qu'un marché public ?**

On peut estimer que, du point de vue du droit, le marché Saint-Jacques n'est plus un marché public. La Ville n'a plus les moyens juridiques d'imposer un marché public sur le site. Cela étant dit, la volonté du promoteur est clairement dans le sens de vouloir maintenir sur le site des activités caractéristiques d'un marché public. Ici, le droit ne suffit pas. Il faut s'aventurer dans ce que l'on pourrait appeler un portrait vivant d'un marché à caractère public. Au-delà du droit et de la propriété, y a-t-il une ou des caractéristiques propres à un marché que l'on pourrait appeler public ?

#### **Contacts, fraîcheur, transport, éducation**

Parmi les caractéristiques que l'on pourrait identifier comme relevant d'un marché public, il y a d'abord le rapport plus étroit entre le public, les producteurs agricoles et les transformateurs artisanaux de produits alimentaires. Le marché public serait celui qui encourage et développe les contacts entre les producteurs au sens large et le public.

Ce contact plus étroit entre producteurs et clients peut aussi aider à réduire la distance entre les lieux de production et les lieux de consommation. On sait qu'au plan écologique, les

---

<sup>72</sup> M. Marc Angers, doc. 6.3, p. 36, L. 1025-1036

distances de plus en plus longues entre les producteurs et les consommateurs posent des défis considérables : transports, pollution atmosphérique, méthodes de conservation, etc. Raccourcir les distances est une solution de moindre impact.

Autre argument : la proximité plus grande des denrées alimentaires favorise la fraîcheur et permet donc d'offrir une alimentation de meilleure qualité, toutes choses étant égales par ailleurs.

Dans le cas de produits issus de l'agriculture biologique, un contact plus étroit, voire direct, entre producteurs et consommateurs constitue également un avantage tant au niveau éducatif (comprendre les contraintes et les limites de la culture bio) qu'au niveau de la confiance. Le contact plus étroit permet aussi au marché d'être plus créatif, d'explorer d'abord sur une petite échelle des recettes et des saveurs nouvelles, surtout dans le cas des transformateurs. Cela permet d'explorer des créneaux nouveaux.

Toutefois, cela ne va pas sans tensions internes. L'objectif d'offrir une alimentation saine, fraîche et abordable n'est pas toujours conciliable avec le développement de produits de niche, plus sélects et plus chers.

### **Le règlement de la Ville sur les marchés publics**

Le règlement de la Ville de Montréal<sup>73</sup> définit ainsi un marché public : « un marché établi en un lieu désigné à l'article 2, un marché de quartier et un marché aux fleurs, ainsi que tout marché établi en vertu du paragraphe 1 de l'article 13 ». L'article 2 statue sur quatre marchés : le marché Atwater, le marché Jean-Talon, le marché Maisonneuve et le marché Saint-Jacques. Aussi, dans la liste des marchés aux fleurs et des marchés de quartier en annexe A du règlement, on retrouve huit marchés aux fleurs, quatre marchés de quartier et huit autres marchés de quartier rattachés à une place publique, un square ou une station de métro. On est alors toujours sur des terrains (et parfois des immeubles) appartenant à la Ville.

L'article 13.1 accorde au comité exécutif la capacité d'établir d'autres marchés que ceux mentionnés à l'article 2 et à l'annexe A. Le règlement appelle « local » un espace situé à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un marché public et « emplacement » un espace à l'extérieur. L'article 13.7 accorde au comité exécutif le pouvoir de « fixer le tarif du loyer à payer pour l'occupation à court terme d'un emplacement ». Le pouvoir de fixer le prix des loyers pour les espaces extérieurs suppose-t-il que la Ville est propriétaire des lieux ? Comme tous les marchés identifiés à l'article 2 et à l'annexe A, on est porté à croire qu'ils appartiennent à la Ville en date du 3 novembre 1995.

---

<sup>73</sup> Règlement sur les marchés publics, R.R.V.M. c. M-2, 3 novembre 1995, Ville de Montréal, doc. 5.3.1.2

## La position de la CGMPM

Dans un document accessible en ligne,<sup>74</sup> la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal parle de trois grands marchés publics et de 16 marchés aux fleurs et de quartier, à la page 4. Mais, la page 7 du même document parle de cinq marchés publics (Jean-Talon, Atwater, Maisonneuve, Saint-Jacques, Lachine). L'inscription de Lachine est sans doute attribuable à la fusion municipale.

Le document de la CGMPM trace une histoire sommaire des marchés publics à Montréal. La première étape semble se caractériser par un souci de santé et de salubrité : offrir des aliments sains et frais, en plus d'offrir des services de santé par le biais de dispensaires municipaux associés aux marchés. Le marché public est un lieu de rencontre entre les producteurs et les citoyens.

Toutefois, l'économie de Montréal change rapidement. « Les années cinquante et soixante sonnent le glas pour les marchés publics : on démolit plusieurs marchés au profit des supermarchés devenus très populaires ».<sup>75</sup> Le document signale le désintérêt des municipalités pour le maintien des marchés :

*« Signe des temps et d'une diminution du nombre de marchés publics conventionnels qui ont été peu valorisés par les municipalités, l'entreprise privée s'est rapidement mise au goût du jour, au cours de la dernière décennie, en construisant des centres d'alimentation sur le principe du marché public traditionnel. Ainsi sont apparus des centres commerciaux spécialisés dans l'alimentation qui répondent à une demande de plus en plus forte de la part des consommateurs à la recherche de produits frais et provenant de marchands spécialisés.*

*Face à ce regain de popularité, des marchés, les pouvoirs publics, au début des années 80, commencent à réagir. La solution de privatisation est maintenant envisagée dans le cas de la conservation de la propriété des marchés publics ».*<sup>76</sup>

Ce dernier passage suggère qu'il puisse y avoir un marché public appartenant au privé. On entrerait alors dans un nouveau cas de figure de relation public-privé qui exigerait bien sûr une redéfinition du rôle de la municipalité dans un marché appartenant au privé. Le document de la CGMPM reste discret sur ce point.

<sup>74</sup> Les marchés publics de Montréal, Corporation de gestion des marchés publics, 2007, doc. 8.4

<sup>75</sup> Ibid., p.40

<sup>76</sup> Ibid., p. 11

Au fond, il n’y a pas de définition rigoureuse du marché public. Lorsqu’il y a propriété municipale, le statut est clair. Autrement, il faut une analyse plus fine.

Par ailleurs, on notera que la création d’un espace urbain est un élément jugé essentiel à la définition d’un marché public. Selon la CGMPM, l’architecture, l’aménagement du marché, son environnement bâti, ainsi que les voies de communication à proximité sont quatre éléments majeurs qui contribuent à la création de cet espace urbain.<sup>77</sup> Ces préoccupations ont toutes été exprimées au cours de l’audience.

### **L’opinion de l’Association des marchés publics du Québec**

Dans une publication datée de 2009, l’Association des marchés publics du Québec (AMPQ) qui est un regroupement de marchés publics à l’échelle du Québec,<sup>78</sup> donne pour caractéristiques d’un marché public, l’ambiance et la possibilité d’échanges directs entre les citoyens, les producteurs agricoles et les transformateurs.<sup>79</sup> Le document insiste aussi sur le maintien de liens officiels avec la municipalité.

L’expérience rapportée par l’Association des marchés publics du Québec déborde le cadre de Montréal et renvoie à des expériences dans des MRC et dans des municipalités du milieu rural. Le document fait même état de programmes de subvention et de sources de financement. À plusieurs reprises, le document insiste sur le rôle des producteurs locaux ou régionaux :

*« Que ce soit des promoteurs, la municipalité, un groupe de citoyens, les organismes de développement du secteur; tous peuvent avoir l’idée de démarrer un marché public. Mais quelle que soit la paternité du projet, les producteurs agricoles locaux et régionaux doivent être inclus dans le processus le plus tôt possible. C’est la base de l’offre de produits. Sans produit, pas de marché.*

*Un autre groupe qui est essentiel à l’organisation des marchés publics est la municipalité ou ses représentants. C’est la municipalité qui fournira le plus souvent le site, la structure d’accueil et les services de base au marché public ».*<sup>80</sup>

Au global, l’idée-force du document semble être la suivante : « Le marché doit être un événement communautaire et social plutôt qu’un simple événement économique ».<sup>81</sup>

---

<sup>77</sup> Ibid, p. 12

<sup>78</sup> 65 marchés publics répertoriés en 2007

<sup>79</sup> « Faites votre marché...public », Guide pour le démarrage, le développement et la consolidation d’un marché public, Association des Marchés publics du Québec, 2009, doc. 8.5, p. 18

<sup>80</sup> Ibid. p. 47

<sup>81</sup> Ibid. p. 29

En résumé des sections qui précèdent, on retiendra que la propriété publique définit un marché public, mais qu'il peut y avoir marché public sans propriété publique. Cela étant, pour qu'un marché soit public, il y a des éléments importants à prendre en considération, tels que le contact entre producteurs et consommateurs, la présence significative de producteurs agricoles et de transformateurs artisanaux, ainsi que le maintien d'un lien avec la municipalité.

### **3.5 Donner au marché Saint-Jacques des traits caractéristiques d'un marché public**

À partir de 2010, avec la modification du bail entre la Ville et la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal, le marché Saint-Jacques a cessé d'être un marché public au sens courant du terme. La commission n'a pas enquêté auprès de l'ancien propriétaire sur les raisons de l'échec de la reprise du marché entre 2007 et 2010, mais diverses personnes lors de l'audience ont identifié deux facteurs plausibles : la hausse des prix de location des locaux et la volonté du propriétaire d'aller vers des produits plus hauts de gamme, ce qui dépassait la capacité de payer de la population environnante.

L'actuel promoteur, la société Europa, veut mettre de l'avant la stratégie inverse : maintenir les coûts des loyers bas à la hauteur des comparables dans le quartier et s'assurer que les marchands s'engagent à offrir une gamme de produits accessibles aux résidents du quartier, tout en offrant des produits plus recherchés à ceux qui le peuvent. Le représentant de la société entrevoit une action à long terme. Il ne peut évidemment garantir le succès : « [...] il faut que les clients viennent. [...] la réponse vient de la société ».<sup>82</sup>

À première vue, la stratégie semble raisonnable et plausible. C'est probablement celle qui offre le plus de chances de succès. Il y a manifestement une tension entre un marché de niche haut de gamme et donc accessible à une population plus fortunée et un marché de proximité pour des produits simples, frais et à prix abordable.

L'enjeu du dossier réside précisément dans le maintien du marché Saint-Jacques. Les acteurs et partenaires économiques apprécient très fortement le projet, car la stratégie du promoteur leur semble adéquate. D'autres intervenants, particulièrement des résidents, ont au contraire exprimé beaucoup de réserve sur la viabilité du projet et doutent de la volonté de la Ville de maintenir le marché Saint-Jacques. Pourquoi avoir vendu l'édifice au privé? Aussi, un intervenant regrette que la Ville ne cherche pas à donner au bâtiment un réel statut de protection, en vertu de la Loi sur le patrimoine, par exemple.<sup>83</sup> Une telle démarche protégerait l'édifice patrimonial, mais ne garantirait pas la viabilité du marché alimentaire.

---

<sup>82</sup> M. Jean-Pierre Houle, doc. 6.1, p. 70, L. 2099, 2107

<sup>83</sup> M. Etienne Coutu, doc. 6.1, p. 57, L. 1705-1711

L'élément le plus prometteur est la présence de la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal (CGMPM). De 2007 à 2010, la CGMPM gérait le marché extérieur. L'abolition du bail a écarté la CGMPM. Actuellement, le promoteur et la CGMPM sont liés par un contrat de service pour obtenir l'expertise et le soutien de la Corporation dans la relance du marché. Comme la CGMPM organise des activités publiques sur les autres marchés dont elle a la responsabilité (notamment Atwater, Jean-Talon et Maisonneuve), certaines de ces activités ou même d'autres initiatives peuvent aider à l'animation du lieu. Un marché public est aussi un espace de socialisation des acteurs (clients et fournisseurs) et de symbolisation de la vitalité du quartier. La commission estime que la réussite du projet tiendra à la dynamique qui en émergera.

L'expérience des marchés publics à travers le Québec montre sur ce point que l'intérêt actif des municipalités est un élément important de réussite. La commission est d'avis qu'il y a encore des chances de succès. Un accord bonifié de développement pourrait être établi entre les acteurs économiques du quartier, la CGMPM et le promoteur. Il est important que la Ville s'implique activement en ce sens.

### **3.6 La cohabitation des fonctions et l'animation**

Dans la présentation de son projet,<sup>84</sup> le promoteur situe celui-ci dans une perspective de mixité urbaine en proposant de faire cohabiter au sein d'un même bâtiment différents usages. C'est ainsi que la fonction commerciale est maintenue au rez-de-chaussée et celle de marché public reconduite à l'extérieur, alors que les unités résidentielles se retrouveront aux étages supérieurs. Le bâtiment sera surhaussé pour offrir des logements avec mezzanine et terrasse donnant sur le toit.

D'après le promoteur, la construction de 25 appartements en copropriété divisée aux 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages permettra, en la rentabilisant, de revitaliser la fonction de marché, tant dans sa dimension extérieure de marché public que dans le maintien des commerces alimentaires du rez-de-chaussée. La commission trouve intéressante et positive l'adjonction d'une fonction de nature résidentielle, d'autant si elle permet effectivement de perpétuer les fonctions commerciales et sociales du marché Saint-Jacques et ce faisant, de contribuer au dynamisme et à l'animation du quartier.

La commission est toutefois d'avis que l'espace situé entre l'entrée principale de l'immeuble et la rue Ontario mérite d'être mieux aménagé, en considérant que celui-ci, tout en constituant la porte d'entrée des résidents à leurs appartements, sert aussi d'accès au mail intérieur du marché pour les citoyens. Sa configuration doit accommoder ces deux fonctions, en accordant priorité à son caractère public.

---

<sup>84</sup> Esquisses, février 2013, doc. 3.1, p. 15

En effet, cet espace s'inscrit dans le continuum des activités plus commerciales, donc publiques, qui prennent place sur l'emplacement du site donnant sur la rue Amherst. Plus particulièrement, il jouxtera un café-terrasse aménagé à l'angle des rues Ontario et Amherst en saison estivale. Tout doit être mis en œuvre pour que le caractère public du site et la visibilité du marché soient assurés. Le comité Jacques-Viger propose de traiter cet espace comme un square « qui favorisera l'appropriation des lieux, et par conséquent, une animation plus constante à longueur d'année »<sup>85</sup>. La commission fait sienne cette proposition.

***La commission recommande de traiter comme un square l'espace situé entre l'entrée principale de l'immeuble et la rue Ontario.***

Par ailleurs, comme des fonctions commerciales et résidentielles cohabiteront, le promoteur devra se soucier particulièrement des bruits et des odeurs générés par les activités du marché, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, et par les équipements mécaniques qui se retrouveront sur les toits. À ce titre, la commission s'étonne que l'étude acoustique ne soit prévue qu'au terme des neuf premiers mois d'opération plutôt qu'avant l'émission du permis. Toutefois, elle comprend que les nuisances de bruit peuvent être causées par des éléments encore imprévus, par exemple la nature du débit de boissons alcooliques projeté dans le mail ou le type d'activités programmées pour l'animation de la place publique.

La commission s'est inquiétée de la présence de résidus d'amiante et de risques potentiels de pollution du sous-sol environnant. Elle estime avoir reçu sur ce point des réponses pertinentes.

### **3.7 Le patrimoine architectural**

Au plan architectural, la commission considère que le projet respecte l'immeuble existant. L'addition d'un quatrième étage ne vient pas nuire substantiellement à l'intégrité des caractéristiques de l'immeuble. À l'instar de l'avis émis par le comité Jacques-Viger,<sup>86</sup> la commission croit cependant qu'une attention devra être apportée à l'intégration des nouveaux éléments qui seront greffés au toit, de même qu'au choix des matériaux de la mezzanine et de la terrasse pour qu'ils s'harmonisent au revêtement actuel et respecte ainsi les traits distinctifs de l'immeuble. L'agrandissement des fenêtres au second étage, tel que proposé, paraît bien s'harmoniser aux façades existantes.

Le marché public extérieur comportera des étals du côté de la rue Amherst. La proposition architecturale laisse voir que ces étals seront recouverts d'abris d'apparence relativement précaire. On peut comprendre que le promoteur veuille connaître davantage l'évolution des

---

<sup>85</sup> Avis du comité, doc. 1.1.3.2.1, p. 3

<sup>86</sup> Avis du comité Jacques-Viger, doc.1.1.3.1.2

activités extérieures du marché avant d'engager des travaux plus importants. Cependant, il importe que le site consacre, dès que possible dans son aménagement et de façon permanente, sa fonction de marché public. C'est pourquoi la commission incite le promoteur à envisager, à moyen terme, une installation permanente abritant les activités commerciales extérieures et s'intégrant bien à l'ensemble du site et de l'immeuble.

La valeur patrimoniale du marché Saint-Jacques est indéniable. L'immeuble à caractère public présente un style Art déco et emprunte à la tradition Beaux-Arts et à l'architecture classique. Sa hauteur et son volume constituent un point de repère important dans le quartier. Il est localisé sur la rue Amherst, un axe historique qui relie le Vieux-Montréal, où l'on aperçoit la tour de l'horloge, à la rue Sherbrooke où se retrouvent le parc La Fontaine et le quartier du Plateau.

Son riche passé historique – le marché Saint-Jacques est le plus vieux des grands marchés existant à Montréal – contribue également à en faire un monument hautement significatif. Il faut, en effet, rappeler qu'outre ses activités commerciales comme marché public, le marché Saint-Jacques a été aussi le centre d'activités nombreuses à caractère social, politique et sportif. Ainsi, dans la salle communautaire du 2<sup>e</sup> étage ont eu lieu, entre autres, des débats de politiciens célèbres et des matchs de lutteurs non moins célèbres. L'immeuble a aussi abrité les bureaux du Service de santé, puis de Sécurité sociale de la Ville.

Aussi, dans le prolongement de la suggestion d'une des intervenantes<sup>87</sup>, la commission est d'avis que le promoteur, en collaboration avec l'arrondissement de Ville-Marie, devrait consacrer un espace important mettant en valeur l'histoire de l'édifice, tout comme son rôle dans le quartier et dans la vie de la communauté montréalaise. Et ce, dans le but de pérenniser l'histoire de cet espace public maintenant privatisé.

***La commission recommande qu'un élément soit consacré à rappeler la mémoire historique du marché Saint-Jacques et son apport à la communauté.***

### **3.8 Les considérations sur la mise en œuvre du projet**

Certains intervenants ont signalé l'absence de solutions de rechange au projet mis de l'avant. Il n'y a pas de plan B. Un intervenant s'est opposé à la construction de condos haut de gamme alors qu'il y aurait insuffisance de logements locatifs abordables. Le projet serait un pas de plus dans le sens de l'embourgeoisement. Une autre intervenante aurait souhaité une vocation communautaire des locaux : école, services sociaux, etc.

---

<sup>87</sup> Mme Ioanna Avantis, doc. 7.1.1, p. 2

De l'avis de la commission, en procédant à la privatisation de l'immeuble en 2007, la Ville a réduit considérablement la palette des choix possibles. La volonté affichée du promoteur actuel est de revitaliser le marché et de confirmer sa fonction symbolique.

***La commission est d'avis qu'en la circonstance, le projet est adéquat et doit être réalisé comme demandé. En conséquence, la commission :***

- ***recommande de modifier le Plan d'urbanisme pour faire inscrire l'édifice dans la catégorie de 16 à 25 mètres;***
- ***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;***
- ***recommande à la Ville de protéger le statut patrimonial de l'immeuble et du site, une fois qu'ils seront transformés.***

***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 :***

- ***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.***

***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 du projet.***

### **3.9 La publicité en cours de mandat**

Au cours du mandat, le promoteur a procédé à une campagne publicitaire annonçant la relance du marché Saint-Jacques et la vente d'unités d'habitation sur le site. L'Office de consultation publique a fait paraître à ce moment-là une note rappelant que le projet était en cours d'audience et n'avait pas fait l'objet d'une décision de la Ville. Le promoteur a confirmé cette information et signifié qu'il ne voulait en aucune manière empiéter sur les juridictions des organismes concernés.<sup>88</sup> Sur ce point, le dossier est clos.

D'une façon plus large toutefois, la commission s'étonne que des promoteurs puissent mettre de l'avant une publicité qui porte à confusion. La commission est d'avis qu'une telle pratique est inadéquate en regard du processus en cours et de la protection du droit des consommateurs. En conséquence, elle demande à la direction de l'OCPM d'en saisir les autorités compétentes pour qu'une telle situation ne se reproduise pas dans des dossiers similaires.

---

<sup>88</sup> Mémo du directeur de la société Europa adressé aux commissaires de l'OCPM et à la direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie, 25 avril 2013, doc. 3.6

## CONCLUSION

La consultation publique sur le projet de transformation du marché Saint-Jacques a été peu courue, malgré les efforts de communication de l'OCPM. La commission a reçu 3 mémoires, dont un seul a été présenté verbalement. Plusieurs hypothèses peuvent expliquer cette faible participation : le projet constitue-t-il un véritable enjeu pour la communauté ? Est-ce révélateur d'un accord implicite entre les principaux acteurs au projet sous examen ? Est-ce le signe d'un désintérêt ou d'une méfiance à l'égard de la capacité d'influencer véritablement la prise de décision des élus ? Ou encore, est-ce le résultat d'une lassitude de la population attribuable à plusieurs consultations publiques réalisées récemment dans le milieu ?

L'analyse croisée des faits marquants ayant jalonné l'histoire du marché au fil du temps, ainsi que la lecture fine des propos des intervenants au cours des deux parties de l'audience, permettent d'avancer une autre hypothèse, sans pour autant écarter celles citées précédemment.

La vente de l'édifice public du marché Saint-Jacques à un promoteur privé avait déclenché une vive opposition du public en 2006. La stratégie de l'ancien promoteur s'est soldée par un échec avec une désaffection progressive du bâtiment, l'abandon de locataires au rez-de-chaussée, et la fermeture d'une épicerie populaire et achalandée (Plouffe). Cela a engendré une désertion progressive du public et une certaine amertume au sein de la communauté à l'égard de la décision de l'administration publique, d'une part, et du promoteur privé, d'autre part. La faible participation à l'audience pourrait donc être attribuable à un certain scepticisme. Les questions et les opinions exprimées au cours de l'audience corroborent cette hypothèse. Par ailleurs, il n'est pas possible de revenir en arrière.

Dans ce contexte, la commission regrette que la modification du bail entre la Ville et la Corporation de gestion des marchés publics pour soustraire des lieux loués le périmètre extérieur du marché Saint-Jacques n'ait pas été rendue publique au départ. Au terme de la première partie de l'audience, la commission était convaincue que le marché Saint-Jacques demeurerait un marché public, alors que depuis fin 2010, la permanence d'un marché public sur le site n'était plus garantie. L'absence d'information claire en première partie d'audience a certainement nui à la compréhension du dossier par l'ensemble des acteurs, ainsi qu'à la qualité du débat. La commission le déplore.

Cela étant, la société Europa témoigne d'une volonté affirmée de redonner au site sa vocation de marché public et de confirmer la fonction symbolique du lieu. D'après le promoteur, la construction d'unités d'habitation aux étages de l'édifice permettra, en les rentabilisant, de revitaliser la fonction de marché, tant dans sa dimension extérieure de marché public que dans le maintien des commerces alimentaires au rez-de-chaussée. La commission juge positive l'adjonction d'un usage résidentiel, d'autant si elle permet effectivement de perpétuer la fonction de marché sur le site.

En vendant le site au privé, la Ville a considérablement réduit la palette de choix possibles. Aussi, en la circonstance, la commission juge le projet adéquat et recommande l'adoption du projet de règlement, tel que soumis à l'examen public.

La commission recommande également 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. Elle recommande aussi à la Ville de protéger le statut patrimonial de l'immeuble et du site, une fois qu'ils seront transformés.

En outre, considérant le caractère particulier de ce projet qui consacre la privatisation d'un marché public, la commission recommande à la Ville et au promoteur de convenir d'un projet d'accord de développement comprenant notamment la mise sur pied d'un comité de concertation, une garantie sur la persistance de la fonction de marché sur les espaces extérieurs du site, ainsi que la mise en place d'éléments pour rappeler la mémoire du lieu.

Étant donné l'importance de la survie du marché Saint-Jacques pour élargir et compléter l'offre alimentaire dans un quartier assez dépourvu sur ce point, et pour contribuer au dynamisme de la vie collective, la commission recommande à l'arrondissement d'accompagner étroitement le promoteur et les acteurs du milieu pour la réussite du projet.

Fait à Montréal, le 17 mai 2013.



André Beauchamp, président de commission



Nicole Brodeur  
Commissaire



Luc Lacharité  
Commissaire

## **Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat**

### **Le mandat**

Le 4 décembre 2012, le conseil municipal de Montréal a confié à l'Office de consultation publique de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur le projet de « Règlement modifiant la hauteur du Plan d'urbanisme de Montréal de manière à modifier la limite de hauteur de 16 mètres pour la limite de hauteur de 25 mètres, sur le quadrilatère délimité par les rues Amherst, Ontario, Wolfe et la rue Square Amherst - Marché public Saint-Jacques - Quartier Saint-Jacques - 1125, rue Ontario Est ». Ce projet de règlement porte le numéro P-04-047-137. Au cours de cette même séance, il est résolu de soumettre le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour qu'il tienne l'assemblée publique conformément à la loi.

### **La consultation publique**

L'avis public annonçant la consultation est paru le 11 février 2013. À cette date, la documentation de référence a été rendue disponible au bureau de l'OCPM, sur son site Internet et au bureau du Greffe de la Ville de Montréal.

À cette même date, près de 12 000 dépliant ont été distribués dans un quadrilatère délimité par les rues Cherrier et Sherbrooke au nord, l'avenue Papineau à l'est, la rue Sainte-Catherine au sud, et la rue Saint-Denis à l'est. D'autres initiatives visant à informer de la tenue de la consultation publique ont également été entreprises : annonces dans les journaux Métro et Voir, sur la page Facebook de l'OCPM, affichettes sur le site du Marché et dans les commerces aux alentours, courriel de mobilisation à la liste de diffusion de l'OCPM, etc.

### **La rencontre préparatoire**

Une rencontre préparatoire a eu lieu avec les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie, le 19 février 2013. Une autre rencontre a été menée avec le promoteur et ses représentants, à la même date. Les procès-verbaux de ces rencontres ont été versés à la documentation de l'OCPM.

### **Les séances d'information**

Une séance d'information a eu lieu le 27 février 2013. Elle s'est tenue au Centre Saint-Pierre dans l'arrondissement de Ville-Marie.

### **Les séances d'audition et de dépôt des mémoires**

La commission a tenu une séance d'audition et de dépôt de mémoires, le 26 mars 2013. Elle s'est déroulée au Centre Saint-Pierre dans l'arrondissement de Ville-Marie.

### **La commission et son équipe**

M. André Beauchamp, président de la commission

Mme Nicole Brodeur, commissaire

M. Luc Lacharité, commissaire

Mme Stéphanie Espach, secrétaire et analyste de la commission

### **L'équipe de l'OCPM**

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

M. Louis-Alexandre Cazal, webmestre

Mme Anik Pouliot, coordonnatrice, logistique et communications

Mme Brunelle-Amélie Bourque, responsable à la logistique et aux communications

M. Jimmy Paquet-Cormier, attaché à la logistique et aux communications

Mme Liane Niyigena Mbonyumuvunyi et Mme Denise Mumporeze, responsables de l'accueil

### **Les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie**

M. Sylvain Villeneuve, chef de la division de l'urbanisme, direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Mme Anne-Rose Gorroz, conseillère en aménagement

M. Marc Labelle, directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

M. Patrick Lemire, inspecteur en bruit à la division des permis et inspections

### **Les représentants de la société Europa**

M. Jean-Pierre Houle, directeur, société Europa

M. Christian Thiffault, architecte associé, Atelier Christian Thiffault

Mme Sophie Julien, architecte associée, Atelier Christian Thiffault

Mme Christine Robitaille, *M. Arch.*, Atelier Christian Thiffault

### **Les citoyens qui ont pris la parole lors de la séance d'information :**

M. Régis Paletto

Mme Sylvie Loiseau Vioux

M. Pierre-Luc Déry

Mme Lise Bertrand

M. Étienne Coutu

M. Pierre L'Archevêque

M. Jérôme Catelli Denys

Mme Priscilla Bittar

Mme Ioanna Avantis

Mme Diane Moreau

M. Christian Boissière

M. Ron Rayside

M. Claude Dionne

La liste des citoyens et des organismes qui ont soumis un mémoire est présentée à l'annexe 2, sous les rubriques 7.1 et 7.2.

## **Annexe 2 – La documentation**

### **1. Procédure et objet du mandat**

- 1.1. 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
  - 1.1.1. Sommaire décisionnel
  - 1.1.2. Recommandation
  - 1.1.3. Interventions
    - 1.1.3.1. Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction des affaires civiles
      - 1.1.3.1.1. Projet de règlement (04-047)
        - 1.1.3.1.1.1. Annexe A – Plan d'urbanisme : Les limites de hauteurs (Modification)
        - 1.1.3.1.1.2. Les limites de hauteurs – arrondissement Ville-Marie
      - 1.1.3.2. Mise en valeur du territoire, direction du développement économique et urbain
        - 1.1.3.2.1. Avis du Comité Jacques-Viger – 16 novembre 2012
  - 1.1.4. Pièces jointes au dossier
    - 1.1.4.1. Comité consultatif d'urbanisme – 4 octobre 2012
  - 1.1.5. Résolutions
    - 1.1.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – séance ordinaire du mardi 4 décembre 2012 – CA12 240741
    - 1.1.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 23 janvier 2013 – CE13 0081
    - 1.1.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 28 janvier 2013 – séance tenue le 29 janvier 2013 – CM13 0063
- 1.2. 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
  - 1.2.1. Sommaire décisionnel
  - 1.2.2. Recommandation
  - 1.2.3. Pièces jointes au dossier
    - 1.2.3.1. Comité consultatif d'urbanisme – 4 octobre 2012
    - 1.2.3.2. Vente Marché Saint-Jacques – 17 octobre 2007
    - 1.2.3.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 22 octobre 2007 – Séance tenue le 22 octobre 2007 – CM07 0683

- 1.2.3.4. Plans Marché Saint-Jacques – septembre 2012
- 1.2.3.5. Plan du deuxième niveau – Marché Saint-Jacques
- 1.2.4. Résolutions
  - 1.2.4.1. Extrait authentique du procès-verbal d’une séance du conseil d’arrondissement – Séance ordinaire du mardi 4 décembre 2012 – CA12 240740
- 2. Démarche de consultation**
  - 2.1. Avis public
  - 2.2. Dépliant
- 3. Documentation déposée par le promoteur**
  - 3.1. Marché Saint-Jacques – Esquisses – février 2013
  - 3.2. Marché Saint-Jacques – Étude préliminaire à l’énoncé patrimonial du 1125 rue Ontario Est, Montréal, septembre 2012
  - 3.3. Présentation faite par le promoteur à la séance d’information du 27 février 2013
  - 3.4. Complément d’information sur la présence d’amiante dans le bâtiment, 7 mars 2013
  - 3.5. Réponse aux questions de la commission sur l’évaluation environnementale et la certification LEED (doc.5.5), 22 mars 2013
  - 3.6. Mémo du directeur de la société Europa adressé aux commissaires de l’OCPM et à la direction de l’aménagement urbain et des services aux entreprises de l’arrondissement de Ville-Marie, 25 avril 2013
- 4. Documentation déposée par l’arrondissement de Ville-Marie**
  - 4.1. Profil des résidants vivant à proximité du marché Saint-Jacques, 22 février 2013
  - 4.2. Étude d’ensoleillement, février 2013
  - 4.3. Avis sur le stationnement et la circulation, 18 février 2013
  - 4.4. Avis de la division du développement économique, 19 février 2013
    - 4.4.1. Extraits du rapport final du diagnostic commercial de la rue Ontario des Faubourgs, rapport final, août 2010
  - 4.5. Présentation faite par l’arrondissement à la séance d’information du 27 février 2013
  - 4.6. Réponse à la question posée par la commission sur la localisation des stations de surveillance de la qualité de l’air (doc. 5.4), 13 mars 2013
  - 4.7. Réponse à une question de la commission sur les normes en matière de prévention des risques (doc. 5.6), 22 mars 2013
  - 4.8. Réponse à une question de la commission sur la présence potentielle de substances à risque pour la santé humaine sur le terrain avoisinant ou dans le sous-sol de l’édifice (doc. 5.6), 22 mars 2013
    - 4.8.1. Liste des terrains contaminés dans l’arrondissement de Ville-Marie
  - 4.9. Réponse à une question de la commission sur la validité du bail commercial avec la Corporation de gestion des marchés publics et le maintien de l’activité commerciale sur le site (doc. 5.4), 25 mars 2013
    - 4.9.1. Avis du service des affaires juridiques et de l’évaluation foncière, 9 avril 2013
- 5. Travaux de la commission**
  - 5.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de l’arrondissement de Ville-Marie
  - 5.2. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur

- 5.3. Contenu en provenance des participants
    - 5.3.1. Courriels de M. Coutu adressés à la commission le 28 février 2013
      - 5.3.1.1. Annulation bail marché Saint-Jacques
      - 5.3.1.2. Règlement sur les marchés publics
  - 5.4. Question de la commission adressée à l'arrondissement à la suite de la 1<sup>ère</sup> partie de l'audience – 7 mars 2013
  - 5.5. Questions additionnelles de la commission adressées au promoteur – 15 mars 2013
  - 5.6. Questions additionnelles de la commission adressées à l'arrondissement – 15 mars 2013
  - 5.7. Résolution du comité exécutif du 17 août 2005 sur la préservation de la vocation de marché public du marché Saint-Jacques et autres sommaires décisionnels concernant la vente du marché, 30 avril 2013
- 6. Transcriptions**
- 6.1. Transcriptions de la séance d'information du 27 février 2013
  - 6.2. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 26 mars 2013
  - 6.3. Transcriptions de la rencontre publique avec le directeur général de la Corporation de gestion des marchés publics de Montréal du 7 mai 2013
- 7. Mémoires**
- 7.1. Mémoires avec présentation orale
    - 7.1.1. CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal
  - 7.2. Mémoires sans présentation orale
    - 7.2.1. Mme Diane Moreau
    - 7.2.2. Mme Ioanna Avantis
- 8. Références et liens utiles**
- 8.1. Plan d'urbanisme de Montréal, 2004  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,3096652&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL)
  - 8.2. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie
  - 8.3. Évaluation du patrimoine urbain de Ville-Marie, 2005
  - 8.4. *Les marchés publics de Montréal*, Corporation de gestion des marchés publics de Montréal, 2007
  - 8.5. *Guide pour le démarrage, le développement et la consolidation d'un marché public*, Association des Marchés publics du Québec, 2009



## **Annexe 3 – Projet de règlement 04-047-137**

**VILLE DE MONTRÉAL**  
**RÈGLEMENT**  
**XX-XXX**

### **RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)**

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_ 2012, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**1.** La carte intitulée « Les limites de hauteurs / Arrondissement de Ville-Marie » 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 (04-047) est modifiée pour y agrandir un secteur de hauteur à « 25 mètres » existant déjà du côté ouest de la rue Amherst, au nord de la rue Ontario, en y intégrant le quadrilatère compris entre les rues Amherst, Ontario, Wolfe et la rue du Square Amherst, lot 3 611 032 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré à l'annexe A, jointe au présent règlement.

-----

#### **ANNEXE A**

PLAN D'URBANISME – Carte intitulée « Les limites de hauteurs » pour l'arrondissement de Ville-Marie

\_\_\_\_\_

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXX.

GDD : 1126090019