



OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

**PROJETS DE RÈGLEMENT P-04-047-32 ET P-06-045**

**PROJET IMMOBILIER BLEURY-MAYOR**

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**

**LE 26 JANVIER 2007**





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

Le 30 janvier 2007

Monsieur Gérald Tremblay, maire  
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif  
Ville de Montréal  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec) H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique  
Bleury-Mayor  
Projets de règlement P-04-047-32 et P-06-045**

Monsieur le Maire,  
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique sur les projets de règlement P-04-047-32 et P-06-045 relatifs à la construction d'un ensemble résidentiel constitué de deux tours à l'intersection de la rue de Bleury et du boulevard de Maisonneuve, dans l'arrondissement Ville-Marie.

Une dizaine de personnes se sont présentées à la consultation publique et la commission a reçu un mémoire. Le projet n'a pas fait l'objet d'une contestation de son bien-fondé mais certaines questions ont été soulevées par les citoyens. Parmi celles-ci figurent l'équilibre et la coexistence harmonieuse entre les fonctions du centre à la fois récréatif et résidentielle, l'impact de l'implantation des tours sur la circulation véhiculaire et des considérations environnementales.

C'est la problématique de l'impact des activités festivières sur le projet qui a fait l'objet à la fois de plusieurs questions et du mémoire reçu. Les organisateurs du Festival international de jazz et des FrancoFolies de Montréal craignent que les futurs résidents des deux tours ne viennent compromettre le succès de leurs activités festivières qui se déroulent en face, sur l'îlot Balmoral. D'une part, la commission recommande de mettre en place un mécanisme formel visant à

Le 30 janvier 2007

Page 2

Monsieur Gérald, maire

Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif

informer les éventuels acquéreurs du complexe, des activités des Festivals et d'autre part, de privilégier, sur la façade de la rue De Bleury, des matériaux qui procurent une protection acoustique. De plus, la commission suggère que le zonage de l'îlot Balmoral consacre la vocation récréative de ce terrain de façon à maintenir les droits d'utilisation par les Festivals, par exemple par une servitude de tolérance.

La commission a aussi fait écho aux préoccupations du Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine en recommandant que la hauteur et le profil de la tour de Maisonneuve ainsi que la hauteur du front bâti sur la rue Mayor soient réévalués afin d'assurer une meilleure intégration du projet, en harmonie avec le caractère du lieu, conformément aux orientations du Plan d'urbanisme.

Le site Bleury-Mayor est très bien desservi par les transports en commun et situé à proximité de tous les services. La commission croit qu'un effort supplémentaire pourrait être fait pour réduire la dépendance à l'automobile et accroître l'utilisation du transport en commun dans ce secteur. Ainsi elle suggère de revoir à la baisse le ratio de stationnement par logement, de prévoir un nombre minimum d'espaces pour vélos et d'inscrire à cet effet une modification au projet de règlement P-06-045.

L'Office rendra ce rapport public le 13 février 2007, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le souhaitez, la présidente de la commission et moi-même pourrions nous rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

Louise Roy

## TABLE DES MATIÈRES

<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>1 LE PROJET IMMOBILIER DE BLEURY-MAYOR</b>	<b>3</b>
<b>2 LES PRÉOCCUPATIONS ET LES ATTENTES DES CITOYENS</b>	<b>9</b>
<b>3 L'ANALYSE DE LA COMMISSION</b>	<b>13</b>
<b>CONCLUSION</b>	<b>21</b>

**Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat**

**Annexe 2 La documentation**

**Annexe 3 Les projets de règlement**



## INTRODUCTION

La compagnie Sacresa Canada, filiale canadienne de Sacresa Espagne a soumis à l'arrondissement Ville-Marie un projet immobilier visant la construction d'un ensemble résidentiel au centre-ville de Montréal sur une partie de l'îlot borné par le boulevard De Maisonneuve Ouest ainsi que par les rues De Bleury, Mayor et City Councillors.

Ce projet immobilier déroge au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie* d'où la nécessité d'adopter le projet de règlement P-06-045 qui encadre la construction du complexe. Une modification du *Plan d'urbanisme* est également requise afin d'ajuster le plafond de hauteur permis sur cet îlot, d'où la nécessité d'adopter le projet de règlement P-04-047-32.

Puisqu'une modification au document complémentaire du *Plan d'urbanisme* doit être apportée et qu'il s'agit d'un projet situé dans le centre des affaires, en vertu de l'article 83 de la *Charte de la Ville de Montréal*, le conseil municipal a confié à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), à son assemblée du 31 octobre 2006, le mandat de tenir une consultation publique portant sur les deux projets de règlement.

L'avis public annonçant la tenue de la consultation a paru dans les quotidiens *La Presse* et *The Gazette* ainsi que dans les hebdomadaires *Voir* et *Mirror* et dans le *journal Ville-Marie* entre le 7 et le 18 novembre. Dans la semaine du 13 novembre, environ 2 500 dépliant ont été distribués dans le quartier environnant le secteur visé par le projet du promoteur. Les séances d'information et d'audition des opinions se sont tenues respectivement les 21 novembre et 12 décembre dans les locaux de l'OCPM. Les détails relatifs au déroulement de la consultation se retrouvent à l'annexe 1. L'annexe 2 contient la liste des documents déposés. L'annexe 3 reproduit les projets de règlement P-04-047-32 et P-06-045 ainsi que leurs annexes.

Le présent rapport contient trois chapitres. Le premier présente le projet immobilier du promoteur Sacresa Canada ainsi que les projets de règlement qui visent à encadrer sa réalisation. Le deuxième résume les préoccupations et les attentes des citoyens qui ont participé à la consultation. Dans le troisième chapitre, la commission fait part de son analyse et de ses conclusions.



## 1. LE PROJET IMMOBILIER BLEURY-MAYOR

Le projet de complexe résidentiel que propose Sacresa Canada serait réalisé sur un terrain d'une superficie approximative de 2594 m<sup>2</sup>, occupé présentement par un stationnement commercial de surface et des panneaux publicitaires. Il est bordé à l'est par la rue De Bleury et par l'îlot Balmoral, destiné à accueillir le futur complexe du parc des festivals, à l'ouest par la rue City Councillors et le « Gordon Brown », ancien édifice industriel reconverti en espaces à bureaux, au sud par la rue Mayor et au nord par le boulevard De Maisonneuve, la place Eugène-Lapierre ainsi que par le jardin Domtar. Un édicule du métro Place-des-Arts occupe l'intersection nord-est du terrain. Le site projeté se trouve à la jonction entre le centre des affaires<sup>1</sup> et le secteur du Quartier des spectacles tel qu'illustré sur la planche 1.

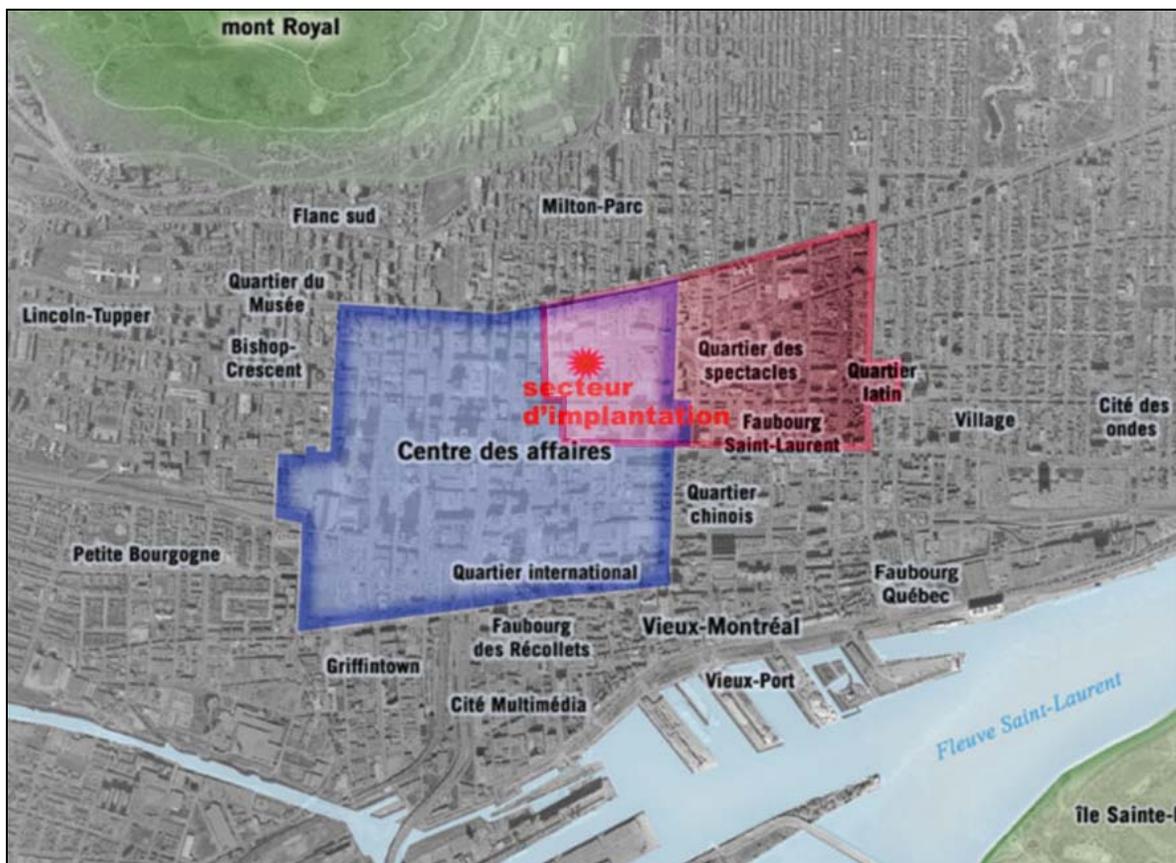


Planche 1 : Localisation du projet du promoteur à la jonction du périmètre du centre des affaires et du Quartier des spectacles.

Source : D'après la carte 2.3.1 « Le centre et ses abords », Plan d'urbanisme, p.69, novembre 2004.

<sup>1</sup> Le centre des affaires correspond au secteur où le *Plan d'urbanisme* prévoit la plus haute densité de construction à Montréal, *Plan d'urbanisme* de Montréal, novembre 2004, p. 72. Son périmètre est défini au deuxième alinéa de l'article 89 de la *Charte de la Ville*.

La planche 2 indique le secteur d'implantation du projet.

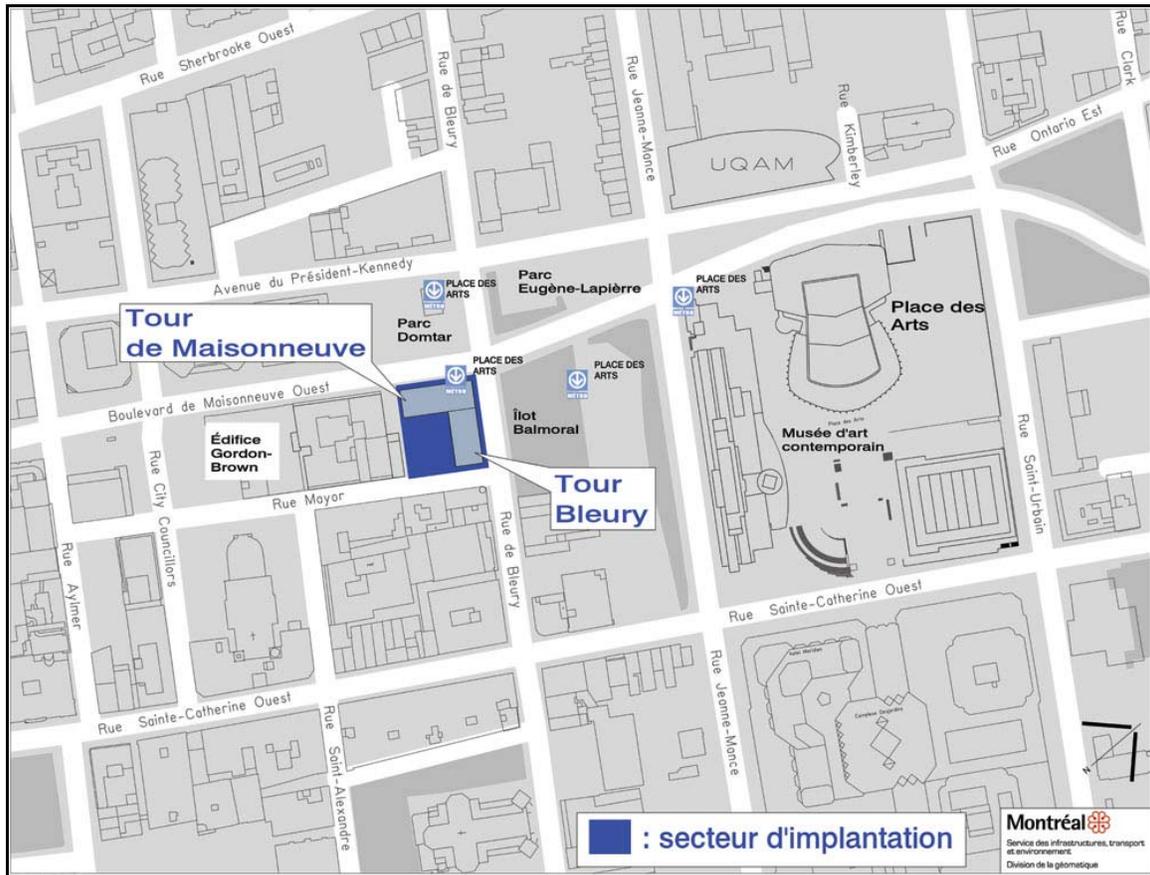


Planche 2 : Secteur d'implantation du projet du promoteur Sacresa Canada

Source : D'après le Plan de l'arrondissement Ville-Marie, Ville de Montréal, Service des infrastructures, transport et environnement, Division de la géomatique.

## Le concept d'aménagement

Le promoteur Sacresa Canada propose de construire un complexe résidentiel constitué de deux tours à logements comportant des commerces sur rue. La planche 3, qui se trouve à la page suivante, illustre le plan d'implantation du projet.

Environ 290 logements seraient aménagés et répartis dans un immeuble en forme de L comportant deux tours rectangulaires, soit une tour de 14 étages avec façade sur la rue De Bleury (tour Bleury), destinée à accueillir 98 logements, et une tour de 27 étages avec façade sur le boulevard De Maisonneuve (tour Maisonneuve), destinée à recevoir 180 unités résidentielles. La tour Bleury serait aménagée avec un toit vert et la tour Maisonneuve se prolongerait sur les étages subséquents. Un basilaire d'une hauteur de 5 mètres serait aménagé sur une partie de la façade longeant la rue Mayor.



## Le parti architectural et les étapes de réalisation du projet

Le parti architectural du promoteur est de créer un ensemble urbain marquant la rencontre du Quartier des spectacles et du centre des affaires. Par une rupture dans sa volumétrie, le complexe résidentiel chercherait à agir comme pivot pour articuler ces deux entités urbaines. La hauteur projetée de l'immeuble sur De Bleury est de 44 mètres et de 87 mètres sur le boulevard De Maisonneuve, ce qui fait que l'immeuble se distinguerait du cadre bâti de son environnement actuel. La planche 4 présente une simulation visuelle de la volumétrie et de la hauteur des constructions sur le site.

Voulant « faire écho à l'effervescence du Quartier des spectacles », le promoteur propose que la façade sur la rue De Bleury soit conçue en verre « comme une vitrine habitée »<sup>2</sup>. Le projet prévoit un traitement architectural différent pour la tour Maisonneuve avec l'emploi de panneaux de béton préfabriqués et l'absence de balcons en saillie.



Planche 4 : Simulation visuelle du projet

Source : D'après la présentation électronique de l'arrondissement, 21 novembre 2006, doc. 5.1, p.14.

L'ensemble immobilier pourrait être réalisé en deux phases, la première permettant de faire le souterrain, le rez-de-chaussée et la tour du boulevard De Maisonneuve et la seconde, d'aménager la tour Bleury.

<sup>2</sup> Jean-Pierre Létourneau, séance d'information du 21 novembre, doc. 6.1, p. 8.

## Les impacts du projet sur le voisinage

Des études d'impact du projet ont été effectuées, notamment sur l'ensoleillement, le facteur éolien et les impacts visuels des constructions proposées.

D'après l'étude d'ensoleillement<sup>3</sup>, le projet respecte les critères d'ensoleillement prescrits par le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie*. En ce qui concerne les impacts éoliens, l'évaluation des ingénieurs spécialisés conclut que le projet aurait surtout un impact sur la rue De Bleury en raison du terrain vacant de l'îlot Balmoral, mais que la situation serait améliorée dès lors que celui-ci serait construit. Ainsi, l'étude recommande l'installation d'une marquise au-dessus de l'entrée du métro afin d'amenuiser les effets du vent<sup>4</sup>. En séance publique, le porte-parole de l'arrondissement a mentionné qu'une simulation serait exigée lors de la demande de permis<sup>5</sup>.

Par ailleurs, des simulations visuelles du projet ont été présentées par le promoteur et l'arrondissement lors de la séance d'information. Le projet n'aurait que peu d'impact sur les perspectives vers et à partir de la montagne et respecterait la silhouette protégée du centre-ville en étant complètement à l'intérieur du corps du massif artificiel. C'est à partir de la rue Sainte-Catherine que le projet aurait un impact visuel similaire à celui de l'édifice Wilder, sur l'îlot Balmoral<sup>6</sup>.

## Les projets de règlement P-04-047-32 et P-06-045

Le projet de règlement P-04-047-32 propose de modifier la carte des limites de hauteur du *Plan d'urbanisme* pour permettre la construction de la tour de 87 mètres sur De Maisonneuve. Le projet requiert donc l'ajustement de la limite des secteurs de hauteur afin que le site soit intégré aux secteurs de hauteur maximale de 120 mètres qui s'étendent du nord à l'est. Le zonage actuel prévoit une hauteur maximale de 60 m pour le site.

Le projet de règlement P-06-045, très spécifique au site, vise à encadrer le développement du projet comme tel. Il comporte, entre autres, des dispositions portant sur la hauteur, l'implantation et la volumétrie. Il prévoit notamment que le projet doit être réalisé selon les plans qui lui sont annexés (annexe 3), que la hauteur maximale du bâtiment ne doit pas dépasser 87,5 mètres et qu'un retrait d'alignement, d'au moins 4,6 mètres, sur la rue De Bleury doit être respecté dans la partie du bâtiment située au-dessus de 44 mètres. Il inclut de plus des critères d'aménagement, d'intégration urbaine et d'architecture à évaluer dans le cadre

---

<sup>3</sup> Doc. 3.2, annexe B.

<sup>4</sup> Doc. 3.2, annexe D, p. 8.

<sup>5</sup> Bruno Collin, séance d'information du 21 novembre, doc. 6.1, p. 15.

<sup>6</sup> Bruno Collin, séance d'information du 21 novembre, doc. 6.1, p. 14-15.

d'une demande de permis, par exemple le traitement architectural de la construction, le choix des matériaux et la forme des ouvertures, les espaces commerciaux au rez-de-chaussée, qui devraient être physiquement ou visuellement accessibles de la rue, ou encore l'aménagement paysager des aires de détente extérieures, qui devrait privilégier les éléments végétaux.

Notons que les travaux de construction devraient débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du règlement.

## 2. LES PRÉOCCUPATIONS ET LES ATTENTES DES CITOYENS

L'audience s'est déroulée en deux parties distinctes. La première partie était destinée à informer le public; il s'agit de la séance d'information. La seconde, la séance d'audition, visait à recueillir les opinions et commentaires du public.

Lors de la séance d'information, les représentants de Sacresa Canada, accompagnés de deux architectes, ont présenté le secteur d'implantation et la description du projet ainsi que la clientèle visée. Cette présentation a été suivie de celle des porte-parole de l'arrondissement qui ont décrit le cadre réglementaire en vigueur, les modifications envisagées ainsi que les conclusions des études d'impacts effectuées.

Sept citoyens ont participé à la consultation publique, trois d'entre eux sont intervenus pour poser des questions et deux représentants des Festivals, en l'occurrence le Festival international de jazz et les FrancoFolies de Montréal, ont présenté un mémoire. Leurs préoccupations portent principalement sur les considérations environnementales du projet, les impacts du projet sur le voisinage et, à l'inverse, l'impact des activités du voisinage sur le projet.

### **Les considérations environnementales**

Préoccupé par l'absence de considérations environnementales à ce stade de développement du projet, notamment en matière de recyclage des déchets, un participant s'interroge sur la conciliation entre les objectifs de rentabilité du promoteur et la nécessité de réduire les impacts environnementaux découlant nécessairement d'un projet de cette envergure. Il se questionne sur les impacts environnementaux d'un tel projet<sup>7</sup>.

### **L'impact du projet dans le voisinage**

#### La circulation véhiculaire

Un résident du voisinage s'inquiète de l'impact du stationnement souterrain de 300 places sur la circulation autour du site et particulièrement sur la rue Mayor, très étroite et déjà encombrée, selon lui. Il veut savoir si les impacts du projet sur le voisinage ont été mesurés, particulièrement en termes de circulation et de bruit<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Séance d'information du 21 novembre, doc. 6.1, p. 17, 22 et 24.

<sup>8</sup> Séance d'information du 21 novembre, doc. 6.1, p. 20.

### Les commerces

Un résident du voisinage s'est enquis de la nature des commerces qui seront aménagés sur le site<sup>9</sup>.

### Le marché

Un autre résident souhaite obtenir de l'information sur la clientèle visée ainsi que sur le prix de vente des unités<sup>10</sup>.

### Les étapes de réalisation du projet

Les délais de réalisation et les étapes du phasage de la construction ont aussi fait l'objet de questions en séance<sup>11</sup>.

### **L'impact des activités du voisinage sur le projet**

Le bruit occasionné par les activités du voisinage sur les futurs résidents du complexe constitue une préoccupation ayant fait l'objet d'un mémoire spécifique de la part du Festival international de jazz et des FrancoFolies de Montréal<sup>12</sup>.

Dans leur mémoire, les Festivals s'opposent à l'usage résidentiel sur le segment de la rue De Bleury entre le boulevard De Maisonneuve et la rue Sainte-Catherine<sup>13</sup>. En audience cependant, ils ont mentionné qu'ils ne s'opposaient pas au projet<sup>14</sup>. Ils craignent que les futurs résidents des deux tours se plaignent des impacts découlant de la tenue des spectacles musicaux dans le cadre des Festivals et de l'affluence dans le quartier lors de ces événements. Ces récriminations potentielles pourraient, selon eux, compromettre la réalisation ainsi que le succès des Festivals<sup>15</sup>. Ils proposent une série de mesures, par exemple la création d'une zone tampon ou d'une marge de recul de la façade de la tour Bleury, l'établissement d'un écran végétal ou d'espaces commerciaux sur De Bleury, le choix de matériaux appropriés au niveau sonore ambiant à l'occasion de la tenue des Festivals, la reconnaissance par la ville de Montréal de droits permanents pour l'utilisation des terrains occupés par les Festivals, la création d'un mécanisme, telle une servitude<sup>16</sup>, visant à informer les futurs résidents de la vocation de divertissement du secteur ainsi que la reconnaissance, par le promoteur, que le Quartier des spectacles se caractérise

---

<sup>9</sup> Séance d'information du 21 novembre, doc. 6.1, p. 21.

<sup>10</sup> Séance d'information du 21 novembre, doc. 6.1, p. 17-18.

<sup>11</sup> Séance d'information du 21 novembre, doc. 6.1, p. 19.

<sup>12</sup> Doc. 8.1.

<sup>13</sup> Doc. 8.1, p. 3.

<sup>14</sup> Séance d'audition du 12 décembre, doc.6.2., p. 3.

<sup>15</sup> Doc. 8.1, p. 2.

<sup>16</sup> Séance d'audition du 12 décembre, doc.6.2.,p. 6-7.

par une cohabitation harmonieuse des résidents et des différentes fonctions du quartier<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Doc. 8.1, p. 3.



### 3. L'ANALYSE DE LA COMMISSION

À la suite de la consultation publique, aucun citoyen ne s'est opposé formellement au projet immobilier ou n'a contesté le bien-fondé des projets de règlement proposés. Cependant, la commission constate que les Festivals s'opposent à l'usage résidentiel sur le segment de la rue De Bleury entre le boulevard De Maisonneuve et la rue Sainte-Catherine<sup>18</sup>. Les questions, préoccupations, opinions ou commentaires émis par les citoyens portent sur l'insertion du projet dans le milieu et les considérations d'ordre environnemental.

#### L'insertion du projet dans le milieu

##### La hauteur et la volumétrie des bâtiments

L'analyse de la documentation démontre que le projet a fait l'objet d'une étude par diverses instances de la Ville.

Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) suggérait diverses modifications visant à favoriser une meilleure intégration au secteur, dont une réduction de la hauteur de la tour Maisonneuve, le retrait des coursives et balcons, le déplacement des équipements mécaniques au profit d'une occupation commerciale au rez-de-chaussée sur la rue Mayor ainsi qu'une augmentation de la hauteur minimale à 4 étages du côté de la rue Mayor<sup>19</sup>. Les deux recommandations relatives à la hauteur n'ont pas été retenues par le promoteur, mais les réserves concernant les coursives, les balcons ainsi que les équipements mécaniques ont été prises en compte et ont été intégrées au projet.

Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a, pour sa part, émis un avis favorable moyennant le respect de certaines conditions, telles que la réduction de l'impact du mur mitoyen temporaire qui serait exposé à la vue entre les deux phases de construction, le retrait des balcons de la tour Maisonneuve ainsi que la réduction des équipements mécaniques au rez-de-chaussée de la rue Mayor<sup>20</sup>. Selon le sommaire décisionnel<sup>21</sup>, ces recommandations auraient toutes été intégrées à la proposition finale.

Mentionnons enfin que le Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP) a aussi émis un avis favorable, toutefois assorti de commentaires portant sur l'intégration du projet dans son environnement et plus spécifiquement sur la hauteur de la tour Maisonneuve et sur celle du front bâti sur la rue Mayor. Il conclut que la hauteur de la tour Maisonneuve devait être réduite et que celle du bâtiment avec front sur Mayor devait respecter le gabarit de cette rue afin de satisfaire à l'une des orientations fondamentales du *Plan d'urbanisme*, soit celle

---

<sup>18</sup> Doc. 8.1, p. 3.

<sup>19</sup> Avis du Comité ad hoc d'architecture (CAU), doc. 2.2.3., 23 juin 2006.

<sup>20</sup> Comité consultatif d'urbanisme (CCU), doc. 2.2.2., 12 juillet 2006.

<sup>21</sup> Doc. 2.1, p. 4.

qui vise la consolidation du cadre bâti en harmonie avec le caractère de chaque lieu. Alors que le promoteur fait valoir dans son projet que son complexe marquerait l'entrée du centre des affaires, le SMVTP a émis l'opinion que le marquage de l'entrée du centre des affaires n'est pas spécifiquement requis au *Plan d'urbanisme*. Par contre, souligne-t-il, l'harmonisation du cadre bâti avec le caractère de chaque lieu constitue une orientation du plan qui ne serait pas satisfaite dans les circonstances<sup>22</sup>.

Les commentaires des citoyens n'ont pas porté sur la hauteur de l'immeuble. La commission prend note cependant des explications apportées dans le sommaire décisionnel par l'arrondissement, mais constate qu'on n'ait pas cherché à répondre aux arguments soulevés par le SMVTP qui renvoient aux orientations fondamentales du *Plan d'urbanisme*. La commission retient de la réponse donnée par l'arrondissement, à une question formulée à la suite de la séance d'information<sup>23</sup>, que la tour Maisonneuve offrirait une meilleure intégration avec l'édifice Gordon Brown si elle avait, du côté du boulevard De Maisonneuve, une section en retrait à la hauteur du bâti avoisinant. L'arrondissement conclut que l'intégration architecturale serait étudiée plus en détail dans le cadre de la demande de permis.

Selon la commission, bien que la volumétrie du projet soit conforme aux autres bâtiments du secteur, la distribution des volumes du projet sur le site est conçue en fonction des exigences d'un programme résidentiel. Toutefois, le profil du projet ne se conforme pas au profil des autres bâtiments le long de la rue Mayor et du boulevard De Maisonneuve, et de ce fait, ne satisfait pas entièrement à l'orientation fondamentale du *Plan d'urbanisme*.

- **Considérant les orientations fondamentales du *Plan d'urbanisme*, la commission estime que dans le cadre de la demande de permis, la hauteur et le profil de la tour Maisonneuve ainsi que la hauteur du front bâti sur la rue Mayor devraient être réévalués afin d'assurer une meilleure intégration avec, entre autres, l'édifice Gordon Brown.**

#### Le maintien de la vocation récréative et culturelle du Quartier des spectacles et le développement de la fonction résidentielle dans le quartier

Au cœur du Quartier des spectacles, la réalisation du projet résidentiel du promoteur présente un défi de taille: son intégration harmonieuse avec la vocation récréative et culturelle du quartier. Au Sommet de Montréal, tenu en 2002, le Partenariat du Quartier des spectacles<sup>24</sup> avait dès lors évoqué la

<sup>22</sup> Doc. 2.4, p. 1, 3 octobre 2006.

<sup>23</sup> Doc. 7.2, p. 1.

<sup>24</sup> Qui regroupe la Ville, l'industrie du spectacle, les autres acteurs du quartier et les gouvernements.

nécessité de chercher un équilibre entre les différentes fonctions d'un centre à la fois culturel et résidentiel.<sup>25</sup>

Chaque été, le Festival international de jazz et les FrancoFolies de Montréal présentent une série de spectacles musicaux, dont une très grande partie se déroule en plein air sur différents sites à proximité du terrain faisant l'objet du projet de développement immobilier du promoteur. Ces spectacles musicaux exercent un attrait non seulement auprès des Montréalais, mais également auprès de nombreux touristes venus de l'extérieur de Montréal et d'ailleurs, puisque ces Festivals jouissent d'une vitrine internationale. Évidemment, ces spectacles engendrent des impacts sonores importants et créent une affluence considérable dans le quartier, d'où cette réserve des Festivals vis-à-vis de l'autorisation d'un usage résidentiel sur la rue De Bleury. Notons que le SMVTP a indiqué dans ses commentaires que la construction de l'îlot Balmoral limiterait l'impact des activités des Festivals sur les résidents du projet<sup>26</sup>.

Les Festivals ont fait valoir à la commission deux arguments substantiels. Le premier argument porte sur la nécessité de préserver leur droit d'utilisation des terrains qu'ils occupent depuis plusieurs années pour la tenue de leurs événements. Ils ne voudraient pas que l'intolérance de futurs résidents les oblige à cesser l'occupation de ces terrains.

- **La commission rappelle que la Ville, dans sa *Politique de développement culturel*, confirme son engagement d'aménager une place des festivals dans les environs de la Place-des-Arts après consultation du Partenariat du Quartier des spectacles<sup>27</sup>. La commission suggère donc à l'arrondissement de s'assurer que le zonage de l'îlot Balmoral, actuellement utilisé par les Festivals, consacre la vocation récréative de ce terrain de façon à maintenir les droits d'utilisation par les Festivals.**

Le deuxième argument a trait à leur crainte de subir les récriminations d'éventuels résidents du secteur qui ne pourraient tolérer dans leur voisinage le type d'animation urbaine associé à la tenue d'événements en plein air.

Cette crainte apparaît légitime à la commission. Bien que le promoteur soit d'opinion que les acheteurs potentiels seront séduits par un quartier animé<sup>28</sup>, la commission rappelle que, trop souvent, les autorités publiques se voient obligées d'arbitrer des conflits d'usage dans un milieu, alors que ces conflits auraient pu être évités par la mise en place de mesures préventives minimales.

---

<sup>25</sup> Sommet de Montréal, Bilan des réalisations 2002-2005,

<sup>26</sup> Doc. 2.4, p. 3.

<sup>27</sup> Politique de développement culturel 2005-2015 de la Ville de Montréal, sept. 2005, p. 54.

<sup>28</sup> Doc. 7.3.

Pour la commission, l'intégration du projet dans son environnement passe nécessairement par un équilibre entre les fonctions résidentielles et récréatives. D'une part, la *Politique de développement culturel 2005-2015* de la ville de Montréal confirme l'importance stratégique des festivals en termes de dynamisme, de rayonnement et de retombées économiques<sup>29</sup>. D'autre part, le *Plan d'urbanisme* favorise l'accroissement du dynamisme résidentiel du centre des affaires<sup>30</sup> ainsi que la mise en valeur et le soutien des lieux de production, de création et de diffusion culturelles en complémentarité avec les activités résidentielles et commerciales, tout en assurant la quiétude des milieux de vie<sup>31</sup>.

La *Politique de développement culturel 2005-2015* reconnaît le Quartier des spectacles comme le plus important pôle culturel de Montréal. Pour la Ville, l'intérêt de développer ce quartier repose sur la nécessité de l'aménager en conciliant les besoins des milieux culturels concernés avec ceux des autres détenteurs d'intérêts de façon à ce que le développement immobilier puisse se réaliser, en prenant des mesures appropriées, sans évincer les artistes et les organismes culturels qui y vivent déjà<sup>32</sup>. Avec l'adoption de cette politique, la Ville s'est engagée à faire de la réalisation du Quartier des spectacles une « priorité stratégique » dans une « perspective de développement culturel et d'équilibre entre les fonctions »<sup>33</sup>. Le *Plan d'urbanisme*, pour sa part, confirme aussi la nécessité d'assurer cet équilibre entre les fonctions.

- **La commission estime que, dans le but d'assurer cet équilibre pour une coexistence harmonieuse,**
  - **il appartient au promoteur de mettre en place un mécanisme formel visant à informer les éventuels acquéreurs des activités des Festivals, comme la création d'une servitude de tolérance ou autre mécanisme semblable, et de privilégier des matériaux qui procurent une protection acoustique sur la façade de l'aile assise sur la rue De Bleury;**
  - **il appartient à l'arrondissement de mettre sur pied, dès maintenant, un comité de bon voisinage réunissant le promoteur, le Partenariat du Quartier des spectacles et l'arrondissement.**

### La circulation

Un citoyen s'est montré préoccupé par les répercussions, en termes de circulation, qu'engendreront sur la rue Mayor les 300 cases de stationnement souterrain. Le projet prévoit en effet une entrée unique pour le stationnement

<sup>29</sup> Ibid, p. 44-45.

<sup>30</sup> Objectif 6, p. 67 et 79-85.

<sup>31</sup> La planification détaillée du Quartier des spectacles, 4.22, p. 266 et 267.

<sup>32</sup> Ibid, p. 63-64.

<sup>33</sup> Ibid, Engagement 31, p. 64 et 77.

souterrain sur la rue Mayor. L'arrondissement mentionne à cet égard que les artères à grand débit ne seraient pas touchées, puisque l'accès au stationnement proposé est sur la rue Mayor.

Selon le porte-parole de l'arrondissement Ville-Marie, depuis une vingtaine d'années, de nombreuses études ont étayé l'impact négatif du stationnement de surface au centre-ville. Ce type de stationnement commercial constituerait un facteur d'aggravation des problèmes de circulation routière et des bouchons aux heures de pointe, et, partant, de dégradation de la qualité de vie des quartiers centraux.

De plus, selon l'arrondissement, le projet présenterait une occasion de réduire les impacts sur la circulation du stationnement actuel, tout en intensifiant l'occupation du sol par l'introduction de l'habitation et de commerces sur cet espace vacant utilisé actuellement comme stationnement de surface. Aussi, le stationnement souterrain serait complémentaire à l'habitation, sans débordement sur rue, et, toujours selon l'arrondissement, la proximité de la station de métro inciterait les résidents à recourir au transport en commun pour leurs déplacements.<sup>34</sup>

En éliminant le stationnement de surface au profit d'un stationnement entièrement souterrain, la commission considère que le projet répond aux objectifs du *Plan d'urbanisme* visant à favoriser la construction sur un terrain utilisé à des fins de stationnement de surface et à soutenir l'intensification et la diversification des activités urbaines aux abords des stations de métro<sup>35</sup>.

On peut aussi souligner l'effort du promoteur de prévoir dans son projet un ratio d'environ une unité de stationnement par logement, ce qui s'avère conforme aux exigences réglementaires existantes. Cependant, dans un secteur central et stratégique aussi bien desservi par le transport en commun que celui-ci, peut-on se contenter de respecter les normes?

Le projet se trouve dans le périmètre du centre des affaires qui fait l'objet d'une planification détaillée au *Plan d'urbanisme*. Le chapitre qui y est consacré préconise entre autres le développement de nouvelles normes relatives à l'aménagement des stationnements<sup>36</sup>. De plus, en raison de la forte densité du secteur et de son potentiel récréotouristique, la Ville étudie la possibilité de créer un nouveau corridor de transport collectif, sous la forme d'un système léger sur rail, du Quartier des spectacles vers le Vieux-Port, le parc Jean-Drapeau et le mont Royal<sup>37</sup>.

---

<sup>34</sup> Doc. 7.2, p. 2-3.

<sup>35</sup> *Plan d'urbanisme*, Action 3.2, p. 44.

<sup>36</sup> *Plan d'urbanisme*, 4.10. Secteur de planification détaillée du Centre des affaires, p. 241.

<sup>37</sup> *Plan d'urbanisme*, 2.2. Des réseaux de transport structurants, efficaces et bien intégrés au tissu urbain, p. 40 et carte 2.2.1. « le transport collectif ».

La Ville a de plus entrepris l'élaboration d'un premier plan de transport pour Montréal en vue de l'adoption du plan définitif intitulé *Plan de transport de Montréal*<sup>38</sup>. Réduire la dépendance à l'automobile en misant sur un usage accru du transport en commun et des transports actifs constitue l'élément principal de la vision de ce plan<sup>39</sup>. Un des grands axes de travail proposé est de gérer le stationnement en cohésion avec les orientations de transport et d'aménagement, notamment en modulant l'offre de stationnement en fonction de l'offre de transport en commun<sup>40</sup>.

Mentionnons également le *Premier Plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise* dans lequel la Ville manifeste sa volonté d'améliorer la qualité de l'air à Montréal et de réduire sur son territoire les émissions de gaz à effet de serre par une diminution de l'utilisation des voitures et le développement de modes de transport alternatifs<sup>41</sup>.

➤ **À la lumière de ces considérations,**

- **La commission suggère fortement que la Ville s'assure que la circulation aux abords du complexe ne soit pas problématique;**
- **la commission croit de plus qu'un effort supplémentaire aurait pu être fait pour diminuer les cases de stationnement, afin de réduire la dépendance à l'automobile, ce qui constitue l'une des visées maîtresses à la fois du *Plan d'urbanisme*, du *Plan de transport* et du *Premier Plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise*. La commission note qu'aucun effort ne semble avoir été fait pour promouvoir des modes alternatifs de déplacement tels que le vélo. Le site se trouve pourtant dans un secteur potentiel de nouvelles voies cyclables<sup>42</sup> et le *Plan d'urbanisme* vise à favoriser l'usage du vélo.**
- **La commission suggère donc à l'arrondissement de revoir à la baisse le ratio d'unité de stationnement par logement et de prévoir un nombre minimal d'espaces pour vélos. À cet effet, le projet de règlement P-06-045 devrait inclure des dispositions sur le stationnement afin que la norme exigée soit inférieure à une unité de stationnement par logement et, en ce qui concerne les espaces pour vélos, l'arrondissement peut se baser sur sa réglementation actuelle pour les exiger.**

<sup>38</sup> *Plan de transport de Montréal*, vision et objectifs, mars 2005.

<sup>39</sup> Ibid, p.6.

<sup>40</sup> *Plan de transport de Montréal*, vision et objectifs, mars 2005, p. 7 et 23.

<sup>41</sup> *Premier Plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise*, avril 2005. p. 16.

<sup>42</sup> *Plan d'urbanisme*, p. 55-56 et carte 2.2.4. « le réseau cyclable pan-montréalais ».

### **Les considérations d'ordre environnemental**

Plusieurs questions au sujet des considérations environnementales sont demeurées sans réponse. Ainsi, aux fins de conformité avec, entre autres, les orientations fondamentales du *Plan d'urbanisme* et les objectifs du *Premier plan stratégique de développement durable de la de la collectivité montréalaise*, les caractéristiques du jardin terrasse et des toits verts, l'efficacité énergétique ainsi que les mesures de gestion des déchets du complexe mériteront précision lors de la révision architecturale exigible dans le cadre de la demande de permis de construction. Le représentant de l'arrondissement a indiqué en audience que les éléments végétaux seraient privilégiés pour les espaces ouverts<sup>43</sup>.

---

<sup>43</sup> Doc.6.1, p.26.



## CONCLUSION

La commission est d'avis que le projet proposé correspond à plusieurs objectifs visés par le *Plan d'urbanisme* pour l'arrondissement Ville-Marie. En particulier, le projet favorise l'habitation au centre-ville, la densification au-dessus d'une station de métro et le retrait d'un stationnement commercial de surface.

Considérant les orientations fondamentales du *Plan d'urbanisme*, la commission estime que dans le cadre de la demande de permis, les éléments suivants devraient être réévalués lors de la révision architecturale associée à l'octroi du permis:

- la hauteur et le profil de la tour Maisonneuve ainsi que la hauteur du front bâti sur la rue Mayor;
- la façade de l'aile assise sur la rue De Bleury, qui devrait être conçue pour assurer une protection acoustique adéquate lors des festivals de musique;
- les plans du jardin et du toit vert, afin d'assurer un traitement végétal conforme aux politiques de l'arrondissement.

Afin de préserver l'occupation de l'îlot Balmoral actuellement utilisé par les Festivals, la commission suggère à l'arrondissement de s'assurer que le zonage de ce terrain consacre sa vocation récréative.

La commission estime que, dans le but d'assurer un équilibre entre la fonction résidentielle et la fonction récréative du Quartier des spectacles,

- d'une part, il appartient au promoteur de mettre en place un mécanisme formel visant à informer les éventuels acquéreurs des activités des Festivals et de privilégier des matériaux qui procurent une protection acoustique sur la façade de l'aile assise sur la rue De Bleury;
- d'autre part, il appartient à l'arrondissement de mettre sur pied, dès maintenant, un comité de bon voisinage réunissant le promoteur, le Partenariat du Quartier des spectacles et l'arrondissement.

Le projet du promoteur n'est pas sans poser de problèmes sur le plan de la circulation. Dans le but de réduire la dépendance à l'automobile et d'accroître l'utilisation du transport en commun ainsi que le développement de modes alternatifs de déplacement, la commission suggère de revoir à la baisse le ratio de stationnement par logement, de prévoir un nombre minimal d'espaces pour vélos et d'inclure à cet effet une modification au projet de règlement P-06-045 tout en s'assurant du respect de la réglementation actuelle. La commission suggère aussi fortement que la Ville s'assure que la circulation aux abords du complexe ne soit pas problématique.

Enfin, sur le plan des considérations environnementales, la demande de permis de construction devrait être conforme aux orientations fondamentales du *Plan d'urbanisme* et aux objectifs du *Premier Plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise*.

Fait à Montréal, le 26 janvier 2007

---

Hélène Lauzon  
Présidente de la commission

---

Peter Jacobs  
Commissaire

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

### **Le mandat**

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil de la ville le mandat de consulter les citoyens conformément à la résolution CM06 0733 du 31 octobre 2006. Ce mandat est encadré par l'article 83 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11-4).

### **La consultation publique**

L'avis public annonçant la consultation a paru dans les quotidiens *La Presse* et *The Gazette* ainsi que dans les hebdomadaires *Voir* et *Mirror* et dans le journal *Ville-Marie* entre le 7 et le 18 novembre.

Dans la semaine du 13 novembre environ 2 500 dépliant ont été distribués dans le quartier environnant le secteur visé par le projet.

Une rencontre préparatoire a été tenue le 15 novembre 2006 aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

La commission a tenu une séance d'information le 21 novembre à 19h et une séance d'expression des opinions le 12 décembre à 19h. Ces séances se sont déroulées dans les locaux de l'Office de consultation publique de Montréal au 1550, rue Metcalfe.

### **La commission et son équipe**

Me Hélène Lauzon, commissaire et présidente de la commission

M. Peter Jacobs, commissaire

M. Ré Jean Séguin, secrétaire de la commission

Mme Stéphanie Espach, analyste-rechercheuse

M. Alexis Musanganya, webmestre et responsable de la documentation

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Faustin Nsabimana, responsable de la logistique, accueil et registre

M. Gabriel Lemonde-Labrecque, accueil et registre

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

M. Pierre Sainte-Marie, directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

M. Bruno Collin, urbaniste, conseiller en aménagement, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

### **Les représentants du promoteur**

M. Javier Planas, président, Iber Management, Sacresa Canada

M. Peter Smale, directeur d'opérations et de projets, Iber Management, Sacresa Canada

Mme Anik Shooner, architecte, Menkès Shooner Dagenais Letourneux

M. Jean-Pierre Letourneux, architecte, Menkès Shooner Dagenais Letourneux

**Les citoyens, organismes et associations**

M. Scott Holland

M. Mickael Wilk

M. Jean-Bernard Ruggieri

M. André Ménard, Festival International de Jazz de Montréal Inc. et les FrancoFolies de Montréal Inc.

Mme Jacinte Marleau, Festival International de Jazz de Montréal Inc. et les FrancoFolies de Montréal Inc.

---

**Annexe 2 – La documentation**

- 1 Projet
  - 1.1 Projet de règlement P-06-045 autorisant l'implantation d'un édifice résidentiel sur les lots 1 340 567 et 1 340 568 du cadastre du Québec qui forment la partie est de l'Îlot borné du boulevard de Maisonneuve et des rues de Bleury, Mayor et City Councillors
    - 1.1.1 ANNEXE A - Plan intitulé «Territoire d'application» daté du 20 septembre 2006
    - 1.1.2 ANNEXE B - Plans numérotés 9 à 23
  - 1.2 Projet de règlement P-04-047-32 modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
    - 1.2.1 ANNEXE A – Les limites de hauteurs
- 2 Démarche de consultation
  - 2.1 Sommaire décisionnel
  - 2.2 Pièces jointes au dossier
    - 2.2.1 Avis du Comité consultatif d'urbanisme émis le 13 juin 2006
    - 2.2.2 Avis du Comité consultatif d'urbanisme émis le 12 juillet 2006
    - 2.2.3 Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme émis le 23 juin 2006
  - 2.3 Intervention – Affaires corporatives, direction du contentieux – 5 octobre 2006
  - 2.4 Intervention - Mise en valeur du territoire et du patrimoine – 3 octobre 2006
  - 2.5 Recommandation
  - 2.6 Résolution du conseil d'arrondissement – séance du 3 octobre 2006
  - 2.7 Résolution du Comité exécutif – séance du 25 octobre 2006
  - 2.8 Résolution du conseil municipal – séance du 31 octobre 2006
  - 2.9 Dépliant d'information
  - 2.10 Avis public
  - 2.11 Compte rendu de la rencontre préparatoire
  - 2.12 Formulaire de dépôt d'un mémoire
- 3 Documentation déposée par le promoteur
  - 3.1 Complexe résidentiel Bleury / de Maisonneuve – Menkès Shooner Dagenais LeTourneux, architectes – septembre 2006
    - 3.2 Annexe du document 3.1. – septembre 2006
    - 3.3 Présentation électronique – 21 novembre 2006
- 4 Liens utiles
  - 4.1 Le quartier des spectacles, une destination culturelle – juin 2004 -

- 4.2 Principes et critères d'aménagement - Pôle Place des Arts, Partenariat du Quartier des spectacles, août 2005.
- 5 Documentation déposée par l'arrondissement
  - 5.1 Présentation électronique – 21 novembre 2006
- 6 Transcriptions
  - 6.1 Séance d'information tenue le 21 novembre 2006
  - 6.2 Séance d'audition des mémoires tenue le 12 décembre 2006
- 7 Documentation déposée par la commission
  - 7.1 Réponses du promoteur aux questions de la commission suite à la séance d'information du 21 novembre. – 6 décembre 2006.
  - 7.2 Réponse de l'arrondissement aux questions de la commission suite à la séance d'information du 21 novembre. – 7 décembre 2006
  - 7.3 Question additionnelle de la commission et réponse du promoteur – 9 janvier 2007
  - 7.4 Question additionnelle de la commission et réponse de l'arrondissement – 9 janvier 2007
- 8 Mémoires (L'astérisque\* indique que le mémoire est accompagné de documents additionnels)
  - 8.1 Le Festival International de Jazz de Montréal Inc. et Les FrancoFolies de Montréal Inc. \*

**Annexe 3 – LES PROJETS DE RÈGLEMENT****PROJET DE RÈGLEMENT P-04-047-32****RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)**

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

À la séance du ....., le conseil de la ville décrète:

1. La carte intitulée «Les limites de hauteur» de ce plan est modifiée par la création d'un nouveau secteur de hauteur maximale de 120 mètres sur un territoire constitué des lots 1 340 567 et 1 340 568 du cadastre du Québec délimité par le boulevard De Maisonneuve au nord, la rue De Bleury à l'est et la rue Mayor au sud, tel qu'illustré à l'annexe 1 du présent règlement.

**ANNEXE 1****PLAN D'URBANISME – Les limites de hauteur**

PLAN D'URBANISME - Les limites de hauteurs

 Secteur actuel : Hauteur maximale de 60 mètres  
Secteur proposé : Hauteur maximale de 120 mètres

Arrondissement Ville-Marie  
Date: 20-09-2006

Annexe

①

1062 840 033

**PROJET DE RÈGLEMENT P-06-045**

**RÈGLEMENT AUTORISANT L'IMPLANTATION D'UN ÉDIFICE RÉSIDENTIEL SUR LES LOTS 1 340 567 ET 1 340 568 DU CADASTRE DU QUÉBEC QUI FORMENT LA PARTIE EST DE L'ÎLOT BORNÉ DU BOULEVARD DE MAISONNEUVE ET DES RUES DE BLEURY, MAYOR ET CITY COUNICILLORS**

**VU** l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., chapitre C-11.4);

**VU** l'avis de motion donné le.....2006.

À la séance du..... 2006, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**CHAPITRE I  
TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire délimité au plan de l'annexe A, intitulé «Territoire d'application».

**CHAPITRE II  
AUTORISATION**

2. Malgré le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie* (01-282 de l'ancienne Ville de Montréal) applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction d'un édifice commercial et résidentiel est autorisée aux conditions prévues au présent règlement.

3. À ces fins, il est permis de déroger aux articles 9, 34, 61, 81 et 605 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie* (01-282 de l'ancienne Ville de Montréal).

4. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

**CHAPITRE III  
CONDITIONS**

**SECTION 1  
HAUTEUR, IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE**

4. L'implantation et la volumétrie du bâtiment doivent être conformes aux plans de l'annexe B.

5. La hauteur hors tout maximale du bâtiment est de 87,5 mètres.

6. Un retrait d'alignement sur la rue De Bleury d'au moins 4,6 mètres doit être respecté dans la partie du bâtiment située au-dessus de 44 mètres.

## **SECTION 2 AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN**

7. Une demande de permis de construction visée par le présent règlement doit être approuvée conformément au Titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie* (01-282 de l'ancienne Ville de Montréal).

8. En plus des critères prévus au Titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie* (01-282 de l'ancienne Ville de Montréal), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis visée à l'article 7 :

1° le traitement architectural de la construction doit favoriser l'unité et l'homogénéité de l'ensemble, notamment en ce qui a trait aux matériaux de parement et aux ouvertures;

2° toutes les façades visibles de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales notamment quant aux choix des matériaux et aux ouvertures;

3° le choix des matériaux et la forme des ouvertures doivent respecter les caractéristiques du cadre bâti adjacent à chacun des emplacements;

4° le traitement des façades doit préconiser la prédominance de la maçonnerie et du verre clair ou dépoli;

5° les éléments mécaniques et techniques doivent être intégrés à la volumétrie du bâtiment et les matériaux de revêtement utilisés doivent assurer leur intégration architecturale et atténuer leur visibilité;

6° les espaces commerciaux situés au rez-de-chaussée doivent être physiquement ou visuellement accessibles depuis la rue;

7° l'aménagement paysager des espaces libres et des aires de détente extérieures doit privilégier les éléments végétaux.

#### **CHAPITRE IV DISPOSITION PÉNALE**

**13.** Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 718 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie* (01-282 de l'ancienne Ville de Montréal).

#### **CHAPITRE V DÉLAI DE RÉALISATION**

**14.** Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent débiter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement est nulle et sans effet.

---

#### **ANNEXE A**

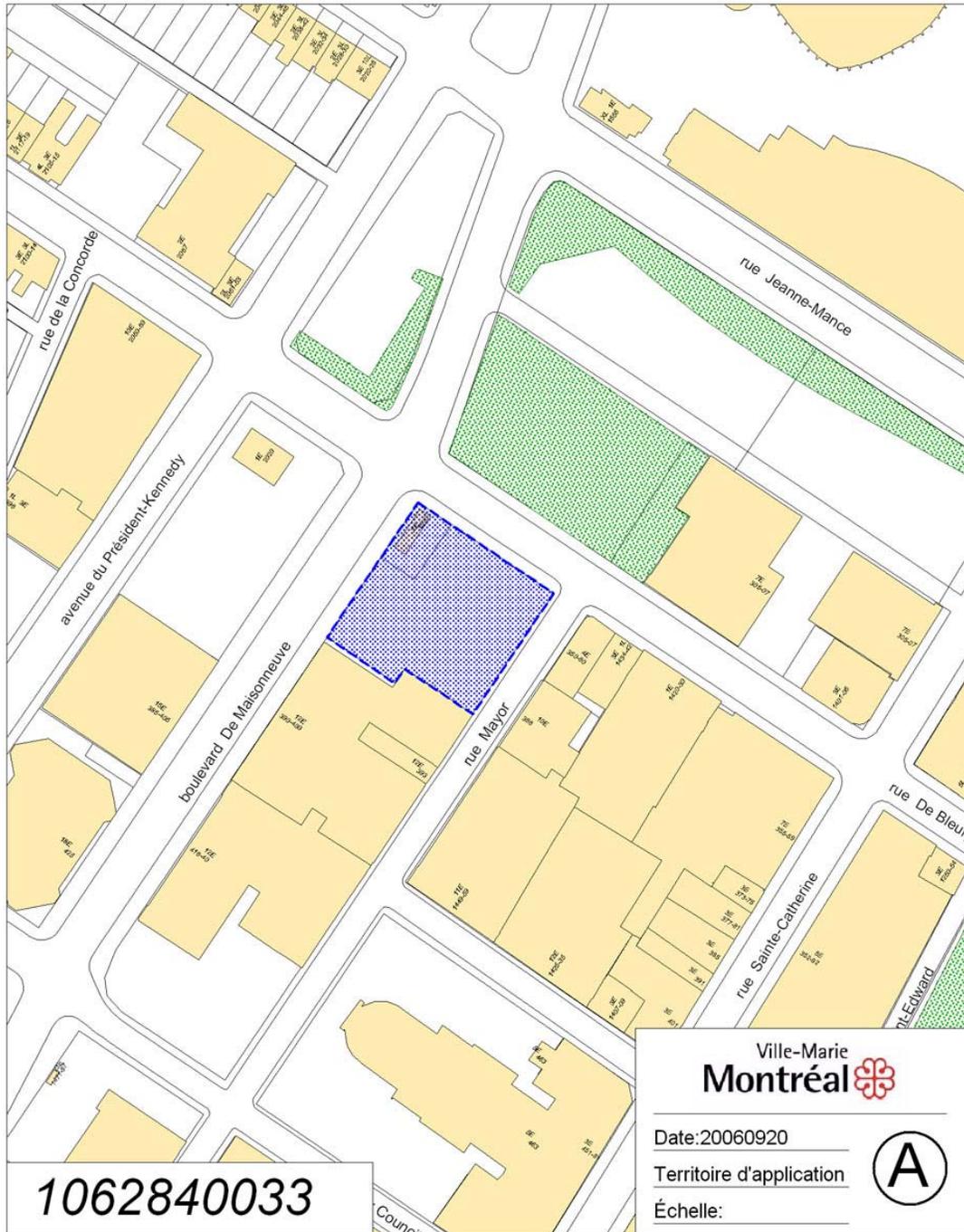
Plan intitulé «Territoire d'application» daté du 20 septembre 2006.

#### **ANNEXE B**

Plans numérotés 9 à 23, préparés par Menkès Shooner Dagenais LeTourneux, architectes, et estampillés par l'Arrondissement de Ville-Marie le 20 septembre 2006.

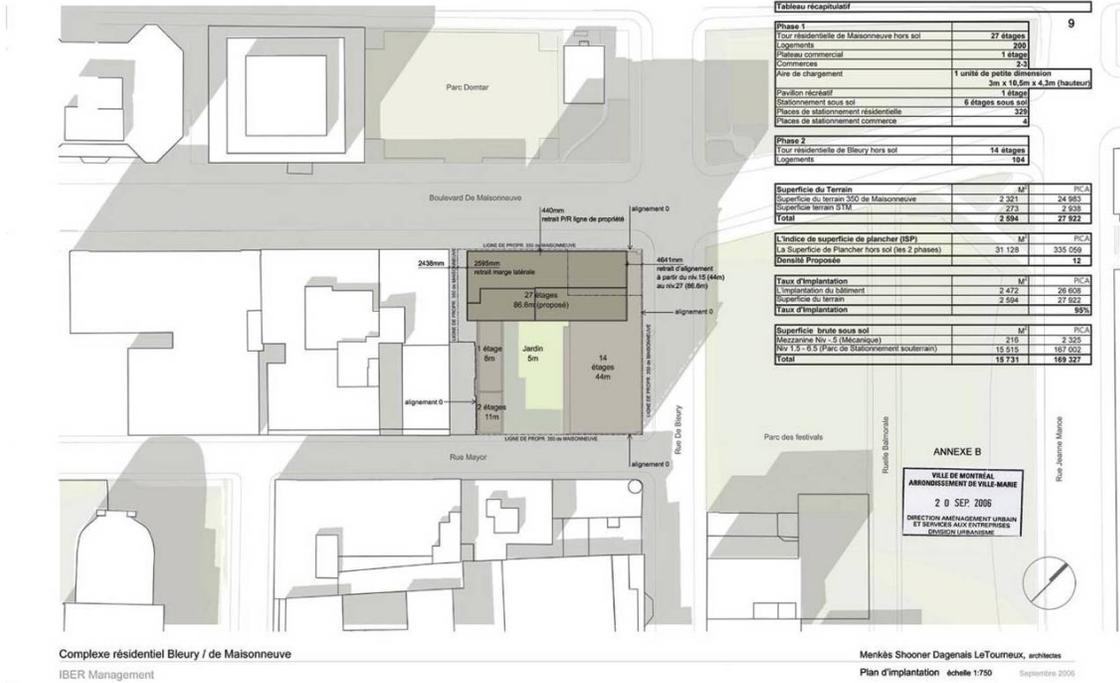
**ANNEXE A**

Plan intitulé «Territoire d'application» daté du 20 septembre 2006.



**ANNEXE B**

Plans numérotés 9 à 23, préparés par Menkès Shoener Dagenais LeTourneau, architectes, et estampillés par l'Arrondissement de Ville-Marie le 20 septembre 2006.



**Tableau récapitulatif**

Phase	Description	Étages	Logements
Phase 1	Tour résidentielle de Maisonneuve hors sol	27 étages	306
	Logements	1 étage	2-3
	Plateau commercial	1 étage	2-3
	Commerces	1 étage	2-3
	Aire de chargement	1 étage	2-3
Phase 2	Tour résidentielle de Bleury hors sol	14 étages	194
	Logements	14 étages	194
	Stationnement sous sol	6 étages sous sol	226
	Places de stationnement commerciale	4	4

Superficie du Terrain	M <sup>2</sup>	P.C.A.
Superficie du terrain 350 de Maisonneuve	2 321	24 583
Superficie terrain 51M	273	2 638
<b>Total</b>	<b>2 594</b>	<b>27 221</b>

L'indice de superficie de plancher (SP)	M <sup>2</sup>	P.C.A.
La Superficie de Plancher hors sol (les 2 phases)	31 128	335 059
<b>Densité Proposée</b>		<b>12</b>

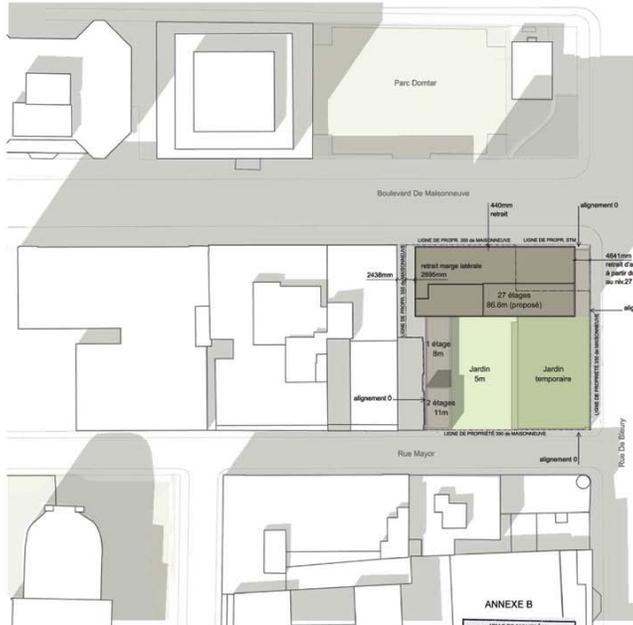
Taux d'implantation	M <sup>2</sup>	P.C.A.
Implantation du bâtiment	2 472	26 608
Superficie du terrain	2 594	27 221
<b>Taux d'implantation</b>		<b>95%</b>

Superficie brute sous sol	M <sup>2</sup>	P.C.A.
Mezzanine Niv. -3 (Macanique)	216	2 325
Niv. -3 - 8.5 (Parc de Stationnement souterrain)	15 519	167 052
<b>Total</b>	<b>15 735</b>	<b>169 377</b>

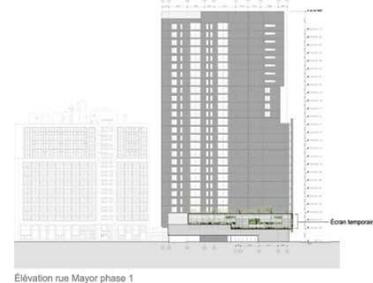
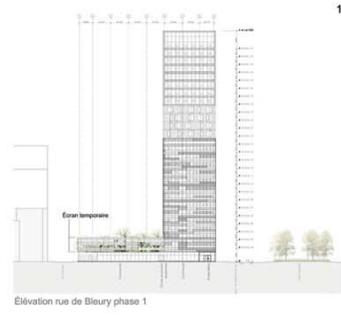
Complexe résidentiel Bleury / de Maisonneuve  
IBER Management

Menkès Shoener Dagenais LeTourneau, architectes  
Plan d'implantation échelle 1/750  
Septembre 2006

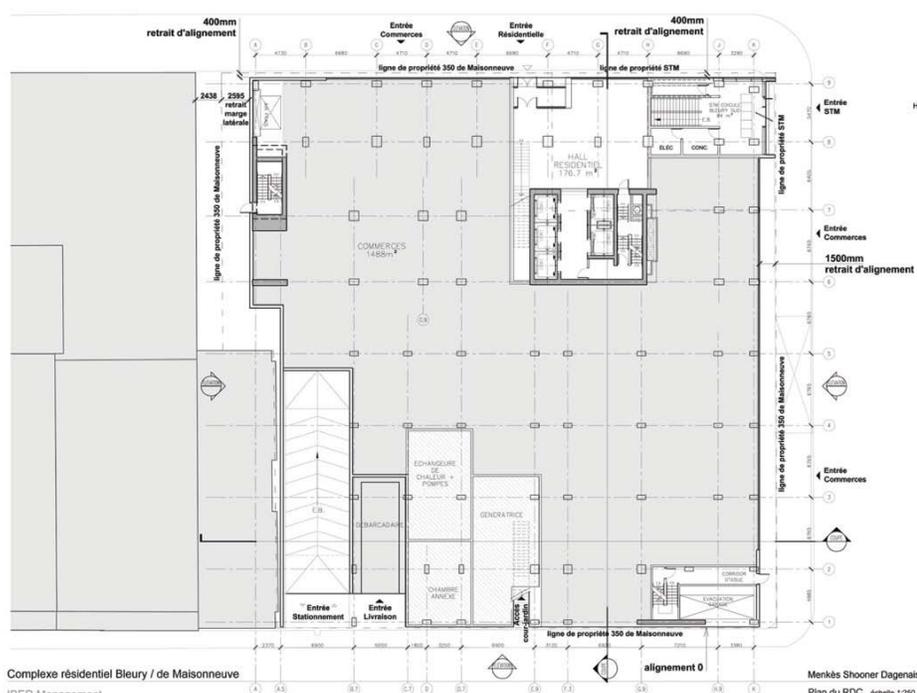


Complexe résidentiel Bleury / de Maisonneuve  
IBER Management

VILLE DE MONTRÉAL  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE  
2 0 SEP. 2006  
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN  
ET SERVICES AUX ENTREPRISES  
DIVISION URBANISME



Menkès Shoener Dagenais LeTourneau, architectes  
Plan d'implantation phase 1 échelle 1/750 Septembre 2005



Complexe résidentiel Bleury / de Maisonneuve  
IBER Management

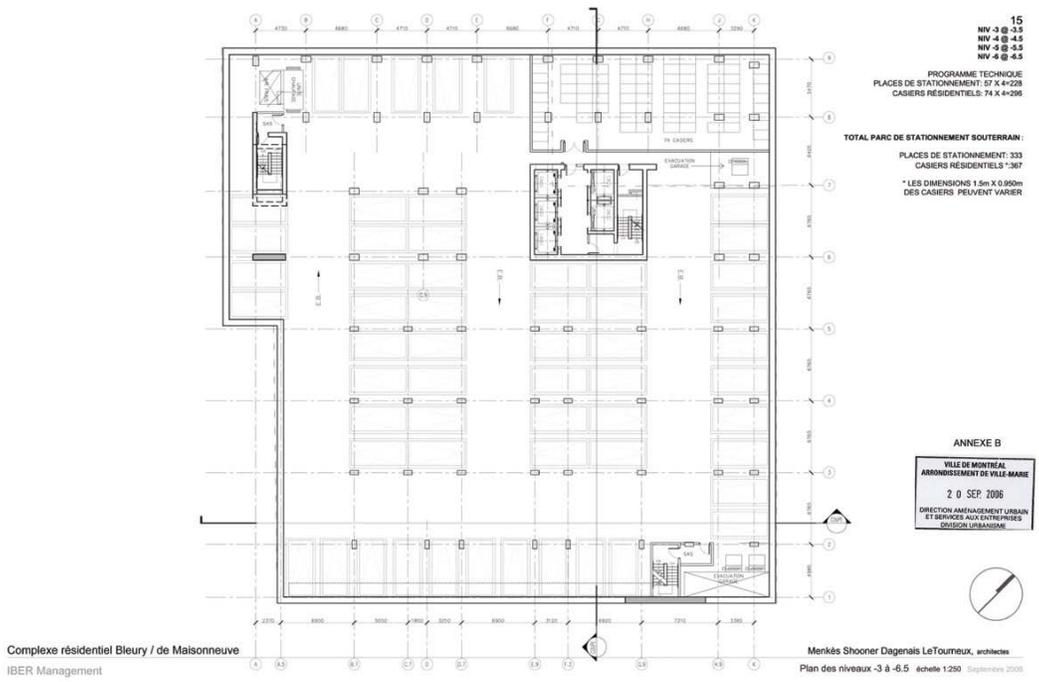
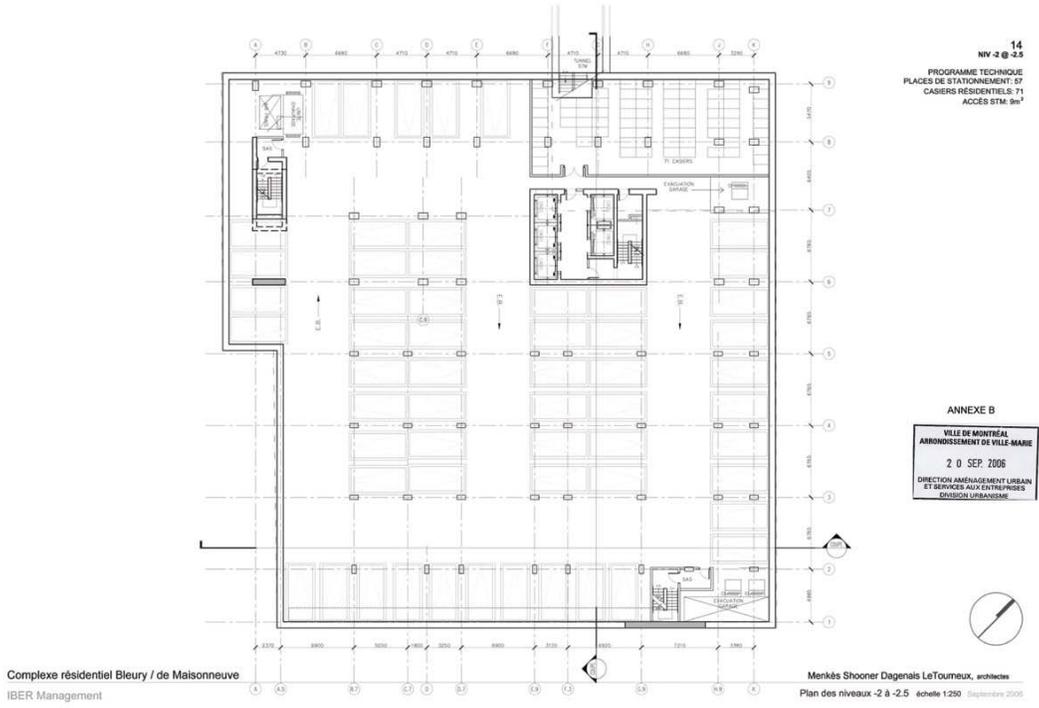
VILLE DE MONTRÉAL  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE  
2 0 SEP. 2006  
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN  
ET SERVICES AUX ENTREPRISES  
DIVISION URBANISME

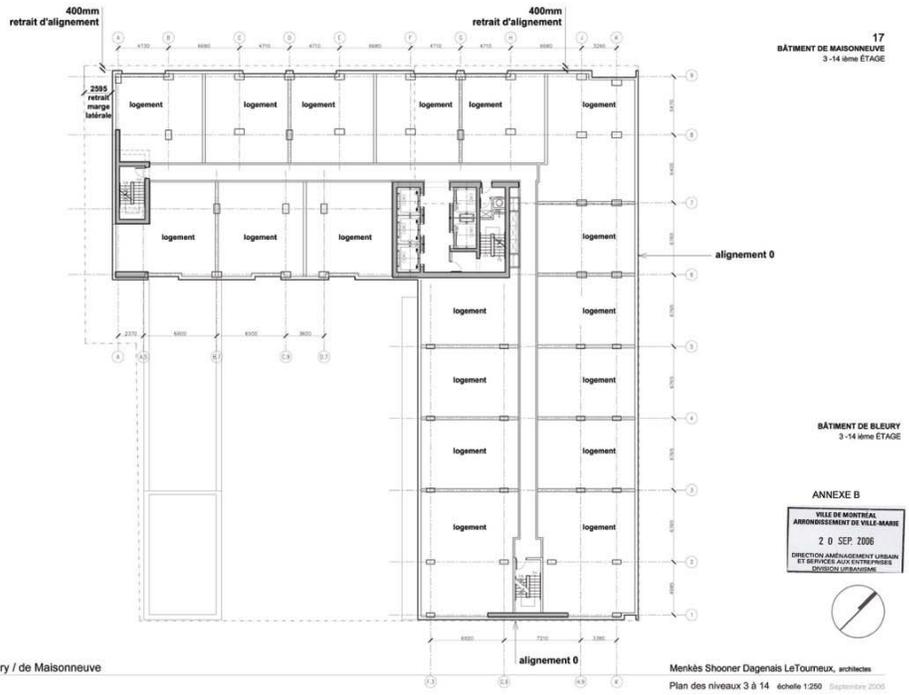
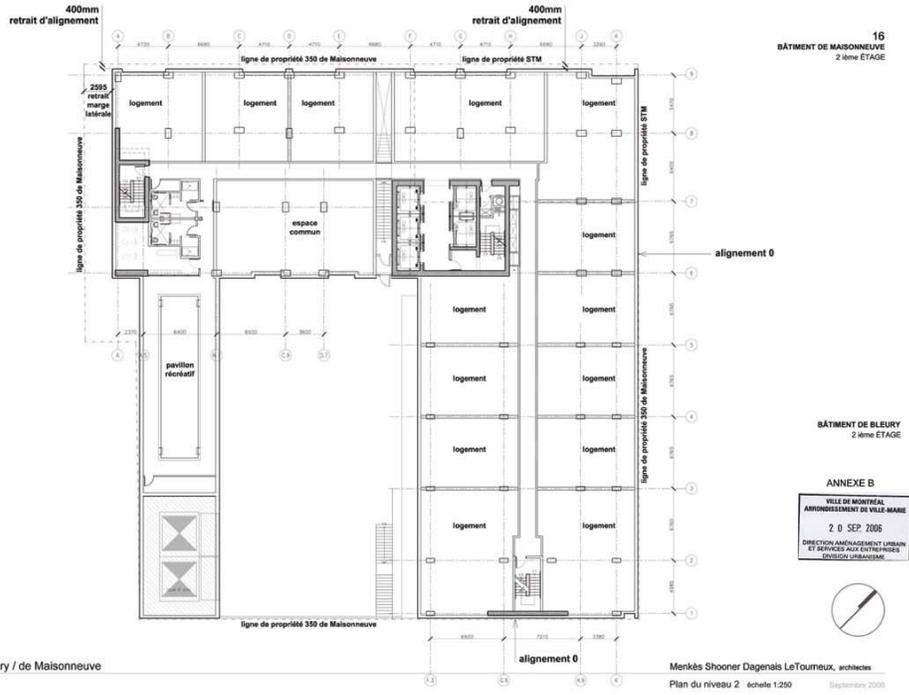
Menkès Shoener Dagenais LeTourneau, architectes  
Plan du RDC échelle 1/250 Septembre 2005

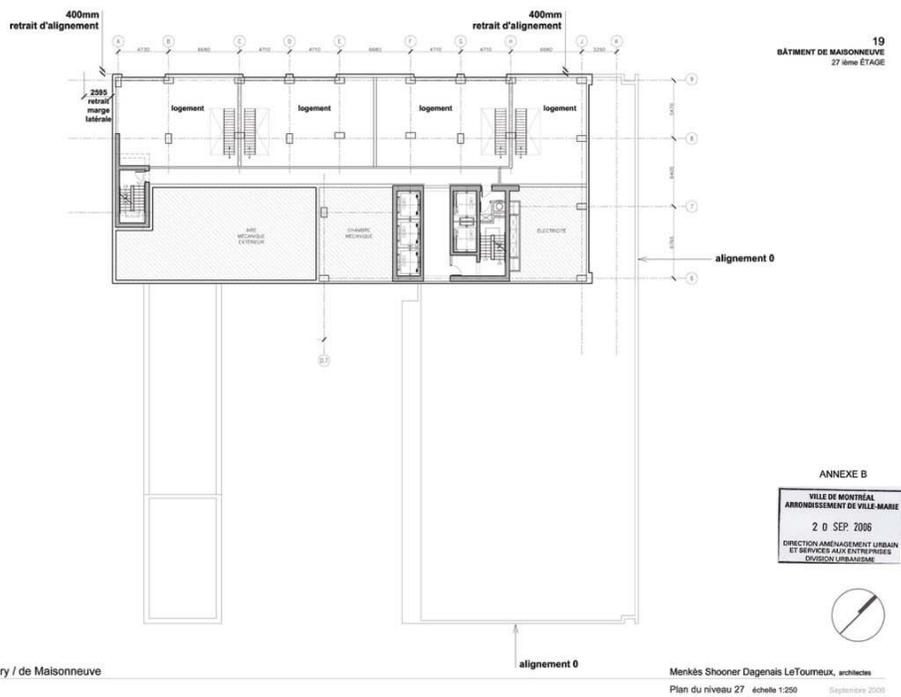
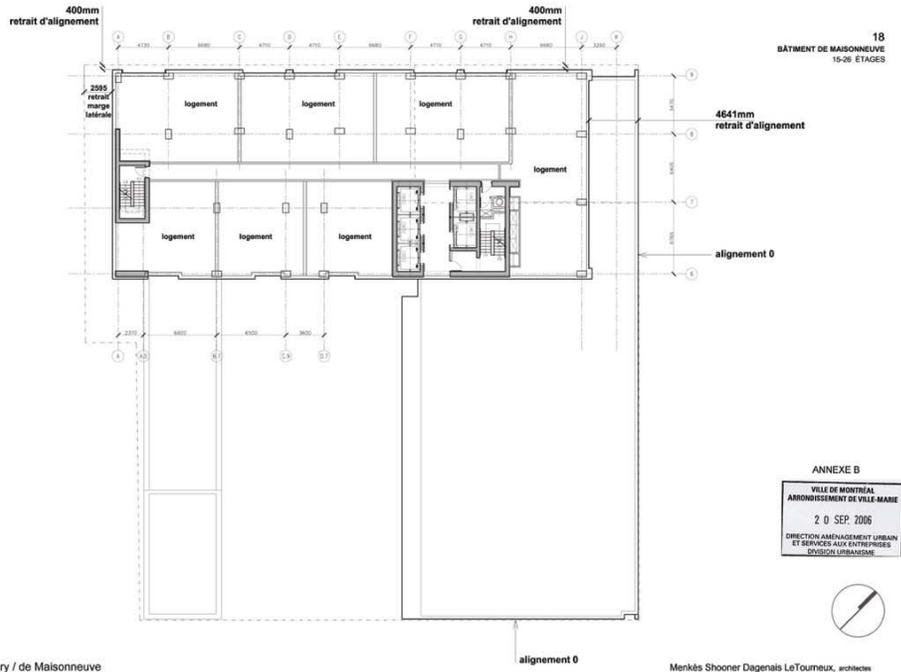
11  
NIV. RDC  
STM: 84.5 m<sup>2</sup>  
COMMERCES: 1515.5 m<sup>2</sup>  
HALL RESIDENTIEL: 1154.1 m<sup>2</sup>

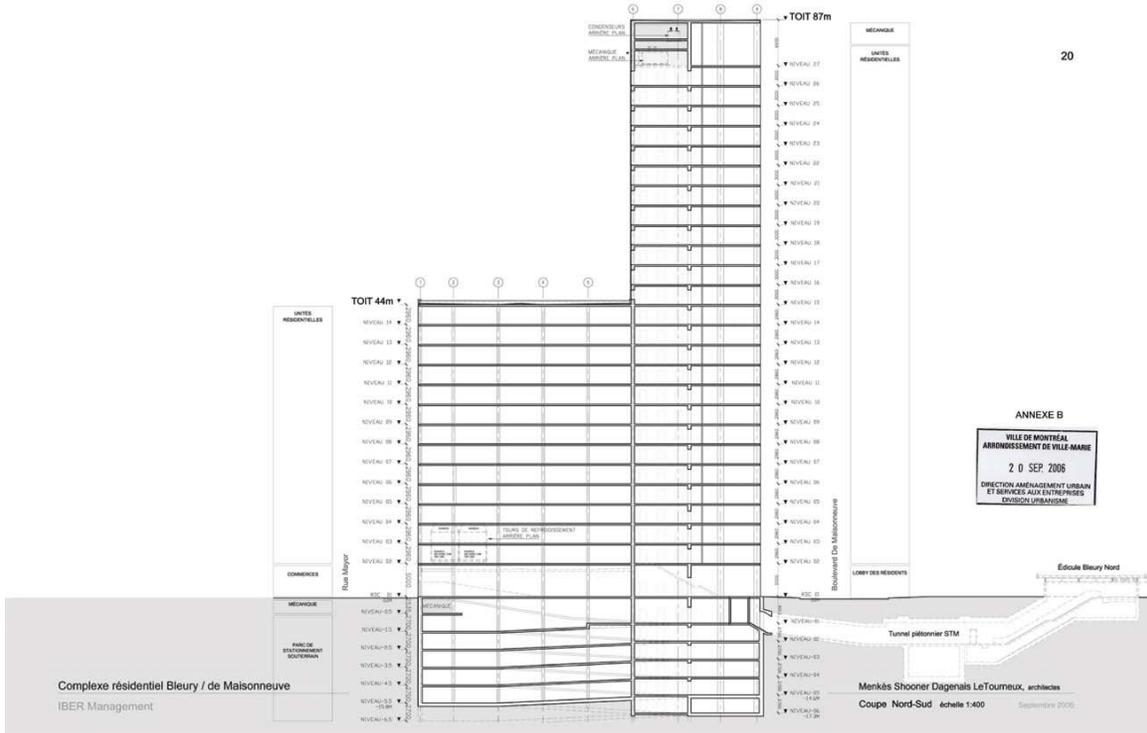


# BLEURY-MAYOR

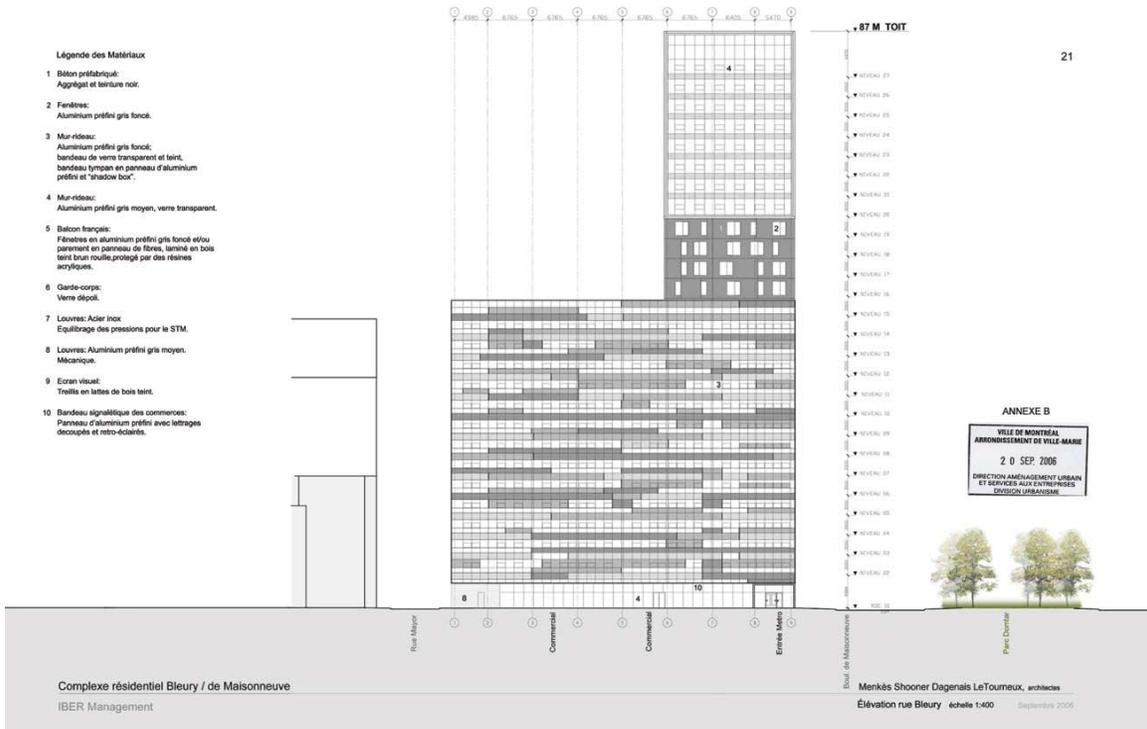




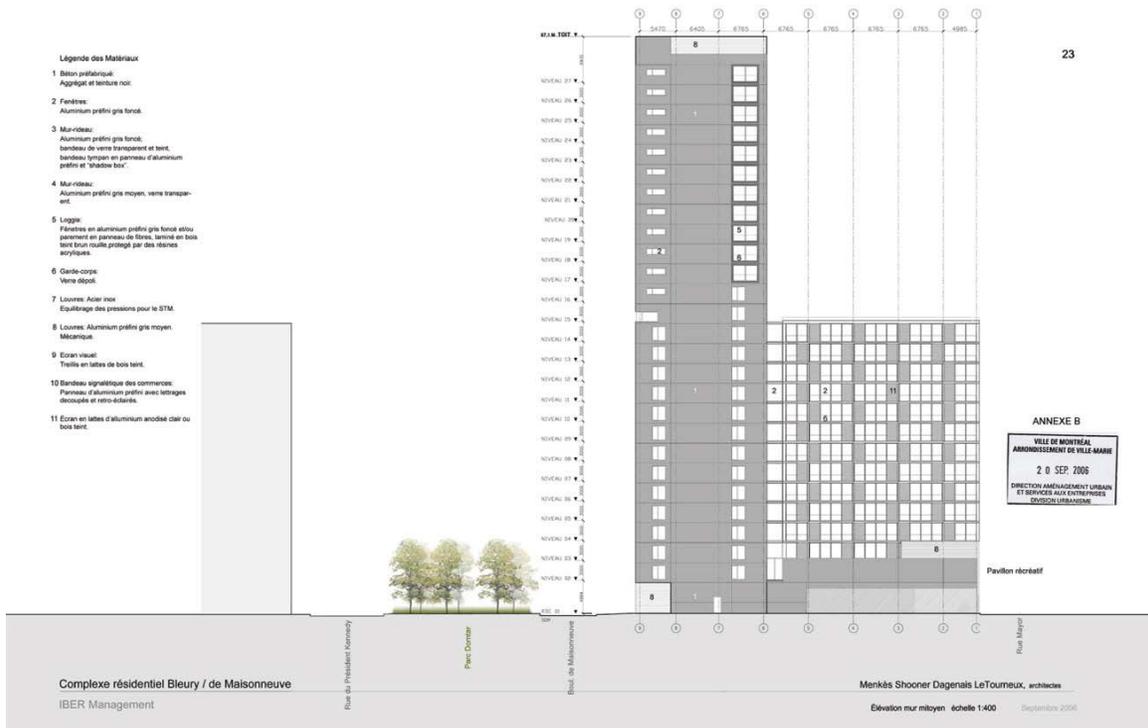




20



21





## **Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal**

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la *Charte de la ville de Montréal*. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

---

## **Remerciements**

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.

---

## **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)

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.