



PROJET DE RÈGLEMENT P-03-199
MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME
DANS L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
SUR LE COIN NORD-OUEST DE LA RUE DRUMMOND
ET DU BOULEVARD DE MAISONNEUVE
(PROJET IMMOBILIER *LE ROC FLEURI*)

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 20 mai 2004



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556

Le 20 mai 2004

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
Projet de modification du plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie,
coin De Maisonneuve et Drummond (projet immobilier *Le Roc Fleur*)

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 le projet de règlement P-03-199 qui modifie le plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie. Le mandat de consultation était sous la responsabilité de monsieur Jean Paré, commissaire, qui a présidé une assemblée publique le 7 avril 2004.

Le projet de règlement P-03-199 n'a reçu aucun appui. Les citoyens demandent plutôt que les dispositions du plan et de la réglementation d'urbanisme soient maintenues. Prenant acte des opinions reçues et des motifs qui les sous-tendent, la commission recommande au conseil de ne pas adopter le projet de règlement.

La commission souligne aussi le constat relatif à l'insuffisance des instruments d'analyse et de gestion du territoire pour les quartiers significatifs comme le centre-ville et le secteur Bishop-Crescent. Pour les citoyens, la gestion du développement de ces secteurs doit s'appuyer sur des règles claires et sur des outils d'évaluation et d'encadrement raffinés. La révision du plan d'urbanisme est l'occasion toute indiquée pour améliorer l'instrumentation d'urbanisme en conséquence.

L'Office rendra ce rapport public le vendredi 4 juin 2004, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse plus tôt.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, à mes sentiments les meilleurs.

LE PRÉSIDENT,

(s) Jean-François Viau

Jean-François Viau

Table des matières

Introduction	1
1 Le projet de règlement	2
2 Les préoccupations et les attentes des citoyens	5
3 L'analyse de la commission	8
Conclusion	11

Annexes

Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat

Annexe 2 La documentation

Introduction

Le projet de règlement P-03-199 vise à modifier le plan d'urbanisme de la ville de Montréal dans l'arrondissement de Ville-Marie. Il touche le terrain occupant le coin nord-ouest du boulevard de Maisonneuve et de la rue Drummond, où se construit actuellement le projet immobilier *Le Roc Fleuri*.

L'avis annonçant la consultation publique sur ce projet de règlement a paru le 22 mars 2004 dans *La Presse* et *The Gazette*. L'Office de consultation publique a distribué quelque 3 000 dépliant dans le quadrilatère délimité par les rues Crescent, Stanley, Sherbrooke et Sainte-Catherine. L'assemblée publique a eu lieu le 7 avril 2004 dans la salle de l'Office de consultation publique, rue Metcalfe. Une trentaine de citoyens y ont assisté.

Ce rapport décrit d'abord le projet de règlement. Il rend ensuite compte des préoccupations et des commentaires des citoyens ainsi que de l'analyse et des conclusions de la commission.

1 Le projet de règlement

Le projet de règlement P-03-199 vise le terrain situé sur le coin nord-ouest du boulevard de Maisonneuve et de la rue Drummond, soit les lots 1 338 855 et 1 338 856 du cadastre de Montréal. Selon le projet de règlement, ces lots seraient soustraits à l'aire de hauteur de 60 mètres à laquelle ils appartiennent actuellement pour être intégrés à l'aire de hauteur de 120 m qui leur fait face, de l'autre côté de la rue Drummond. Ils seraient également soustraits à l'aire dotée d'un indice de densité (ISP) maximum de 9 pour être intégrés à l'aire voisine dotée d'un ISP de 12.

Les figures 1 et 2 montrent le périmètre visé par le projet de règlement, les limites de hauteur et de densité prescrites par le plan d'urbanisme et la portée des modifications proposées.

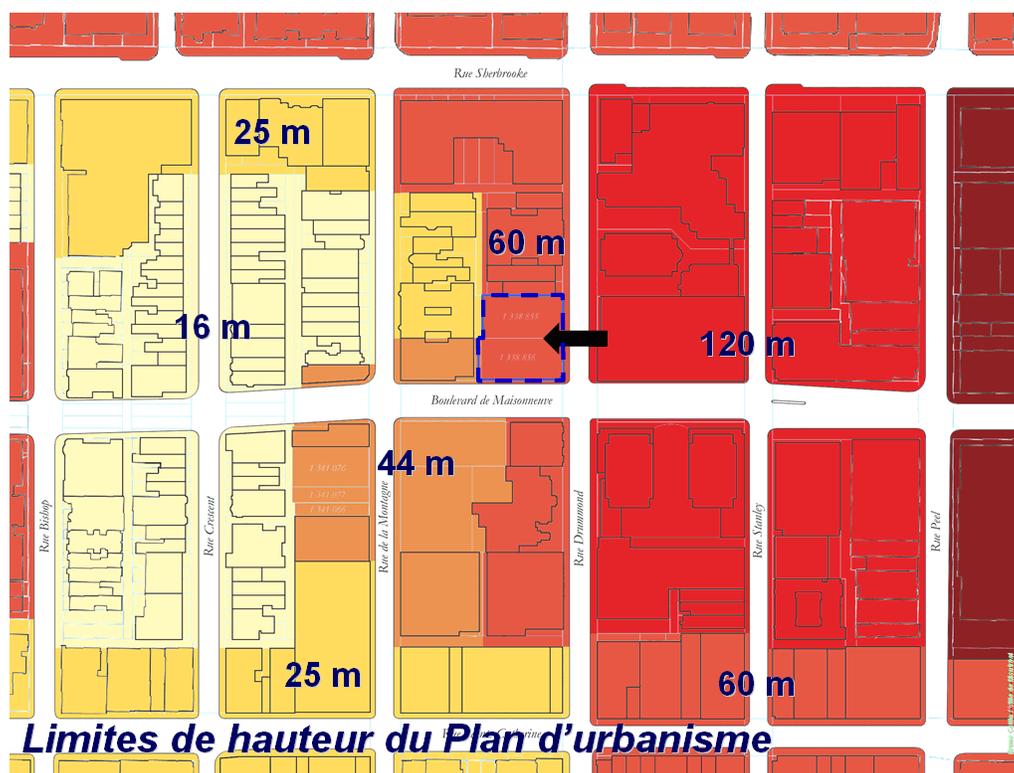


Figure 1 : Le terrain visé avec les aires de hauteur actuelles et la modification proposée, plan tiré de la *Présentation électronique du projet*, document 9.1, page 16

Une fois adoptées par le conseil de la ville, les modifications du plan d'urbanisme seraient suivies d'une résolution du conseil d'arrondissement prise en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*. Cette résolution autoriserait sur le terrain visé une tour résidentielle de 80 mètres, avec une densité de 11,8.

La résolution contiendrait aussi d'autres dispositions dérogeant au règlement d'urbanisme de l'arrondissement mais ne nécessitant pas de modification du plan d'urbanisme. Le projet particulier ainsi autorisé constituerait un agrandissement d'un projet immobilier conforme à la réglementation en vigueur et pour lequel un permis de construire a déjà été émis.

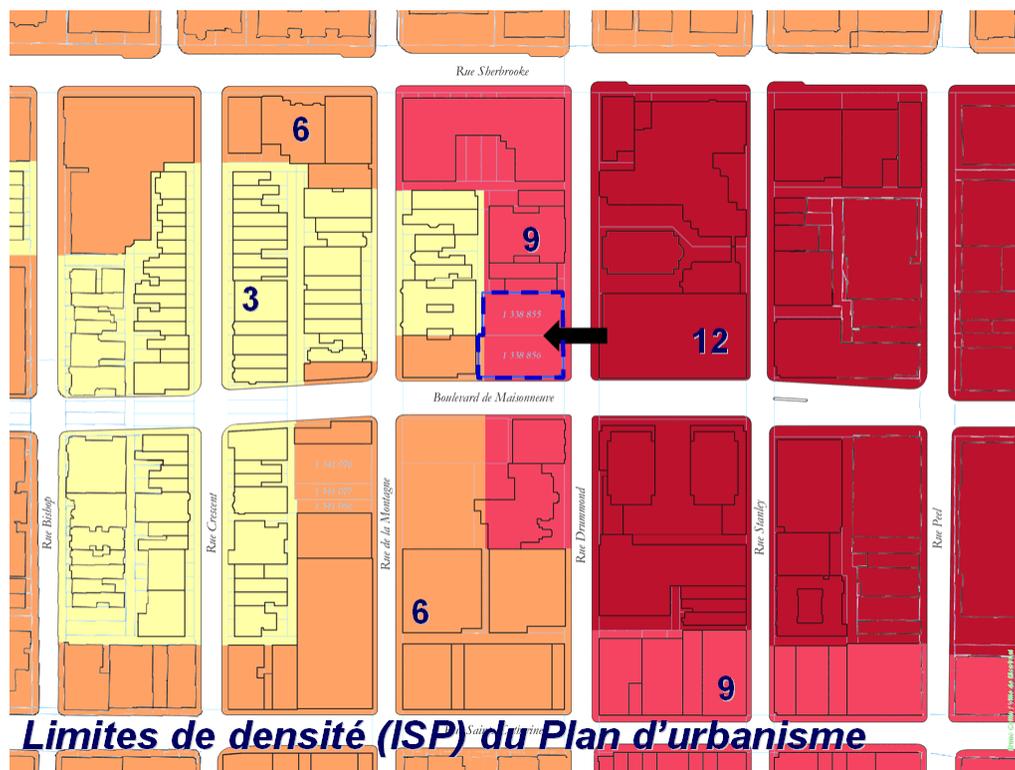


Figure 2 : Le terrain visé avec les aires de densité actuelles et la modification proposée, plan tiré de la *Présentation électronique du projet*, document 9.1, page 15

La consultation publique a pour objet précis le projet de règlement P-03-199, c'est-à-dire la modification du plan d'urbanisme quant à la limite de hauteur et à l'indice de densité sur le terrain visé. Le tableau de la figure 3 résume les modifications de hauteur et de densité envisagées, de même que les dérogations au règlement d'urbanisme que ces modifications rendraient possibles. Les caractéristiques pertinentes du projet immobilier Le Roc Fleuri, telles que contenues dans le programme architectural révisé, sont aussi indiquées.

	Avant modification	Après modification
Plan d'urbanisme		
Hauteur maximum	60 m	120 m
Densité maximum (ISP)	9	12
Règlement d'urbanisme		
Hauteur maximum	60 m	Projet particulier en vertu du <i>Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble</i>
Retrait d'alignement sur rue	Entre 30 et 44 m	
Densité maximum (ISP)	9	
Projet immobilier Le Roc Fleuri		
Hauteur	60 m	80 m
Retrait d'alignement sur rue	À 44 m	Pas de retrait d'alignement
Densité (ISP)	9	11,8

Figure 3 : Les dispositions du plan d'urbanisme touchées par le projet de règlement P-03-199 et ses conséquences sur le règlement d'urbanisme et le projet immobilier Le Roc Fleuri, d'après la *Présentation électronique du projet*, document 9.1, p. 5, 6, 15-17.

2 Les préoccupations et les attentes des citoyens

À l'assemblée publique du 7 avril, le porte-parole de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie a présenté le projet de règlement P-03-199. Il a aussi décrit les éléments essentiels du programme architectural révisé de l'édifice Le Roc Fleuri. Le porte-parole de l'arrondissement et le représentant du promoteur immobilier ont ensuite répondu aux questions de l'auditoire.

Quatre citoyens ont posé des questions en première partie de l'assemblée. La deuxième partie a donné lieu à quatre interventions. L'une était accompagnée d'un mémoire écrit, alors que deux mémoires ont été déposés sans présentation verbale.

Les questions des citoyens et l'information reçue en assemblée publique

Un premier citoyen a voulu savoir si le projet immobilier Le Roc Fleuri tel qu'autorisé avait bénéficié de dérogations aux règlements. Le porte-parole de l'arrondissement a répondu que le projet déjà autorisé était conforme à la réglementation en vigueur. Interrogé ensuite sur la raison pour laquelle le plan et le règlement d'urbanisme permettaient 60 m dans ce secteur, alors que la hauteur réelle des bâtiments ne semblait pas dépasser 45 m, il a expliqué la notion de surhauteur.

Dans les aires où la hauteur autorisée est supérieure à 44 m, la surhauteur désignerait les parties d'un édifice dépassant cette élévation. Le promoteur qui souhaite ériger un édifice comportant une surhauteur a le droit de le faire, mais l'obtention du permis est assujettie à une procédure de révision architecturale. Dans le présent cas, aux fins d'une telle révision, le promoteur du Roc Fleuri a dû déposer des études portant sur l'impact éolien, l'ensoleillement et la circulation avant de recevoir son permis de construire.

Un deuxième citoyen a voulu connaître les avantages que le promoteur recherchait en demandant à pouvoir ajouter des étages à son édifice. Le promoteur du Roc Fleuri a fait valoir qu'il souhaitait doter le centre-ville d'un édifice prestigieux, générant plusieurs milliers de dollars en taxes municipales. Il a eu l'idée d'augmenter la hauteur de son édifice quand il a constaté qu'un projet voisin allait le dépasser sensiblement. D'après lui, le voisinage de ces tours à logements locatifs dévaloriserait le sien, qui abriterait des condominiums haut de gamme. Les tours voisines devant compter 26 étages, le promoteur souhaite faire passer le Roc Fleuri de 18 à 24 étages. Le promoteur a aussi évoqué ses multiples démarches auprès des services municipaux pour faire autoriser certains éléments comme des balcons, alléguant qu'on les avait permis d'emblée sur les tours voisines.

Le porte-parole de l'arrondissement a pour sa part déclaré que les tours mentionnées par le promoteur, et auquel les participants ont référé sous le nom de *Projet Lépine*, sont conformes au plan et à la réglementation quant à sa hauteur et à sa densité. Ces tours s'élèveront sur le côté sud du boulevard de Maisonneuve, entre les rues Drummond et Stanley. La rue Drummond marque la limite du centre des affaires. À l'est de cette rue, la hauteur maximum autorisée est de 120 m et la densité maximum de 12.

Le porte-parole de l'arrondissement a aussi fait valoir que l'aire de densité de 9, où se situe le Roc Fleuri, correspondait à une zone de transition entre le centre des affaires et les aires de densité 3 et 6 du secteur Bishop-Crescent.

Un troisième citoyen a voulu savoir si l'impact du projet sur l'édifice du Club Mount Stephen, un bien classé doté d'un périmètre de protection, avait été évalué. Il a aussi demandé si on allait examiner l'effet cumulatif des projets immobiliers sur le quartier. Le porte-parole de l'arrondissement a répondu qu'aucune étude d'intégration architecturale et urbaine n'avait été demandée pour le Roc Fleuri, bien que ce soit normalement le cas pour ce type de projet. Il a par ailleurs signalé que le plan d'urbanisme contenait des dispositions sur les percées visuelles et sur le patrimoine. Il a aussi déclaré qu'un plan de réaménagement du boulevard de Maisonneuve entre les rues Guy et Saint-Urbain devrait être déposé dans les prochains mois.

Une citoyenne a demandé pourquoi le conseil municipal avait soumis le projet de règlement à la consultation publique alors que tous les avis apparaissant dans le dossier décisionnel de la ville étaient défavorables. Le porte-parole de l'arrondissement a expliqué la procédure de modification du plan d'urbanisme et la place de la consultation publique dans ce processus. Il a ajouté que l'arrondissement devra tenir une autre consultation publique lorsqu'il voudra autoriser un projet particulier à cet endroit, une fois le plan d'urbanisme modifié. De plus, certaines dispositions du projet particulier seraient susceptibles d'approbation référendaire. Les zones auxquelles s'appliquerait le recours à une telle approbation s'étendent, grosso modo, de la rue Bishop à la rue City Councillors et de l'avenue du Docteur-Penfield jusqu'aux abords du boulevard René-Lévesque, selon la carte déposée par l'arrondissement (document 9.2).

L'assemblée publique a aussi permis d'apprendre que l'arrondissement avait fait préparer une étude du marché des condominiums au centre-ville. Elle a été déposée à l'Office de consultation publique quelques jours plus tard (document 10).

Les opinions et commentaires des citoyens

Les quatre citoyens à intervenir en deuxième partie d'assemblée ont tous exprimé leur désaccord face au projet de règlement. Le représentant d'Héritage Montréal s'est interrogé sur l'efficacité de la consultation publique. Rappelant les avis émis par les fonctionnaires de la ville et par divers comités consultatifs, il a dit craindre que les élus ne tiennent pas compte de cette consultation-ci, puisque le projet de règlement avait été adopté une première fois en dépit d'avis négatifs convergents.

Héritage Montréal s'inquiète aussi de ce qui advient au plan d'urbanisme comme cadre de gestion du développement. Le plan d'urbanisme formule en effet des objectifs et des critères de nature quantitative (nombre de logements à construire, hauteur et densité à respecter) mais il lui manque des indicateurs qualitatifs qui prendraient en compte, par exemple, la perception tridimensionnelle propre au piéton.

Par ailleurs, le projet Lépine, auquel Héritage Montréal s'était autrefois objecté, ne devrait pas servir de référence ou de précédent pour d'autres projets. En somme, pour cet organisme, rien ne justifie de déroger au plan d'urbanisme en faveur du Roc Fleuri. Soulignant que l'impact du projet n'avait pas été suffisamment évalué, le représentant d'Héritage Montréal a émis l'avis que les outils dont l'arrondissement dispose pour

planifier et gérer la transformation de quartiers comme le centre-ville et le secteur Bishop-Crescent sont insuffisants. Il a invité la commission à recommander à la Ville de développer de nouveaux instruments d'évaluation des projets, de façon à prendre en compte les multiples aspects de leur insertion dans le paysage urbain.

Un autre citoyen redoute que les dérogations au plan d'urbanisme ne deviennent la règle, alors qu'elles devraient rester des exceptions. Le plan d'urbanisme doit demeurer un garde-fou. De façon plus pointue, ce citoyen suggère que les projets immobiliers en bordure de trottoir soient dotés d'arcades pour abriter les piétons, à l'exemple de la bibliothèque de l'université Concordia.

Le directeur général du Club Mount Stephen a dit que son organisme s'accommodait des dispositions du plan et du règlement d'urbanisme, même si le cadre bâti qui en résulte ne met pas adéquatement en valeur l'édifice du Mount Stephen. Le club s'objecte toutefois à l'augmentation des limites de hauteur et de densité.

Le dernier citoyen à intervenir a déposé un mémoire au nom de la Table Inter-Action du Quartier Peter-McGill. Selon la Table, le cadre réglementaire en vigueur ne devrait pas être outrepassé si facilement et la limite du centre des affaires devait être respectée afin de protéger le cadre bâti. Elle craint aussi que l'approbation du projet de règlement n'encourage la concentration de l'offre résidentielle sur certains sites, au détriment des autres terrains vacants. Invoquant les travaux des groupes de discussion qui se sont réunis dans le cadre du processus de révision du plan d'urbanisme, la Table souhaite que le développement urbain du quartier soit ramené à une échelle plus conviviale, où les secteurs de surhauteur seraient strictement circonscrits.

Enfin, la Table considère que le patrimoine du secteur Bishop-Crescent est vulnérable à la pression immobilière. En effet, certains propriétaires d'édifices victoriens pourraient être tentés de les remplacer par des édifices en hauteur. L'acceptation d'une première dérogation significative susciterait un effet domino, poussant d'autres promoteurs à en demander à leur tour.

Ne fermant pas la porte à toute dérogation, la Table estime qu'elle ne devrait être accordée que si elle apporte « une amélioration de [la] qualité architecturale ou de [l']insertion » (*Mémoire*, document déposé 7.1). Toute dérogation devrait aussi être assortie d'une compensation permettant de financer des projets de logement social.

Les deux mémoires déposés sans présentation expriment le même avis que les interventions verbales et concluent que le projet de règlement P-03-199 tel que présenté devrait être rejeté.

3 L'analyse de la commission

S'il est adopté par le conseil de la ville, le projet de règlement P-03-199 permettra à l'arrondissement de Ville-Marie d'autoriser l'agrandissement du projet immobilier Le Roc Fleuri. Dans une version conforme à la réglementation en vigueur, ce projet a déjà donné lieu à l'émission d'un permis de construction : tel qu'autorisé, l'édifice s'élèverait à 60 m et compterait 18 étages. Les façades sur rue comporteraient un retrait d'alignement à la hauteur de 44 m, sous les quatre étages supérieurs. L'édifice contiendrait 117 unités de logement et 180 places de stationnement. L'indice de densité serait de 9.

Le programme révisé prévoit un édifice d'une hauteur de 80 m, sans retrait d'alignement mais avec un changement du traitement architectural des façades sur rue à partir de 60 m. Il compterait 168 logements et 227 places de stationnement. L'indice de densité serait de 11,8.

La figure 4 compare le projet tel qu'autorisé (A) et l'agrandissement proposé (B) à la suite d'une éventuelle modification du plan d'urbanisme. Elle met notamment en relief le changement de hauteur de l'édifice.

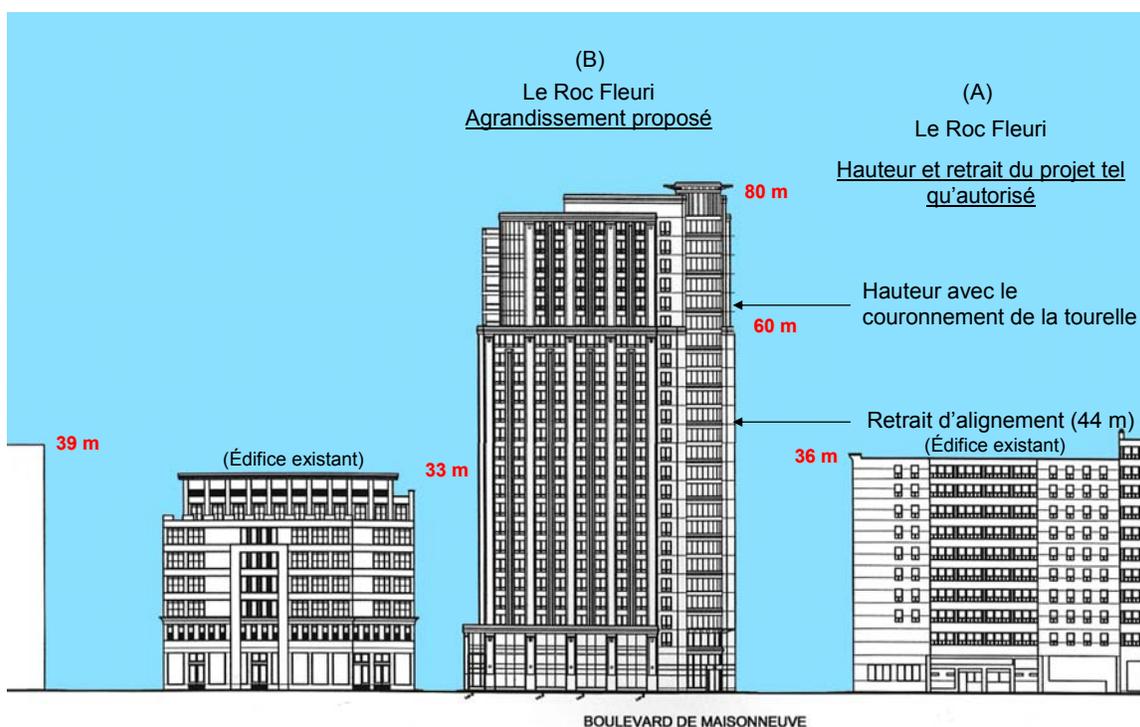


Figure 4 : Comparaison du projet *Le Roc Fleuri* tel qu'autorisé (A) et du programme proposé après modification du plan d'urbanisme (B), d'après la *Présentation électronique du projet*, document 9.1, p. 5, 6 et 26

L'analyse de la commission s'appuie sur les points de vue exprimés par les citoyens qui sont intervenus en séance publique ou qui ont produit un mémoire.

Une opposition unanime au projet de règlement

Les citoyens qui se sont exprimés dans le cadre de la consultation publique sont unanimes à s'objecter au projet de règlement P-03-199 et aux dérogations éventuelles en faveur du projet Le Roc Fleuri. Le programme architectural lui-même n'a guère suscité de commentaires, mis à part une réflexion de la Table Inter-Action du Quartier Peter-McGill sur le nombre de places de stationnement.

Pour la commission, ces interventions montrent en premier lieu l'importance que les citoyens attachent au respect du plan et du règlement d'urbanisme. Cet attachement s'appuie sur plusieurs considérations.

Pour certains, le centre des affaires, dont la rue Drummond marque la limite ouest, couvre un territoire suffisamment étendu. Il ne convient pas d'agrandir le périmètre où sont autorisées les surhauteurs les plus élevées. Les participants se sont d'ailleurs montrés particulièrement sceptiques à l'égard de l'argument selon lequel la présence de tours de 26 étages, dans le voisinage immédiat du Roc Fleuri, justifierait l'ajout d'étages à ce dernier.

Les citoyens notent aussi que l'arrondissement considère une dérogation de même nature à l'égard d'un terrain situé tout près, sur la rue de la Montagne, au sud du boulevard de Maisonneuve. Pour eux, le fait d'étendre à un terrain les allocations de hauteur et de densité d'une aire voisine et de multiplier les dérogations à cette fin ne peut que conduire à l'abandon des principes qui sous-tendent le plan d'urbanisme et la réglementation en vigueur. Or, non seulement ces dispositions conservent-elles leur mérite, mais elles devraient être conservées et même renforcées dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme.

Les citoyens sont aussi de plus en plus soucieux de la préservation du patrimoine. L'insertion d'un nouvel édifice dans le tissu urbain existant appelle une évaluation plus sensible du milieu récepteur, ainsi que des règles en vue d'une intégration harmonieuse. L'échelle à considérer englobe autant les bâtiments comme le Mount Stephen que les ensembles homogènes comme le secteur Bishop-Crescent et le paysage urbain étendu.

Des dérogations acceptables ?

Les citoyens ne sont pas systématiquement opposés aux dérogations. Plusieurs ont fait valoir qu'elles pourraient être autorisées dans certains cas, à condition qu'elles demeurent à caractère exceptionnel, qu'elles soient restreintes ou qu'elles contribuent à la qualité architecturale et à l'insertion du projet.

Dans le cas du Roc Fleuri, les modifications demandées ne sont considérées ni acceptables ni justifiées. Les raisons invoquées en faveur du projet de règlement sont contenues dans l'intervention du promoteur immobilier en assemblée publique et dans une résolution du conseil d'arrondissement (document 3.4) qui fait état d'un contexte particulièrement favorable au développement résidentiel.

Personne ne le conteste, mais nul n'y voit une raison pour étendre les allocations de hauteur et de densité du centre-ville. De même, l'étude du marché des condominiums haut de gamme réalisée pour l'arrondissement (document 20) ne permet pas de conclure au bien-fondé des demandes du promoteur du Roc Fleuri.

La commission constate aussi, comme certains citoyens, que les instruments d'analyse et de gestion du territoire sont rudimentaires pour des quartiers aussi importants et significatifs que le centre-ville et le secteur Bishop-Crescent. Il est tout aussi important de raffiner les outils de gestion du développement que d'appliquer les dispositions du plan et du règlement d'urbanisme. C'est une affaire de cohérence et de clarté.

La place de la consultation publique dans le processus décisionnel

Plusieurs citoyens ont demandé pourquoi le projet de règlement avait été adopté une première fois et soumis à la consultation publique en dépit de tous les avis négatifs à son endroit. Comme le montre la documentation déposée, le Service du développement économique et du développement urbain, le Conseil du patrimoine, le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme et la Direction de l'aménagement urbain des services aux entreprises de l'arrondissement ont tous émis un avis défavorable. Il en est de même du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, par décision partagée.

Les résolutions du comité exécutif de la ville et du conseil municipal sont elles-mêmes assorties d'une réserve, puisqu'elles signalent « à l'Office de consultation publique les réserves exprimées en regard des enjeux soulevés par le projet de construction "Roc Fleuri" dans les avis formulés par les services de la ville, le comité consultatif d'urbanisme ainsi que le conseil du patrimoine » (documents 3.1 et 3.2). Enfin, rappelons que le programme architectural révisé devrait recevoir l'aval du ministère de la Culture et des Communications parce que le Roc Fleuri est situé dans le périmètre de protection d'un bien classé, le Mount Stephen.

Il est difficile, en assemblée publique, de présenter de façon équilibrée les enjeux d'un tel dossier. Sans doute frustrant pour le promoteur immobilier, l'exercice l'est aussi pour les citoyens : incertains des motifs qui ont conduit à l'adoption du projet de règlement et à la consultation publique, ils craignent que les élus aient déjà pris la décision d'autoriser le projet. Ils gardent toutefois à l'esprit que l'arrondissement devra tenir une autre assemblée de consultation sur une éventuelle résolution modifiant le règlement d'urbanisme et qu'ils peuvent aussi demander, le cas échéant, la tenue d'un référendum à ce sujet.

La commission rappelle que l'objectif fondamental d'une consultation publique est d'informer les citoyens de façon complète, objective et impartiale. Le rôle essentiel de l'Office de consultation publique, à cet égard, consiste à mettre en place et à maintenir les conditions d'une bonne consultation, à obtenir et à diffuser l'information, à recevoir les commentaires des citoyens, à en rendre compte et à formuler un avis à l'intention des autorités de la ville, dans le but d'éclairer leurs décisions.

Conclusion

Dans le cadre de la consultation publique dont il a été l'objet, le projet de règlement P-03-199 n'a reçu aucun appui. Les citoyens qui se sont exprimés à son sujet demandent qu'il soit rejeté et que les dispositions du plan d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie soient maintenues.

Prenant acte des opinions des citoyens et des motifs qui les sous-tendent, la commission recommande au conseil municipal de ne pas adopter le projet de règlement P-04-199. En fait, si le projet de règlement était adopté et si, par la suite, le conseil d'arrondissement autorisait la réalisation du programme architectural révisé de l'édifice Le Roc Fleuri, il est probable que les citoyens concernés déclencheraient le processus menant à un référendum sur les dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

La commission souligne aussi le constat relatif à l'insuffisance des instruments d'analyse et de gestion du territoire pour les quartiers significatifs comme le centre-ville et le secteur Bishop-Crescent. Pour les citoyens, la gestion du développement de ces secteurs doit s'appuyer sur des règles claires et sur des outils d'évaluation et d'encadrement raffinés. La révision du plan d'urbanisme est l'occasion toute indiquée pour améliorer l'instrumentation d'urbanisme en conséquence.

Fait à Montréal, le 20 mai 2004

(s) Jean Paré

Jean Paré
Commissaire

Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal avait pour mandat de tenir l'assemblée publique de consultation prévue à l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) conformément au deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 83 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4) tel qu'il était jusqu'au 18 décembre 2003.

La consultation publique

L'avis public a paru dans *La Presse* et *The Gazette* le 22 mars 2004.

La réunion préparatoire a eu lieu le 31 mars 2004, aux bureaux de l'OCPM.

L'assemblée de consultation publique a eu lieu le mercredi 7 avril, à 19 h, aux Cours Mont-Royal, 1550, rue Metcalfe, 14^e étage.

La commission et son équipe

M. Jean Paré, commissaire

M. Stéphane Doré, analyste

M^{me} Valérie Aubin, responsable de l'accueil et du registre d'inscription

M^{me} Pauline Truax, responsable de l'accueil et du registre d'inscription

Le porte-parole de l'arrondissement et les personnes ressources

M. Bruno Collin, urbaniste, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – Arrondissement de Ville-Marie

M. Gilles Dufort, chef de division urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – Arrondissement de Ville-Marie

M^{me} Manon Brûlé, architecte, chef d'équipe, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine – Ville de Montréal

M. Guy Bazinet, directeur, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises – Arrondissement de Ville-Marie

Les représentants du promoteur immobilier

M. Tony Renda

M. Harry Yaghjian, architecte

Les citoyens

M. Jean-Pierre Amberg

M. Jean-Yves Bourdages

M. Dinu Bumbaru

M^{me} Sheila Laursen

M. Paul-Antoine Troxler

Annexe 2 La documentation

Les documents déposés

1. Projet de règlement P-03-199 modifiant le plan d'urbanisme, plan directeur de l'arrondissement de Ville-Marie (CO92 03386) et annexes
2. Avis public daté du 22 mars 2004
3. Résolutions
 - 3.1. CM03 1023 du conseil de la ville de Montréal adopté à son assemblée du 15 décembre 2003
 - 3.2. CE03 2582 du comité exécutif de la ville de Montréal, séance du 3 décembre 2003
 - 3.3. CA03 240873 du conseil d'arrondissement de Ville-Marie, assemblée du 4 novembre 2003
 - 3.4. CA03 240805 du conseil d'arrondissement de Ville-Marie, assemblée du 4 novembre 2003
4. Dossier décisionnel de la ville de Montréal
 - 4.1. Sommaire décisionnel
 - 4.2. Recommandation
 - 4.3. Note additionnelle au sommaire décisionnel et plans des limites de hauteur et de densité
 - 4.4. Pièces jointes au dossier
 - 4.4.1. Avis du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, 16 octobre 2003
 - 4.4.2. Avis du Conseil du patrimoine de Montréal daté du 28 octobre 2003
 - 4.5. Intervention de la direction des affaires juridiques et projet de règlement
 - 4.6. Intervention de la direction du développement urbain
 - 4.6.1. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme daté du 18 novembre 2002
5. Compte-rendu de la rencontre préparatoire du 31 mars 2004
6. Documents déposés par l'arrondissement
 - 6.1. Présentation électronique du projet
7. Mémoire présenté lors de l'assemblée du 7 avril 2004
 - 7.1. Table Inter-Action du Quartier Peter-McGill
8. Mémoires déposés sans présentation
 - 8.1. M. Michel Barcelo
 - 8.2. M^{me} Frances Eliot Tobin B. Gest
9. Documents déposés par l'arrondissement
 - 9.1. Présentation électronique du projet – version finale (remplace le document déposé 6.1)
 - 9.2. Courriel de M. Gilles Dufort et plan des zones visées par l'étape référendaire
10. Étude des conditions des marchés des condominiums haut de gamme dans l'arrondissement de Ville-Marie, mars 2004

Les centres de consultation

- Le bureau de l'arrondissement de Ville-Marie, 888, boulevard de Maisonneuve Est, 5^e étage
- Le greffe de la ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est, bureau R-113A
- L'Office de consultation publique de Montréal, 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
- Le site Internet de l'OCPM à www.ocpm.qc.ca.

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

Téléphone : (514) 872-3568

Télécopieur : (514) 872-2556

Internet : ocpm.qc.ca

Courriel : 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.