

## Avis public

Ville-Marie  
**Montréal** 

### **PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

À sa séance du 10 mars 2020, le conseil d'arrondissement a adopté, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, la résolution CA20 240120 autorisant l'aménagement de 30 logements dans le bâtiment situé aux adresses civiques 1419 à 1441, rue Pierce – pp 417.

Cette résolution est entrée en vigueur le 5 mai 2020, date de la délivrance, par le greffier de la Ville, du certificat de conformité aux objectifs et dispositions du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal et aux dispositions du document complémentaire.

Cette résolution peut être obtenue du bureau de la secrétaire d'arrondissement, en soumettant une demande à cet effet par courriel à l'adresse [secretaire.arr-vmarie@ville.montreal.qc.ca](mailto:secretaire.arr-vmarie@ville.montreal.qc.ca).

Fait à Montréal, le 9 mai 2020

La Secrétaire d'arrondissement  
Katerine Rowan, avocate

*Cet avis peut être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante :*  
[www.ville.montreal.qc.ca/villemarie](http://www.ville.montreal.qc.ca/villemarie)

JDM2287550

---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance ordinaire du mardi 10 mars 2020

Résolution: CA20 240120

---

**Adopter une résolution autorisant l'aménagement de 30 logements dans le bâtiment situé aux adresses civiques 1419 à 1441, rue Pierce en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) - Adoption**

Attendu qu'un deuxième projet de résolution a été adopté à la séance du conseil d'arrondissement du 11 février 2020 et qu'au terme de la période de réception des demandes de participation à un référendum, aucune demande n'a été reçue :

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Cathy Wong

D'adopter la résolution à l'effet :

- 1) D'accorder l'aménagement de 30 logements dans un bâtiment situé aux 1419 à 1441 rue Pierce (les maisons en rangée William D.-Stroud), dans un secteur de catégorie d'usage R.2, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), et ce, en dérogation à l'article 143 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) L'ensemble des restaurations en façade avant devra être identique aux composantes d'origine du bâtiment;
  - b) L'aménagement de la ruelle arrière devra être révisé afin d'accroître les mesures assurant la sécurité des futurs utilisateurs, dont l'installation d'un système d'éclairage adéquat;
  - c) Prévoir la gestion des matières résiduelles à même les plans d'aménagement du projet, particulièrement pour les logements donnant uniquement sur la ruelle;
  - d) Aucun appareil mécanique et aucune sortie mécanique ne pourront être installés sur les balcons ou dans les fenêtres des unités résidentielles.
- 3) Le projet sera soumis à la procédure du titre VIII suite du dépôt de la demande de permis de construction.

Adoptée à l'unanimité.

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 mars 2020

Identification		Numéro de dossier : 1198398007
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant l'aménagement de 30 logements dans le bâtiment situé aux adresses civiques 1419 à 1441, rue Pierce en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)	

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée afin d'autoriser l'aménagement de 30 logements dans un même bâtiment dans un secteur de la catégorie d'usage R.2 où le nombre de logements par bâtiment est limité à 8.

### Décision(s) antérieure(s)

S.O.

### Description

#### Le site

La propriété visée, constitué du lot 1 066 113 du cadastre du Québec, est occupé par un immeuble résidentiel de trois étages datant de la fin des années 1880. Ce bâtiment abrite 12 unités résidentielles portant chacune des numéros civiques individuels. Chaque unité occupe 2 étages, les unités inférieures occupent le rez-de-chaussée et le demi-sous-sol et les unités supérieures occupent les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages.

Le site se trouve au cœur du campus centre-ville de l'Université Concordia. À l'angle nord-est de l'îlot se trouve le Pavillon John-Molson de l'Université Concordia construit en 2009. Sur la rue Pierce, les maisons en rangées font partie des bâtiments patrimoniaux cités par la Ville de Montréal, elles portent le nom « Les maisons en rangée William D.-Stroud » et se démarquent comme témoin de son époque de construction dans le paysage urbain actuel. La Ville de Montréal a cité ce bâtiment en 1988. La citation s'applique uniquement à l'enveloppe extérieure de l'édifice. Par ailleurs, le site se trouve dans un secteur patrimonial de valeur exceptionnelle qui vise la majorité du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie. Ce secteur est identifié comme l'un des plus denses au Canada.

L'extérieur de la propriété à l'étude a été restauré entre 1996 et 1998. En 2016, un incendie a détruit l'intérieur de la maison à l'extrémité nord (1439-1441, rue Pierce). Malgré cet incident, l'intérieur des logements reste relativement intact par rapport aux détails d'origine. Cependant, une mise à niveau semble essentielle afin d'attirer de nouveaux locataires.

L'immeuble se trouve dans l'unité de paysage – Maisons en rangées.

#### Le projet

La demande vise à autoriser l'aménagement de 30 logements dans le bâtiment précédemment décrit. Cette stratégie de densification permettra de construire de petites unités résidentielles destinées à des étudiantes et des étudiants. Le projet inclus également l'aménagement d'une ruelle à l'arrière du bâtiment cité. Celle-ci, permettra un accès direct à chaque logement qui serait aménagé dans les petites annexes servant originalement d'issus pour les anciens logements.

Afin d'assurer la sécurité de habitants des logements créés, un escalier d'issue sera installé à l'arrière. Ces issus donneront sur la ruelle à construire. Le plan d'ensemble prévoit un aménagement paysager de qualité pour la ruelle. De nombreux végétaux viendront agrémenter le nouveau passage souhaité afin de le rendre agréable et sécuritaire

En plus d'accroître le niveau de végétation à l'arrière des maisons en rangée, le plan d'aménagement envisage la plantation de végétaux à l'avant grâce à l'installation de bacs à fleurs comprenant diverses espèces végétales.

Outre la plantation de végétaux, les travaux en façade seront plutôt discrets puisque le requérant à l'ambition de restaurer les fenêtres existantes et de remplacer celles endommagées par des fenêtres similaires afin de conserver au maximum les caractéristiques d'origine du bâtiment patrimonial. Ces travaux seront réalisés de manière à conserver l'aspect originel du bâtiment construit à la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Outre les travaux ci-haut mentionnés, les plans fournis ne prévoient aucune autre intervention sur la façade du bâtiment.

Une nouvelle signalisation sera proposée afin d'indiquer les nouvelles adresses des logements ayant pignon sur la ruelle aménagée à l'arrière. Le plan prévoit que cette stratégie de signalisation soit installée sur les façades latérales des maisons en rangée donnant ainsi sur la rue de la Police au sud et sur la ruelle privée parallèle au boulevard de Maisonneuve Ouest au nord.

En plus des plans architecturaux, le requérant a fourni à l'arrondissement les documents suivants :

- L'évolution de la propriété des maisons en rangée William D.-Stroud (étude patrimoniale);
- Un plan détaillé du projet de rénovation;
- Une lettre explicative de la relocalisation des locataires actuels.

### **Typologie**

La typologie des 30 logements étudiants proposée se décline comme suit :

- 6 studios de 250 pi<sup>2</sup>;
- 6 appartements de 3 chambres de 653 pi<sup>2</sup>;
- 6 appartements de 2 chambres de 643 pi<sup>2</sup>;
- 12 appartements de 3 chambres de 600 pi<sup>2</sup>.

Total de logements à créer : 30 totalisant 21 800 pi<sup>2</sup> de superficie dédiée au logement étudiant.

### **Le cadre réglementaire**

La catégorie d'usage autorisé dans la zone 0481 où se trouvent les maisons en rangées est R.2. Cette catégorie d'usage autorise un maximum de 8 logements résidentiel par bâtiment. Le demandeur souhaite, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPMOI) de l'arrondissement de Ville-Marie numéro CA-24-011, aménager 30 logements dans le même édifice. La densité souhaitée est de 2.3, respectant ainsi la densité maximale de 3 prescrit par le Règlement d'urbanisme 01-282 de l'arrondissement de Ville-Marie.

Au Plan d'urbanisme, l'affectation « secteur mixte » comprend la composante « Habitation » permettant l'usage résidentiel souhaité.

### **Justification**

La demande de projet particulier est recevable puisque celle-ci respecte les composantes prévues pour le secteur par le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et que l'ensemble des documents prévues à

l'article 3 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPMOI) de l'arrondissement de Ville-Marie numéro CA-24-011 ont été déposés à l'arrondissement.

Le projet vise la restauration d'un bâtiment patrimonial cité par la Ville de Montréal. Selon les plans déposés, les interventions souhaitées respectent les caractéristiques originelles de cet édifice. Les interventions les plus importantes seront effectuées à l'arrière et à l'intérieur de celui-ci.

**La Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est favorable à la demande pour les motifs suivants :**

- Le projet permet d'optimiser l'utilisation d'un bâtiment patrimonial cité sous-utilisé;
- Le projet assure le maintien de l'usage originel dans un bâtiment résidentiel construit à la fin des années 1880;
- Le projet accroît le nombre de logements étudiants dans un quartier où se situe de nombreux établissements scolaires de niveau supérieur;
- Le projet améliore la qualité environnementale du secteur par l'ajout de plusieurs végétaux;
- Le projet s'inscrit dans une stratégie de densification localisée à quelques mètres de la station de métro Guy-Concordia.

Le projet a obtenu un avis favorable du CCU le 14 novembre 2019, et ce, aux conditions suivantes :

- **L'ensemble des restaurations en façade avant devra être identique aux composantes d'origine du bâtiment.**
- **L'aménagement de la ruelle arrière devra être révisé afin d'accroître les mesures assurant la sécurité des futurs utilisateurs, dont l'installation d'un système d'éclairage adéquat.**
- **Prévoir la gestion des matières résiduelles à même les plans d'aménagement du projet, particulièrement pour les logements donnant uniquement sur la ruelle.**
- **Aucun appareil mécanique et aucune sortie mécanique ne pourront être installés sur les balcons ou dans les fenêtres des unités résidentielles.**
- **Le projet sera soumis à la procédure du titre VIII suite du dépôt de la demande de permis de construction.**

**Aspect(s) financier(s)**

Coût estimé du projet: 2 500 000 \$

**Développement durable**

S.O.

**Impact(s) majeur(s)**

S.O.

**Impact(s) lié(s) à la COVID-19**

**Opération(s) de communication**

S.O.

**Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

- Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution : 10 décembre 2019;
  - Affichage sur l'emplacement;
  - Avis public annonçant la tenue de l'assemblée publique de consultation;
  - Assemblée publique de consultation : janvier 2020
- Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution : février 2020

- Avis public sur la possibilité de déposer une demande participation à un référendum ;
- Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution : mars 2020;
- Révision architecturale en titre VIII.

**Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs**

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Samuel FERLAND  
 Conseiller en aménagement  
 Tél. : 514.872.4031  
 Télécop. :

**Endossé par:**

Jean-François MORIN  
 Chef de division de l'urbanisme et du développement économique  
 Tél. : 514 872-9545  
 Télécop. :  
 Date d'endossement : 2019-11-27 09:10:37

**Approbation du Directeur de direction**

Sylvain VILLENEUVE  
 Directeur  
 Tél. : 514-872-8692

**Approuvé le :** 2019-11-27 09:58

**Approbation du Directeur de service**

**Tél. :**

**Approuvé le :**

**Numéro de dossier :** 1198398007