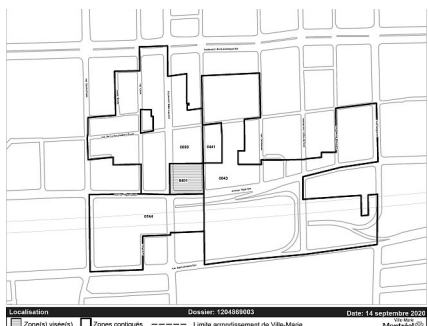


**CONSULTATION ÉCRITE SUR 15 JOURS**

1. Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie, et des arrondissements Le Sud-Ouest et Le Plateau Mont-Royal (projet c) – pp 427 - dossier 1208398007) sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 8 septembre 2020, a adopté, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, les projets de résolutions dont la description suit :

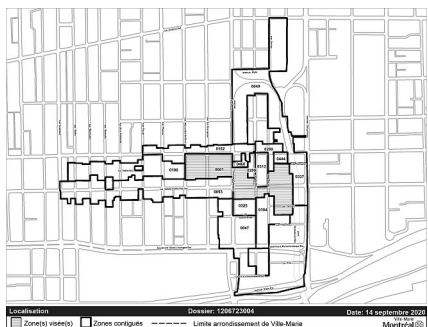
- a) Résolution numéro CA20 240368 autorisant l'aménagement et l'occupation d'un café-terrace au toit du 6<sup>e</sup> étage, complémentaire à l'usage hôtel pour le bâtiment situé au 985, boulevard Saint-Laurent, et ce, en dérogation notamment aux paragraphes 2 et 4 de l'article 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, aux conditions d'aménagement d'un café-terrace sur le toit – pp 426 (dossier 1204869003);

Ce projet particulier vise la zone et les zones contiguës ci-après illustrées :



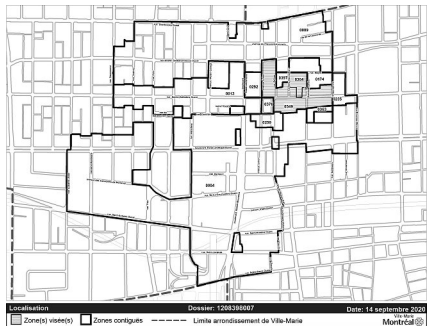
- b) Résolution numéro CA20 240371 autorisant la construction d'un bâtiment mixte situé au 1835, rue Sainte-Catherine Est, et ce, en dérogation notamment aux articles 9 et 43 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), relatifs, entre autres, à la hauteur et à la densité – pp 425 (dossier 1206723004);

Ce projet particulier vise la zone et les zones contiguës ci-après illustrées :



- c) Résolution numéro CA20 240375 autorisant les usages « salle de spectacle », « restaurant » auquel l'usage « débit de boissons alcooliques » est complémentaire et l'usage « fleuriste » pour l'église St. James United (463, rue Sainte-Catherine Ouest), et ce, en dérogation notamment aux articles 139, 300 et 381 (alinéa 4) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), relatifs, entre autres, à l'usage accessoire et l'enseigne, à l'usage et aux normes applicables aux usages – pp 427 (dossier 1208398007);

Ce projet particulier vise les zones et les zones contiguës ci-après illustrées :



2. Conformément à l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020 et aux résolutions CA20 240368, CA20 240371 et CA20 240375, **ces projets feront l'objet d'une consultation écrite de 15 jours, à compter du 21 septembre 2020 jusqu'au 5 octobre 2020, inclusivement.**

3. Au cours de cette consultation écrite, toute personne intéressée pourra transmettre, du 21 septembre au 5 octobre 2020, inclusivement, des commentaires écrits, par courriel ou par courrier. Les commentaires écrits peuvent être soumis :

- Par courriel à l'adresse suivante :  
 urbanisme\_ville-marie@ville.montreal.qc.ca

ou

- Par courrier au 800, boulevard De Maisonneuve Est, 17<sup>e</sup> étage, H2L 4L8, à l'attention de la Division de l'urbanisme.

Si la demande est transmise par courrier, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 5 octobre 2020 pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

Toute personne adressant un commentaire ou une question par écrit doit s'identifier avec son nom et son adresse ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. Le numéro de dossier concerné et/ou l'objet tel que décrit ci-dessus doit également être mentionné, afin de pouvoir identifier le projet auquel le commentaire ou la question se rattache.

La documentation afférente à ces projets peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-ville-marie>. Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ces projets de résolution peut également communiquer avec la Division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité au 514 872-9545 et en mentionnant le numéro de dossier indiqué précédemment.

4. Les projets a), b) et c) contiennent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

5. Le présent avis, ainsi que les résolutions et sommaires décisionnels qui se rapportent à chacun de ces projets, sont également disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics ».

Fait à Montréal, le 19 septembre 2020

La secrétaire d'arrondissement  
 Katerine Rowan, avocate

Cet avis peut également 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)

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 8 septembre 2020

Résolution: CA20 240368

---

**Adopter une résolution autorisant l'aménagement et l'occupation d'un café-terrasse au toit du 6<sup>e</sup> étage, complémentaire à l'usage hôtel pour le bâtiment situé au 985, boulevard Saint-Laurent et ce, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) - 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Anne-Marie Sigouin

D'adopter le premier projet de résolution à l'effet :

- 1) D'accorder, pour le bâtiment situé au 985, boulevard Saint-Laurent (lot 1 180 676), conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :
  - a) de déroger aux paragraphes 2 et 4 de l'article 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
  - b) d'aménager et d'occuper une partie du toit du 6<sup>e</sup> étage conformément aux plans numérotés Sk-01, Sk-02, Sk-03, Sk-04, Sk-05 et Sk-06, réalisés par Geiger Huot architectes et datés du 16 mars 2020, tous estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 25 juin 2020.
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) Outre les panneaux vitrés face au boulevard Saint-Laurent, aucun élément ne peut être inséré entre les panneaux vitrés puisque la terrasse doit demeurer à l'extérieure et doit respecter la densité maximale prévue au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie 01-282;
  - b) Fournir un rapport acoustique révisé en fonction des commentaires de l'inspecteur en bruit de la division des permis et inspections transmis au demandeur en date du 6 juillet 2020. Advenant le cas où la conclusion du rapport nécessite des mesures de mitigations, celles-ci devront être mises en place;
  - c) L'espace buffet qui est considéré être à l'extérieur selon les plans, ne peut permettre la cuisson des aliments. La cuisson pourrait être possible si cet espace était considéré à l'intérieur tant que l'ajout de cette superficie demeure conforme à la densité permise;
  - d) Une coupe devra être produite afin de démontrer que la nouvelle portion de toiture proposée ne soit pas visible de l'avenue Viger;

Toute autre disposition non incompatible avec la présente autorisation continue de s'appliquer.

De poursuivre la procédure d'adoption du projet de résolution faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par une consultation écrite d'une durée de 15 jours et en apportant les adaptations nécessaires à la procédure référendaire, notamment en établissant un processus à distance d'enregistrement des personnes habiles à voter et, le cas échéant, en organisant la tenue d'un référendum par correspondance, selon les modalités prévues par le Règlement sur le vote par correspondance (chapitre E-2.2,r.3);

Adoptée à l'unanimité.

40.07  
pp 426  
1204869003

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 septembre 2020

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1204869003**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter une résolution autorisant l'aménagement et l'occupation d'un café-terrasse au toit du 6e étage, complémentaire à l'usage hôtel pour le bâtiment situé au 985, boulevard Saint-Laurent et ce, 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 a été déposée afin d'autoriser l'usage café-terrasse sur le toit, complémentaire à l'hôtel présentement en chantier au 985, boulevard Saint-Laurent. Le projet déroge à certaines conditions prescrites visant l'aménagement d'un café-terrasse sur le toit d'un bâtiment selon le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)*.

L'autorisation demandée peut-être accordée par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, moyennant le respect des orientations générales de ce règlement et des objectifs du Plan d'urbanisme.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

S.O.

**DESCRIPTION**

**Le site**

Un chantier de construction est en cours depuis l'automne 2019 pour la réalisation d'un complexe hôtelier de 13 étages, 273 chambres et 193 d'unités de stationnement souterrain réparties sur 4 niveaux en souterrain. En termes de restauration, le rez-de-chaussée prévoit l'aménagement d'un restaurant qui aura pignon sur le boulevard Saint-Laurent et comptera 136 places assises alors qu'une salle de réception sera aménagée au 6e étage pouvant accueillir 136 convives.

Le bâtiment est situé dans un secteur mixte M.6C (commerces et services dans le quartier chinois, le quartier du musée et le vieux-Montréal). Le site fait partie de l'unité de paysage boulevard Saint-Laurent.

**Le projet**

Le requérant demande l'usage «café-terrasse» au toit du 6<sup>e</sup> étage, principalement face au

boulevard Saint-Laurent ainsi qu'une portion face à l'avenue Viger dont la superficie totale serait de 513 m<sup>2</sup> (230 personnes).

Le café-terrasse serait aménagé principalement sous le débord de toit du 7<sup>e</sup> étage, apparaissant déjà dans les plans de construction initiaux. Cette portion du café-terrasse se trouverait protégée en permanence des intempéries alors que la deuxième portion de l'espace du café-terrasse serait complètement à ciel ouvert. Au total, 8 écrans séparateurs seraient utilisés essentiellement pour minimiser l'impact du bruit dans le voisinage. Ces panneaux vitrés composés de verre clair 6mm prévoient s'accrocher à la dalle sur sabot et installés à une distance de 1 m entre chacun d'eux.

Le café-terrasse prévoit une communication directe avec la salle de réception, l'espace buffet ainsi que de l'espace cuisine qui est une extension du restaurant situé au rez-de-chaussée. L'aménagement d'un bar est prévu directement sur le café-terrasse à l'intersection du boulevard St-Laurent et de l'avenue Viger.

Les garde-corps en verre ont déjà été approuvés dans la demande de permis de construction du nouvel immeuble. Une nouvelle portion de toiture couvrant la toiture est proposée, mais il n'est pas démontré qu'elle ne sera pas visible de l'avenue Viger.

### **Le cadre réglementaire**

- Selon le paragraphe 2 de l'article 392, un café-terrasse est autorisé sur le toit d'un bâtiment s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques situé au même niveau ou au niveau immédiatement inférieur alors que le restaurant de l'hôtel est situé au rez-de-chaussée;
- Selon le paragraphe 4 de l'article 392, un café-terrasse est autorisé sur le toit d'un bâtiment si le terrain sur lequel il est situé n'est pas adjacent à un terrain occupé par un bâtiment comportant au moins un logement alors que le bâtiment situé au 995, boulevard St-Laurent comporte 2 logements.

L'arrondissement de Ville-Marie souhaite se prévaloir notamment de la procédure de remplacement prévue à l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020 et tenir une consultation écrite en remplacement de l'assemblée publique de consultation prévue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. S'il y a lieu, il est également envisagé de poursuivre la procédure d'adoption du projet de règlement visé par le présent sommaire décisionnel et ainsi apporter, conformément à l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, les adaptations nécessaires à la procédure référendaire.

### **JUSTIFICATION**

Considérant que :

- L'usage « café-terrasse » est compatible et complémentaire aux usages déjà prévus dans le bâtiment et le secteur;
- Le bâtiment est adjacent à une voie de circulation animée (boulevard St-Laurent) et une voie de circulation automobile importante (avenue Viger). Le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts négatifs sonores ou d'achalandage dans le secteur;
- La hauteur élevée des garde-corps ainsi que la présence de panneaux vitrés réduit la propagation du bruit ce qui minimise les nuisances de bruit pour les voisins immédiats.
- La présence du rebord de toit favorise l'aménagement d'un tel usage en plus que cet espace est directement adjacent à une salle de réception.
- Aucune enseigne visible de l'extérieur du bâtiment n'indiquera la présence d'un café-terrasse.
- La présence d'un comptoir-bar directement aménagé sur la terrasse ainsi que l'accès direct à la cuisine au même niveau facilitera le service.
- La nouvelle portion de toit ne devrait pas être visible de l'avenue Viger, face au bâtiment.

**Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :**

- Outre les panneaux vitrés face au boulevard St-Laurent, aucun élément ne peut être inséré entre les panneaux vitrés puisque la terrasse doit demeurer à l'extérieure et doit respecter la densité maximale prévue au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie 01-282.
- Fournir un rapport acoustique révisé en fonction des commentaires de l'inspecteur en bruit de la division des permis et inspections transmis au demandeur en date du 6 juillet 2020. Advenant le cas où la conclusion du rapport nécessite des mesures de mitigations, celles-ci devront être mises en place.
- L'espace buffet qui est considéré être à l'extérieur selon les plans, ne peut permettre la cuisson des aliments. La cuisson pourrait être possible si cet espace était considéré à l'intérieur tant que l'ajout de cette superficie demeure conforme à la densité permise.
- Une coupe devra être produite afin de démontrer que la nouvelle portion de toiture proposée ne soit pas visible de l'avenue Viger.

Lors de la séance du comité consultatif d'urbanisme qui s'est tenue le 9 juillet 2020, le membres ont émis un avis favorable avec des conditions.

#### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

S.O.

#### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

S.O.

#### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

S.O.

#### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

Poursuivre la procédure d'adoption du projet de résolution faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles des arrêtés ministériels 2020-033 du 7 mai 2020 et 2020-049 du 4 juillet 2020, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement de l'urbanisme par une consultation écrite d'une durée de 15 jours.

#### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

S.O.

#### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution;

- Affichage sur l'emplacement;
- Avis public annonçant la consultation écrite sur 15 jours;
- Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution;
- Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution.

**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**

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Catherine BEAULIEU  
Conseillère en aménagement

**Tél :** 514 868-4987  
**Télécop. :**

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2020-07-27

Jean-François MORIN  
Chef de division de l'urbanisme et du développement économique

**Tél :** 514 872-9545  
**Télécop. :**

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Sylvain VILLENEUVE  
Directeur

**Tél :** 514-872-8692  
**Approuvé le :** 2020-08-24

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 8 septembre 2020

Résolution: CA20 240371

---

**Adopter une résolution autorisant la construction d'un bâtiment mixte situé au 1835, rue Sainte-Catherine Est, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Anne-Marie Sigouin

D'adopter le premier projet de résolution à l'effet :

- 1) D'accorder, pour le bâtiment à être situé au 1835, rue Sainte-Catherine Est, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :
  - a) de déroger notamment à l'article 9 (hauteur) et l'article 43 (densité) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) la volumétrie, l'alignement sur rue et la composition architecturale du bâtiment devront être substantiellement conformes aux plans reçus le 13 mai 2020, pages 21 à 28 et les hauteurs du bâtiment figurant dans ces plans sont maximales ;
    - i) les reculs, les terrasses et les jardins prévus aux plans devront être réalisés et paysagés de façon substantiellement conforme aux plans des pages 48 et 49;
    - ii) l'abondante fenestration, le rez-de-chaussée entièrement vitré en coin de rue, les jeux de volumes devront être substantiellement conformes aux plans déposés;
    - iii) sur la rue Cartier, l'emplacement de la murale devra être substantiellement conforme aux plans des pages 12 et 13 du dossier argumentaire produit par BC2 déposé par le demandeur daté du 27 juillet 2020;
  - b) un pourcentage minimal de 17 % de logements familiaux de 3 chambres à coucher et de 17% de logements de 2 chambres à coucher devra être respecté pour la phase II tel que démontré au tableau de la page 45;
  - c) la demande de permis de construction de ce projet devra être soumise à la procédure de révision de projet du Titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-282) :
    - i) en plus des critères prévus au règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :
      1. une attention particulière devra être portée au traitement architectural du mur sur la rue Cartier et le mur arrière afin d'éviter les graffitis et une durabilité de l'entretien du mur;



2. sur la rue Cartier, afin d'animer la rue, à la suite de la vitrine commerciale claire, un minimum de 4 panneaux de verres claire devra également être ajouté, tel que présenté à l'axe K de la page 21 du dossier argumentaire de BC2 déposé par le demandeur daté du 27 juillet 2020;
  3. l'aménagement paysager sur la toiture du 2<sup>e</sup> étage devra être soigné, son entretien devra également prévoir le remplacement des espèces végétales au besoin et être en continuité de l'aménagement paysagé approuvé pour la phase I (Résolution CA19 240507) :
    - Un plan d'aménagement paysager plus détaillé devra être déposé;
- ii) l'affichage proposé devra être sobre et assurer un équilibre entre le besoin d'affichage et la qualité architecturale du bâtiment :
1. un plan de l'affichage plus détaillé, présentant un affichage réduit de ce qui a été présenté dans le dossier argumentaire produit par BC2 déposé par le demandeur daté du 27 juillet 2020, devra être déposé;
- d) de fixer un délai de 60 mois pour débuter les travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Par ailleurs, les membres du comité soulignent que l'architecture proposée devra être soignée puisque le projet s'inscrit dans un quartier en mutation devant une future place publique qui permettra d'animer les abords du métro Papineau.

De poursuivre la procédure d'adoption du projet de résolution faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par une consultation écrite d'une durée de 15 jours.

Adoptée à l'unanimité.

40.10  
pp 425  
1206723004

Katerine ROWAN

\_\_\_\_\_  
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 septembre 2020

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1206723004**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter une résolution autorisant la construction d'un bâtiment mixte situé au 1835, rue Sainte-Catherine Est en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Une demande de projet particulier a été déposée afin d'autoriser la construction d'un bâtiment mixte, sur un lot distinct, situé au 1835, rue Sainte-Catherine Est qui permettra d'agrandir le bâtiment récemment autorisé pour remplacer l'ancien cinéma Champlain.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA19 240507- 2019-11-12 – Adopter une résolution autorisant la démolition des bâtiments situés au 1811 et 1815-1819, rue Sainte-Catherine Est (ancien cinéma Champlain) ainsi que la construction et l'occupation d'un édifice à cet emplacement, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (1170607010)

**DESCRIPTION**

**Le site**

Le projet se situe au coin de la rue Sainte-Catherine et de la rue Cartier. Il s'implante sur le lot 1 729 302 d'une superficie de 471,9 m2 qui est actuellement vacant. En plus des rues Sainte-Catherine au sud et Cartier à l'est, le site est bordé au nord par une ruelle de la ville de Montréal et à l'ouest par un lot mitoyen (1 567 783) accueillant la phase 1 du présent projet. Le lot visé par le présent projet est voisin de la station de métro Papineau.

Situé en plein cœur du Village, le projet s'insère dans un tissu urbain en pleine mutation appelé à connaître de nombreux changements dans les prochaines années. Le contexte présente à la fois des constructions de faubourg de petit gabarit ainsi que des bâtiments visant la densification de ce cœur d'activités.

L'emplacement est compris dans l'unité de paysage « Artère Commerciale » au Règlement d'urbanisme.

**Le projet**

Le terrain visé par la demande est actuellement vacant. Il abritait auparavant un ensemble de 3 bâtiments mixtes de 3 étages avec une façade de pierre bosselée qui a été démoli à la

suite de la négligence du propriétaire après un incendie survenu en 2009.

L'approche conceptuelle proposée pour la phase 1 préconisait le morcellement du projet en volumes distincts à l'échelle des gabarits du quartier. Les volumes s'empilent dans un jeu formel rythmant les façades assurant l'encadrement bâti sur rue. Des jeux de fragmentation volumétrique créés à l'aide de reculs de façades et de changements de matériaux permettent de conserver le dialogue modulaire à travers l'ensemble de la composition. L'approche modulaire composée de différentes typologies distinctes permet d'unir l'ensemble des unités en un seul élément compact.

L'agrandissement du bâtiment de la phase I vient prolonger la volumétrie déjà autorisée complétant ainsi un ensemble cohérent et uniforme. Le bloc ajouté propose une hauteur de 15,9 mètres de 4 étages et il fait le lien entre la hauteur de 9 étages (31 m) sur la rue Sainte-Catherine et la hauteur de 3 étages (11 m) de l'autre côté de la ruelle sur la rue Cartier. Il s'insère naturellement à la composition louangée de la phase 1 puisqu'il reprend les hauteurs des modules prévus et la même palette de matériaux, tout en prolongeant la vitrine commerciale selon les mêmes paramètres. De plus, il vient encadrer le volume central recréant l'espace virtuel du vieux cinéma.

En façade sur la rue Cartier, la vitrine commerciale avec des ouvertures de verre claire fait un retour sur la rue Cartier et une murale est également proposée.

La physionomie des étages reprend le langage de la phase 1, et le mur situé à l'extrémité Est de cette dernière, qui était auparavant aveugle, sera désormais percé de plusieurs ouvertures donnant sur le toit de l'agrandissement.

Pour ce qui est des matériaux, le volume foncé aura de la brique anthracite, le volume pâle aura de la brique gris pâle, la persienne métallique du rez-de-chaussée à l'arrière sera agencé à la brique gris pâle. Les garde-corps avec barrotins et les fenêtres seront de couleur noire.

Au rez-de-chaussée, on retrouve un commerce de 3841 pi<sup>2</sup> pour la phase I et II et une chambre annexe pour Hydro-Québec de 534 pi<sup>2</sup>. Au 2<sup>e</sup> étage, un local électrique de 464 pi<sup>2</sup> est également prévu pour Hydro. La terrasse prévue dans la phase I se prolonge également sur le toit du 2<sup>e</sup> étage avec un aménagement paysagé en continuité de ce qui a été autorisé. Au sous-sol, des espaces de rangement sont proposés, tandis qu'aux étages supérieurs il y aura 18 logements.

Les cases de vélos se trouvent au 1<sup>er</sup> sous-sol de la phase I et sont accessibles par un escalier donnant directement sur la rue Papineau, à côté de l'entrée résidentielle et du local communautaire.

Dans la phase I, un pourcentage minimum de 15 % de logements abordables et de 11 % de logements familiaux de 3 chambres à coucher, ainsi qu'une contribution financière équivalente à au moins 20 % de logements sociaux ont été exigés. La phase II propose une augmentation des logements familiaux de 3 chambres à coucher et le maintien du nombre de logements de 2 chambres à coucher, sans toutefois proposer des logements abordables et sociaux étant donné l'effort qui a déjà été fait en phase I et la petite dimension du bâtiment additionnel.

### **Cadre réglementaire :**

- Le projet d'agrandissement déroge principalement à la hauteur et à la densité :
  - Le site est situé dans une zone où est autorisé les usages M.7C, 3 étages ou 14 mètres, densité 3, taux d'implantation max de 100%, mode

- d'implantation contigu, unité de paysage « Sainte-Marie--Saint-Jacques, Artère commerciale »;
- La proposition prévoit un bâtiment d'une hauteur maximale de 4 étages (15,92m), d'une densité de 4;
- Le plan d'urbanisme permet une hauteur maximale de 16m et une densité de 4.
- Les travaux projetés doivent viser à atteindre les critères d'évaluations du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

À la suite de vérifications effectuées, le projet est visé par le règlement RCG15-073 article 2 paragraphe 2 et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal et aux dispositions du document complémentaire.

Le projet comporte des objets susceptibles d'approbation référendaire en vertu de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et de l'urbanisme.

L'arrondissement de Ville-Marie souhaite se prévaloir notamment de la procédure de remplacement prévue à l'arrêté ministériel **2020-049 du 4 juillet 2020** et tenir une consultation écrite sur 15 jours en remplacement de l'assemblée publique de consultation prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. **S'il y a lieu**, il est également envisagé de poursuivre la procédure d'adoption du projet de règlement visé par le présent sommaire décisionnel et ainsi apporter, conformément à l'arrêté ministériel **2020-033 du 7 mai 2020**, les adaptations nécessaires à la procédure référendaire.

## JUSTIFICATION

Considérant que :

- Le projet satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier;
- Le concept proposé repose sur la reprise des gabarits existants dans le quartier et la continuité d'une architecture déjà approuvée, et constitue une transition adéquate entre la petite échelle de la rue Cartier et l'imposant volume de la phase 1. Il permet aussi d'éliminer un mur aveugle très visible entre le 5e et le 9e étage, côté Est;
- Le rez-de-chaussée vitré, très ouvert visuellement, permet une ligne visuelle formant un basilaire commercial qui contribuera à l'animation de la rue en milieu commercial;
- L'appareillage de briques du mur aveugle sur la rue Cartier permet un rappel de l'appareillage briques de l'ancien cinéma Champlain;
- L'alignement de construction à zéro permet une continuité de la trame urbaine de la rue Cartier et du projet de la phase I;
- La voie publique et le rez-de-chaussée sont à la même hauteur, ce qui facilite l'accessibilité universelle;
- Le concept favorise le maintien de la cohérence morphologique de la trame de rue, du cadre bâti et des modes d'implantation;
- Le projet vise la diminution des îlots de chaleur par l'augmentation du couvert végétal avec la continuité de la terrasse au 2e étage depuis la phase I et en installant une toiture blanche;
- Les espaces à vélo, en nombre suffisant dans la phase I, permettront d'encourager les transports actifs;
- La gestion des déchets est également conforme à la réglementation d'urbanisme en son ensemble pour la phase I et II;

- Le pourcentage de logements de 3 chambres à coucher et plus est de 17% pour la phase II et que le pourcentage minimal de 11% exigé de la phase I a augmenté à 12% dans l'ensemble des phases;
- Le projet est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal et aux dispositions du document complémentaire;
- Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et aux dispositions du document complémentaire.

**La Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est favorable au projet aux conditions suivantes :**

- **La volumétrie, l'alignement sur rue et la composition architecturale du bâtiment devront être substantiellement conformes aux plans reçus le 13 mai 2020, pages 21 à 28 et les hauteurs du bâtiment figurant dans ces plans sont maximales;**
  - **les reculs, les terrasses et les jardins prévus aux plans devront être réalisés et paysagés de façon substantiellement conforme aux plans des pages 48 et 49;**
  - **l'abondante fenestration, le rez-de-chaussée entièrement vitré en coin de rue, les jeux de volumes devront être substantiellement conformes aux plans déposés;**
- **Un pourcentage minimal de 17 % de logements familiaux de 3 chambres à coucher et de 17% de logements de 2 chambres à coucher devra être respecté pour la phase II tel que démontré au tableau de la page 45;**
- **La demande de permis de construction de ce projet devra être soumise à la procédure de révision de projet du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) :**
  - **En plus des critères prévus au règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :**
    - **Une attention particulière devra être portée au traitement architectural du mur aveugle sur la rue Cartier et le mur arrière tel que proposé aux pages 51 et 52 afin d'éviter les graffitis et une durabilité de l'entretien du mur;**
    - **La durabilité de la peinture noire qui sera apposée sur le fascia du balcon en béton devra être démontrée;**
    - **L'aménagement paysager sur la toiture du 2<sup>e</sup> étage devra être soigné, son entretien devra également prévoir le remplacement des espèces végétales au besoin et être en continuité de l'aménagement paysagé approuvé pour la phase I (Résolution CA19 240507);**
      - **Un plan d'aménagement paysager plus détaillé devra être déposé;**
    - **L'affichage proposé à la page 50 devra être sobre et assurer un équilibre entre le besoin d'affichage et la qualité architectural du bâtiment**
      - **Un plan de l'affichage plus détaillé devra être déposé;**
- **De fixer un délai de 60 mois pour débuter les travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.**

À la séance du **14 mai 2020**, le **comité consultatif d'urbanisme** a émis un **avis favorable avec l'ajout d'une condition.**

**Considérant que la présence de petits commerces en remplacement du mur aveugle donnant sur la rue Cartier, serait préférable et permettrait de favoriser l'animation de la rue et de place publique.**

**Ajout de la condition suivante :**

- **Revoir la typologie commerciale afin de permettre l'aménagement de petits commerces permettant une meilleure animation du côté de la rue Cartier et par conséquent relocaliser la salle d'équipements électriques afin de permettre l'aménagement d'ouvertures pour le bénéfice de petits commerces, éliminant ainsi le mur aveugle proposé.**

Toutefois, le requérant a demandé à la DAUM de présenter le projet une 2<sup>e</sup> fois au CCU puisque la condition émise le 14 mai dernier ne pouvait être réalisée afin de respecter les besoins du futur locataire. En effet, le marché d'alimentation « Maxi » a besoin de l'espace négocié préalablement avec le propriétaire et menace ainsi de ne pas y installer son commerce. Un argumentaire et des plans modifiés ont alors été proposés aux membres du CCU afin d'animer davantage la rue Cartier.

#### Argumentaire du Maxi – petit local commercial au coin des rues Sainte-Catherine et Cartier

À l'intersection des rues Sainte-Catherine et Cartier, la valeur des loyers exigés en face d'une station de métro pourra difficilement être assumée par des commerces de très petite taille (500 pieds carrés), c'est ainsi qu'il est difficile, voir impossible, de créer un 2<sup>e</sup> local pour un petit commerce en plus de celui déjà prévu dans la phase I.

L'implantation d'un espace commercial dans un secteur central de la Ville de Montréal requiert une forme et une offre adaptées au contexte urbain et démographique. L'entreprise Loblaw propose donc plusieurs changements à la forme standard de ses magasins pour ce projet, dont notamment les points suivants :

§ Alors que la superficie de plancher d'un supermarché est normalement d'environ 33 000 pieds carrés, la superficie proposée pour celui du secteur Sainte- Catherine / Cartier est de 20 000 à 25 000 pieds carrés.

§ Il s'agirait donc d'un magasin avec un étalage plus dense permettant d'optimiser l'utilisation du sol.

§ Son insertion dans un quartier résidentiel permettrait d'encourager la mobilité durable, puisqu'un nombre important de clients pourront s'y rendre à pied ou à vélo confortablement.

§ Le format des produits serait également différent afin d'accommoder la demande de ménages plus petits

Après sa construction, le supermarché représenterait approximativement 250 nouveaux emplois dans le quartier.

Les secteurs dans lesquels on retrouve le plus de supermarchés en fonction de la population présentent un nombre de commerces spécialisés important tel que dans les cas Super C-Atwater et Super C Marché Saint-Jacques.

Dans les 15 prochaines années, les nombreux projets résidentiels en planification ou en construction viendront augmenter la population de façon significative dans le secteur. En effet, 9 900 nouvelles unités pouvant accueillir 17 000 personnes sont planifiées. Ces projets augmenteront ainsi les clients potentiels pour les supermarchés comme pour les commerces spécialisés.

Plusieurs personnes ayant moins de ressources financières habitent le quartier et Maxi proposent des aliments à des prix plus abordables que des commerces de bouche, ce qui répond davantage aux besoins de cette population.

La concentration de commerce permet d'attirer plus de consommateurs et d'étendre la zone de marché et c'est dans cette optique que le future Maxi permettra d'attirer de nouveaux commerces.

Enfin, pour le consommateur, la multiplicité des commerces de bouche (tous les établissements alimentaires spécialisés comme la boucherie, la charcuterie, la pâtisserie, la boulangerie, les fruits et les légumes, les fromageries, etc) dans un espace donné représente une occasion d'améliorer sensiblement la qualité de l'offre commerciale et des aliments consommés.

#### Traitement de la façade du rez-de-chaussée sur la Cartier

En façade sur la rue Cartier, la vitrine commerciale fait maintenant un retour de plus de 4 m puisqu'ils ont prolongés la vitrine avec des verres claires sur environ 4 ou 5 panneaux, une murale est proposée afin d'ajouter de l'audace à la proposition et animer la rue, ce qui répond davantage à la condition relative à l'animation de la rue Cartier et l'ouverture du bâtiment sur la future place publique (s'il y a lieu).

#### Chambre annexe

La chambre annexe prévue pour le compte d'Hydro-Québec sera situé du côté de la rue Cartier et celle-ci répond au projet immobilier dans son ensemble et non pas seulement aux besoins du futur Maxi. L'emplacement de la chambre annexe doit être accessible pour Hydro-Québec et, par conséquent, selon le demandeur, elle ne peut être relocalisée à un autre endroit puisqu'il manque notamment de l'espace pour que le camion d'Hydro-Québec puisse accéder à l'équipement. De surcroît, il ne serait pas intéressant d'avoir un camion d'Hydro-Québec bloquer une partie de la rue Papineau ou de la rue Sainte-Catherine pour y accéder.

À la séance du **6 août 2020**, le **comité consultatif d'urbanisme** a émis un **avis favorable avec l'ajout et la modification des conditions suivantes** :

#### **Considérant que :**

- **Il n'y a aucune limite de superficie pour les commerces autorisés dans l'usage de catégorie M.7;**
- **Pour des raisons techniques, la chambre annexe ne peut être déplacée;**
- **La rue Cartier permettra d'avoir davantage d'espace nécessaire pour le camion d'Hydro-Québec que sur la rue Papineau et la rue Sainte-Catherine;**
- **Un commerce de petite dimension est déjà proposé dans la phase I du projet au coin de la rue Sainte-Catherine et Papineau;**
- **Le demandeur désire avoir une façade sur la rue Cartier pour avoir un accès direct à la clientèle provenant de la station de métro Papineau;**
- **Le coût élevé du loyer serait effectivement très élevé face à la station de métro et le risque d'y avoir un local vacant est possible;**

- **La configuration du Maxi requiert que les fruits et légumes soient à l'entrée du magasin;**
- **L'implantation du nouvel établissement aura peu d'impact sur la structure commerciale existante dans le secteur puisque les supermarchés constituent des offres complémentaires à ces petits commerces et la diversité de l'offre permet ainsi à une structure commerciale d'être dynamique et en bonne santé selon le dossier argumentaire de BC2 déposé par le demandeur daté du 27 juillet 2020;**
- **Selon l'étude du potentiel économique et commercial produit par BC2 pour l'arrondissement en mai 2020, la part locale pour les supermarchés, dépanneurs et spécialistes alimentaires n'est que de 31 %. Ainsi, la moitié (50 %) des dépenses en supermarchés, dépanneurs et spécialistes alimentaires des résidents sont réalisées dans les établissements à la périphérie, ce qui laisse une place supplémentaire pour le commerce proposé;**
- **Advenant une recommandation défavorable du comité, le demandeur fera alors un projet de plein droit et le marché d'alimentation pourra quand même s'implanter dans le quartier sans pouvoir émettre de conditions tel que dans la présente autorisation réglementaire;**
- **Un projet de plein droit aurait une hauteur de 14 mètres maximum et 3 étages, ce qui ne serait pas cohérent la densité autorisé pour le projet de la phase I;**
- **Le projet se situe devant un site qui a le potentiel de devenir une place publique de prestige à Montréal;**
- **La modification proposée de la façade sur la rue Cartier permet de répondre, en partie, à la condition du 14 mai puisqu'on y agrandie la vitrine commerciale. Les ouvertures avec du verre claire et la murale viendront davantage animer la façade ainsi que la future place publique de la station de métro Papineau.**

#### **Ajout et modification des conditions suivantes :**

- La volumétrie, l'alignement sur rue et la composition architecturale du bâtiment devront être substantiellement conformes aux plans reçus le 13 mai 2020, pages 21 à 28 et les hauteurs du bâtiment figurant dans ces plans sont maximales;
  - les reculs, les terrasses et les jardins prévus aux plans devront être réalisés et paysagés de façon substantiellement conforme aux plans des pages 48 et 49;
  - l'abondante fenestration, le rez-de-chaussée entièrement vitré en coin de rue, les jeux de volumes devront être substantiellement conformes aux plans déposés;
    - **Sur la rue Cartier, afin d'animer la rue, à la suite de la vitrine commerciale claire, un minimum de 4 panneaux de verres claire devra également être ajouté, tel que présenté à l'axe K de la page 21 du dossier argumentaire de BC2 déposé par le demandeur daté du 27 juillet 2020;**
- Un pourcentage minimal de 17 % de logements familiaux de 3 chambres à coucher et de 17% de logements de 2 chambres à coucher devra être respecté pour la phase II tel que démontré au tableau de la page 45;
- La demande de permis de construction de ce projet devra être soumise à la procédure de révision de projet du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) :



- En plus des critères prévus au règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :
  - **Une attention particulière devra être portée au traitement architectural du mur sur la rue Cartier et le mur arrière afin d'éviter les graffitis et une durabilité de l'entretien du mur;**
  - **Sur la rue Cartier, afin d'animer la rue, à la suite de la vitrine commerciale claire, un minimum de 4 panneaux claires, tel que présenté à l'axe K de la page 21 du dossier argumentaire de BC2 déposé par le demandeur daté du 27 juillet 2020;**
  - L'aménagement paysager sur la toiture du 2<sup>e</sup> étage devra être soigné, son entretien devra également prévoir le remplacement des espèces végétales au besoin et être en continuité de l'aménagement paysagé approuvé pour la phase I (Résolution CA19 240507);
    - Un plan d'aménagement paysager plus détaillé devra être déposé;
  - **L'affichage proposé devra être sobre et assurer un équilibre entre le besoin d'affichage et la qualité architectural du bâtiment**
    - **Un plan de l'affichage plus détaillé, présentant un affichage réduit de ce qui a été présenté dans le dossier argumentaire produit par BC2 déposé par le demandeur daté du 27 juillet 2020, devra être déposé;**
- De fixer un délai de 60 mois pour débiter les travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

**Commentaires des membres : L'architecture proposé devra être soigné puisque le projet s'inscrit dans un quartier en mutation devant une futur place publique qui permettra d'animer les abords de la station de métro Papineau.**

#### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

Investissement de 3 100 000\$

#### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**

sans objet

#### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

sans objet

#### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

Poursuivre la procédure d'adoption du projet de résolution faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* par une consultation écrite d'une durée de 15 jours.

#### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

sans objet

## CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

### Étape réalisée

- 14 mai 2020 : Présentation du projet particulier au comité consultatif d'urbanisme
- 6 août 2020 : 2e Présentation du projet particulier au comité consultatif d'urbanisme

### Étapes à venir

- Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution;
- Affichage sur l'emplacement;
- Avis public annonçant la consultation écrite sur 15 jours;
- Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution;
- Avis public sur la possibilité de déposer une demande participation à un référendum;
- Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution;
- Émission du certificat de conformité
- Délivrance éventuelle du permis de transformation et du certificat d'occupation.

## 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.

Conformément à l'article 25 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4), Jean-François Morin désigne **monsieur Sylvain Villeneuve**, directeur de l'Aménagement urbain et de la Mobilité, pour le remplacer du **17 au 28 août 2020** inclusivement, dans l'exercice de ses fonctions de chef de division de l'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, et exercer tous les pouvoirs rattachés à ces fonctions.

## VALIDATION

### Intervenant et sens de l'intervention

---

### Autre intervenant et sens de l'intervention

---

### Parties prenantes

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Karine AYOTTE  
Conseillère en aménagement

**Tél :** 514-872-9392  
**Télécop. :**

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2020-06-01

Jean-François MORIN  
Chef de division de l'urbanisme et du  
développement économique

**Tél :** 514 872-9545  
**Télécop. :**

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Sylvain VILLENEUVE  
Directeur

**Tél :** 514-872-8692  
**Approuvé le :** 2020-06-01

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 8 septembre 2020

Résolution: CA20 240375

---

**Adopter une résolution autorisant les usages « salle de spectacle », « restaurant » auquel l'usage « débit de boissons alcooliques » est complémentaire et l'usage « fleuriste » pour l'église St. James United (463, rue Sainte-Catherine Ouest) en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Anne-Marie Sigouin

D'adopter le premier projet de résolution à l'effet :

- 1) D'adopter une résolution autorisant l'occupation du Dawson Hall et du Douglas Hall de l'église St-James United (463, rue Sainte-Catherine Ouest), à des fins de « salle de spectacle » et de « restaurant » auquel l'usage « débit de boissons alcooliques » est complémentaire. La demande vise également à autoriser que la salle de spectacle bénéficie d'une billetterie sur laquelle deux enseignes seront posées à plat. Le projet particulier vise aussi à autoriser l'usage « fleuriste » comprenant un kiosque à fleurs muni d'une enseigne à plat sur le parvis de l'église (étalage extérieur), en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

De remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par une consultation écrite d'une durée de 15 jours conformément à l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020.

Adoptée à l'unanimité.

40.12  
pp 427  
1208398007

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 septembre 2020

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1208398007**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil d'arrondissement
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter une résolution autorisant l'occupation du Dawson Hall et du Douglas Hall de l'église St-James United (463, rue Sainte-Catherine Ouest), à des fins de « salle de spectacle » et de « restaurant » auquel l'usage « débit de boissons alcooliques » est complémentaire. La demande vise également à autoriser que la salle de spectacle bénéficie d'une billetterie sur laquelle deux enseignes seront posées à plat. Le projet particulier vise aussi à autoriser l'usage « fleuriste » comprenant un kiosque à fleurs muni d'une enseigne à plat sur le parvis de l'église (étalage extérieur), en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Une demande d'approbation, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble a été déposée afin d'autoriser dans le Dawson Hall et du Douglas Hall de l'église St-James United (463, rue Sainte-Catherine Ouest) les usages « salle de spectacle » et « restaurant ». L'usage « débit de boissons alcooliques » sera également autorisé, mais uniquement comme usage complémentaire à l'usage « restaurant ». La demande vise également à autoriser que la salle de spectacle bénéficie d'une billetterie (dépendance), sur laquelle deux enseignes seront posées à plat. Le projet particulier vise aussi à autoriser l'usage « fleuriste ». La préparation et l'administration reliées à ce commerce auront lieu dans un local situé au sous-sol de l'église tandis que la vente se fera à l'extérieur dans un kiosque à fleurs aménagé sur le parvis de l'église (étalage extérieur). La demanderesse souhaite également que le kiosque à fleurs puisse afficher, discrètement, le nom de l'entreprise.

Ce projet nécessite l'abrogation de la résolution CA17 240111 en vigueur depuis le 14 mars 2017 (sommaire décisionnel GDD 1160607011). De plus, une modification du Plan d'urbanisme (sommaire décisionnel GDD 1208398006) afin de permettre les commerces et les bureaux dans l'affectation du sol « Couvent, monastère ou lieu de culte » sur le site de l'église St. James United (463, rue Sainte-Catherine Ouest) est nécessaire.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CA17 240111 – 14 mars 2017 - « Résolution autorisant l'occupation du Dawson Hall et du Douglas Hall de l'église St James, située au 463, rue Sainte-Catherine Ouest, à des fins de « salle de spectacle », « restaurant » et « débit de boissons alcooliques » accessoires au lieu de culte en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble » (GDD 1160607011).

## DESCRIPTION

### Le site

- Le bâtiment, construit entre 1887 et 1889, comportait, à l'origine une église, un presbytère, une salle communautaire et une école dominicale. La salle communautaire (Dawson Hall) a été refaite en 1937.
- En 1926, la communauté de l'église St James a fait construire un édifice commercial (*Mercantile Builging*) de trois étages sur le parvis de l'église.
- En 2005, le parvis de l'église est dégagé, la façade est restaurée et est de nouveau visible de la rue Sainte-Catherine Ouest.
- Le bâtiment est situé dans un secteur E.5 (lieux de culte patrimoniaux). Il est situé dans un secteur de valeur exceptionnelle au plan d'urbanisme. De plus, ce monument est classé selon la Loi sur le patrimoine culturel (LPC) du Québec et désigné comme « Lieu historique national du Canada ».
- Il abrite actuellement, en conformité avec le règlement 01-282 et la résolution CA17 24011 les usages suivants :
  - « Lieu de culte » (église);
  - « salle de spectacle », de « restaurant » et de « débit de boissons alcooliques » complémentaire à l'usage « restaurant ».

### Le projet

La présente demande vise à abroger un projet particulier (Résolution # CA17 240111 du 14 mars 2017) en le remplaçant par un nouveau PPCMOI. Ce nouveau projet particulier autorise, dans le Dawson Hall et du Douglas Hall de l'église St-James United (463, rue Sainte-Catherine Ouest), les usages « salle de spectacle » et « restaurant » en plus de l'usage « débit de boissons alcooliques » mais uniquement comme usage complémentaire à l'usage « restaurant ».

Le présent projet propose d'autoriser également les usages et constructions suivantes:

1. Les requérants demandent que l'usage « fleuriste » soit autorisé et qu'un kiosque en cour avant, pour étalage extérieur, soit permis sur le parvis de l'église. Ce kiosque pourra comporter une enseigne commerciale. De façon plus détaillée, cette portion de la demande comporte :

- Un local intérieur aménagé dans le sous-sol de l'église pour accueillir les bureaux administratifs de Marché aux Fleurs MTL. Ce local sera aussi utilisé en tant qu'atelier de création et de stockage. Le public n'aura pas accès à ce local;

- Ø Superficie : 68,81 m<sup>2</sup>.

- Marché aux Fleurs MTL implantera un kiosque quatre saisons à l'est du parvis de l'église St James pour la vente de fleurs (3,16 m X 3,16 m), soit 10 m<sup>2</sup> :

- Ø Kiosque permanent, mais démontable;

- Ø Enseigne commerciale non lumineuse en haut du kiosque : 0,60 m<sup>2</sup> (maximum);

- Ø Hauteur maximale du kiosque : 3,08 m (excluant les appareils mécaniques sur le toit)

2. L'autre partie de la demande vise à autoriser le cabaret music-hall, Le Balcon :

- À implanter une billetterie sur le parvis de l'église, côté ouest, à l'année, mais pouvant être déplacée au besoin.

- Ø Forme de tube (rayon de 0,69 m) superficie de plancher de 1,5 m<sup>2</sup>;

- Ø La hauteur de la billetterie est de 2,77 m.

- Ø Enseigne commerciale principale et non modulable : 0,37 m<sup>2</sup>

- Ø Enseigne commerciale modulable : 0,78 m<sup>2</sup>

## Le cadre réglementaire

Le projet nécessite les modifications suivantes :

- Plan d'urbanisme (sommaire décisionnel GDD 1208393007) :
  - Ø Avant d'entamer une procédure de PPCMOI, modifier le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin d'autoriser, pour l'église St James United (463, rue Sainte-Catherine Ouest), les composantes « Commerces » et « Bureaux ».
- Règlement d'urbanisme (01-282) :
  - Ø Autoriser l'usage « fleuriste », malgré l'article 300 du Règlement (01-282);
  - Ø Autoriser un kiosque de vente de fleurs comportant une enseigne posée à plat malgré l'alinéa 4 de l'article 381 du Règlement (01-282).
  - Ø Autoriser que les usages « salle de spectacle », « restaurant » et « débit de boissons alcooliques » complémentaire à l'usage « restaurant », bénéficient d'une billetterie (dépendance) et de deux enseignes posées à plat sur la billetterie, et ce, malgré les articles suivants du Règlement d'urbanisme (01-282) :
    - § l'article 300
    - § l'alinéa 4 de l'article 381
- Résolution CA17 240111 – 14 mars 2017 (sommaire décisionnel 1160607011) :
  - Ø Abroger la résolution CA17 240111 du 14 mars 2017.

L'objet du présent projet de règlement vise une disposition du document complémentaire du schéma de l'agglomération de Montréal, à savoir la disposition 4.3.4 « Lieux de culte d'intérêt ».

L'arrondissement de Ville-Marie souhaite se prévaloir notamment de la procédure de remplacement prévue à l'arrêté ministériel **2020-049 du 4 juillet 2020** et tenir une consultation écrite sur 15 jours en remplacement de l'assemblée publique de consultation prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. **S'il y a lieu**, il est également envisagé de poursuivre la procédure d'adoption du projet de règlement visé par le présent sommaire décisionnel et ainsi apporter, conformément à l'arrêté ministériel **2020-033 du 7 mai 2020**, les adaptations nécessaires à la procédure référendaire.

## JUSTIFICATION

Les trois usages (« cultuel », « salle de spectacle » et « fleuriste ») ne sont pas incompatibles dans le temps et dans l'espace. En effet, les horaires des messes (usage « cultuel ») sont différents de ceux de la « salle de spectacle » (messes le dimanche de 10h à midi et concerts de Noël prévus de 18h à 20h). Les spectacles du Balcon se tiennent de 20h30 à 1h du matin. Quant à l'usage « fleuriste », les activités commerciales se dérouleront dans un kiosque aménagé à l'extérieur, ne perturbant aucunement les 2 autres usages actuellement autorisés ;

- L'aménagement d'une billetterie (dépendance) et d'un kiosque à fleurs sur le parvis dynamise cet espace ouvert au public;
- Ces entreprises commerciales souhaitent se distinguer par un affichage commercial;
- Le projet crée des emplois supplémentaires ainsi que l'utilisation du sous-sol de l'église qui est, en ce moment, quasi inoccupé;
- Le projet permet au clergé de toucher des revenus de loyer afin de poursuivre les travaux de réfection et d'entretien qui sont urgents;
- Le projet respecte le bâti patrimonial, autant extérieur qu'intérieur;
- Les enseignes commerciales complémentaires de la billetterie du Balcon totalisent 1,15 m<sup>2</sup>, soit moins de ce que l'avis préliminaire du CCU du 8 août 2019 autorisait (1,5 m<sup>2</sup>) et leur disposition est discrète et réfléchi ;

- Le nouveau projet particulier remplacera le projet particulier obtenue par la Résolution CA17 240111 du 14 mars 2017;
- Aucune modification ne vient altérer l'extérieur du bâtiment. Au contraire, les deniers de location permettront la conservation de ce monument de valeur patrimoniale;
- Le secteur fait partie du centre des affaires dans lequel se trouve une grande mixité d'usages et qui est très fréquenté.

**Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :**

- La billetterie du Balcon devra être substantiellement conforme aux plans préparés par Paule Boutin, architecte, datés du 7 mai 2020. Ce plan inclut les 2 enseignes posées à plat suivantes :
  - o Enseigne non modulable de 0,37 m<sup>2</sup>;
  - o Enseigne modulable de 0,78 m<sup>2</sup>;
- Le kiosque aux fleurs devra être substantiellement conforme aux plans préparés par Paule Boutin, architecte, daté du 19 mai 2020;
- Une enseigne à plat d'une superficie maximale de 0,60 m<sup>2</sup> pourra être installée sur le kiosque à fleurs;
- L'implantation de la billetterie et du kiosque à fleurs devra être substantiellement conforme au plan d'implantation produit par Paule Boutin, architecte, daté du 7 mai 2020
- L'aménagement du local au sous-sol de l'église St James pour l'usage « fleuriste » devra être substantiellement conforme aux plans produits par Paule Boudin, architecte, datés du 30 janvier 2020;
- Toute alimentation en énergie, en eau ou tout autre élément aux deux dépendances devra être invisible. Aucun fils, tuyau ou autre éléments physiques servant à les camoufler ne pourront être visible;
- Les contenants à déchet et toutes autres matières résiduelles devront rester à l'intérieur des dépendances;
- Aucun étalement de produits destinés à la vente ou tout autre objet ne pourront être déposés sur le sol à l'extérieur de la billetterie et du kiosque aux fleurs;
- Le projet sera soumis à la procédure du titre VIII suite du dépôt de la demande de permis de transformation;
- Le plan d'aménagement paysager et des stationnements du côté des rues Saint-Alexandre et City Councilors tel que contenu dans la résolution CA 17 240111 devra être réalisé. Une garantie bancaire d'une valeur de 10 % de l'investissement nécessaire à la réalisation des travaux prévus soit :
  - o aménagement du local au sous-sol;
  - o construction de la billetterie;
  - o construction du kiosque à fleurs;
  - o installation des enseignes.
 devra être versée à l'arrondissement en caution. Cette somme sera retournée aux demandeurs après la réalisation complète du plan paysager.

Le comité consultatif d'urbanisme a donné un avis favorable au projet le 11 juin 2020. Le comité mixte a également donné un avis favorable au projet dans son avis écrit le 3 juillet 2020.

#### **ASPECT(S) FINANCIER(S)**

S.O.

#### **DÉVELOPPEMENT DURABLE**



S.O.

### **IMPACT(S) MAJEUR(S)**

S.O.

### **IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19**

Poursuivre la procédure d'adoption du projet de résolution faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles des arrêtés ministériels 2020-033 du 7 mai 2020 et 2020-049 du 4 juillet 2020, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par une consultation écrite d'une durée de 15 jours.

### **OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION**

S.O.

### **CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)**

Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution

- Affichage sur l'emplacement
- Avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite de 15 jours
- Consultation écrite de 15 jours
- Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution
- Avis public sur la possibilité de déposer une demande de participation à un référendum
- Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution
- Délivrance d'un certificat de conformité
- Avis public annonçant l'entrée en vigueur.

### **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**

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité  
Sylvain GARCIA, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

---

**RESPONSABLE DU DOSSIER**

Samuel FERLAND  
Conseiller en aménagement

**Tél :** 514 872-4031  
**Télécop. :**

**ENDOSSÉ PAR**

Le : 2020-08-27

Sylvain VILLENEUVE  
Directeur

**Tél :** 514-872-8692  
**Télécop. :**

---

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE  
DIRECTION**

Sylvain VILLENEUVE  
Directeur

**Tél :** 514-872-8692  
**Approuvé le :** 2020-08-27