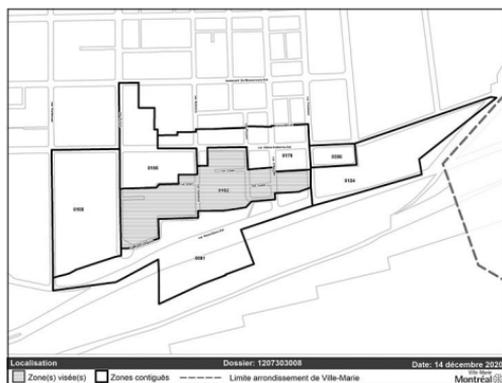


**CONSULTATION ÉCRITE SUR 15 JOURS**

1. Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 8 décembre 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 premiers projets de résolutions suivants :

a) numéro CA20 240573 autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, à la densité maximale et au nombre maximal de logements autorisés pour le bâtiment à construire au 99999, rue Fullum, et ce, en dérogation notamment aux articles 8, 9, 43 et 149 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)* relatifs, entre autres, à la hauteur maximale en mètres et en étages, à la densité maximale et au nombre maximal de logements - pp 429 (dossier 1207303008);

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

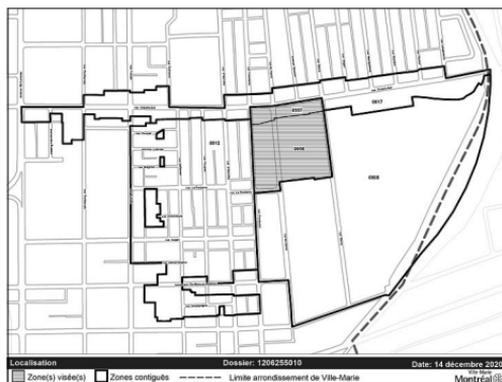


b) numéro CA20 240579 autorisant l'occupation du 2<sup>e</sup> étage du 2600, rue Ontario Est (lot 1 424 774), la construction d'un bâtiment situé au 99999, rue Ontario Est (lot 1 424 819) et la démolition du bâtiment sis au 2660, rue Ontario Est pour le remplacer par un bâtiment de 4 étages, et ce, en dérogation notamment aux articles suivants :

- (1) 179, 208, 381 et 582 (lot 1 424 774) ;
- (2) 9, 43, 81, 208 et 582 (lot 1 424 819) ;
- (3) 85, 575 et 585 (lot 1 424 781)

du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)* relatifs, entre autres, à la hauteur maximale, la densité, l'implantation d'un mur latéral non érigé, la superficie d'un usage commercial de la catégorie M.4, à l'emplacement en cour avant d'un équipement mécanique, et au quai de chargement - pp 432 (dossier 1206255010);

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



2. Conformément à l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020, **ces projets feront l'objet d'une consultation écrite de 15 jours et ce, à compter du 11 janvier 2021 jusqu'au 25 janvier 2021, inclusivement.**

3. Au cours de cette consultation écrite, toute personne intéressée pourra transmettre, du 11 au 25 janvier 2021 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](mailto: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 les commentaires ou questions sont transmis par courrier, ils doivent être obligatoirement reçus à l'adresse mentionnée au plus tard le 25 janvier 2021, avant 16 h 30, pour être considérés, 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. Ces projets contiennent une ou des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

5. Le présent avis, ainsi que les résolutions et les sommaire décisionnel qui se rapportent à ces projets, sont également disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au 17<sup>e</sup> étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 9 janvier 2021

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 décembre 2020

Résolution: CA20 240573

---

**Adopter une résolution, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, la densité maximale et au nombre maximal de logements autorisés pour le bâtiment à construire au 99999, rue Fullum (lots : 1 424 727 et 1 424 728) - 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Richard Ryan

appuyé par Robert Beaudry

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

- 1) D'accorder, pour le terrain occupant les lots numéro 1 424 727 et 1 424 728, 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 aux articles 8, 9, 43 et 149 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
  - b) d'aménager et d'occuper un édifice conformément aux plans numérotés 15, 32 et 34 à 52, réalisés par ACDF Architecture, annotés et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 19 novembre 2020;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) la composition architecturale, l'alignement sur rue, la volumétrie et les retraits d'alignements doivent être substantiellement conformes aux plans mentionnés précédemment;
  - b) la demande de permis de construction ou de transformation de ce projet doit être accompagnée d'un engagement signé par le demandeur à consentir à la Ville une servitude réelle et perpétuelle de passage à titre gratuit, affectant une partie du lot 1 424 727 pour laquelle la responsabilité de l'aménagement et de l'entretien de l'assiette de cette servitude sera assumée par ce dernier ou tout successeur ou de l'engagement notarié à céder une partie du lot 1 424 727 afin d'aménager un passage public;
  - c) la demande de permis de construction ou de transformation de ce projet doit être soumise à la procédure 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 :
    - i) lorsque l'implantation le permet, l'aménagement paysager doit favoriser la plantation d'arbres et l'ouverture sur le domaine public adjacent;
    - ii) les matériaux de revêtement doivent être de grande qualité et durabilité;
    - iii) la hauteur de la clôture fermant l'accès à la cour intérieure doit tendre à favoriser un contact visuel entre les domaines public et privé;

- iv) la projection des balcons des étages supérieurs doit être limitée;
  - v) l'aménagement de l'accès à l'aire de stationnement doit assurer la sécurité de tous ses utilisateurs, notamment celle des cyclistes et être conçu de manière à éviter tout conflit entre les différents moyens de transport;
- 3) De fixer un délai de 36 mois pour débiter les travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet;

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 annoncée au préalable par un avis public, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020.

Adoptée à l'unanimité.

40.07  
pp 429  
1207303008

Katerine ROWAN

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

Signée électroniquement le 10 décembre 2020

Identification		Numéro de dossier : 1207303008
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, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, la densité maximale et au nombre maximal de logements autorisés pour le bâtiment à construire au 99999, rue Fullum (lots : 1 424 727 et 1 424 728)	

## Contenu

### Contexte

Une demande a été déposée afin d'ériger un bâtiment résidentiel de 5 à 8 étages, à l'angle des rues Fullum et Jean-Langlois (au nord de la rue Notre-Dame), qui déroge à des dispositions réglementaires relatives à la hauteur maximale en mètres et en étages, à la densité maximale et au nombre maximal de logements prévus par le Règlement d'urbanisme (01-282). Cette proposition peut être autorisée conformément au Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011).

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

#### Le site

Le terrain visé, d'une superficie totale de 6 239 m<sup>2</sup>, est composé de deux lots (1 424 727 et 1 424 728) qui sont occupés par deux stationnements extérieurs dont l'un est public. Ce terrain est situé dans la portion sud d'un îlot comprenant l'Église Saint-Vincent-de-Paul, la résidence Sainte-Catherine et des bâtiments résidentiels de 3 étages. L'îlot voisin est occupé par de nombreux édifices gouvernementaux dont le plus imposant, celui du ministère de l'Éducation et de l'Enseignement Supérieur (MEES), dépasse 10 étages. Enfin, le site fait face à la piste cyclable de la rue Notre-Dame où un espace de détente a été aménagé.

#### Le projet

Le bâtiment proposé présente une implantation périmétrique avec un accès à une cour intérieure depuis la rue Fullum. Les hauteurs proposées varient de 16 mètres (5 étages) pour la portion nord à 25 mètres (8 étages) pour la portion sud : les deux derniers étages de la portion de 16 mètres présentent des retraits de 1,5 m. Le programme proposé prévoit plus de 250 logements, dont 20 % comportent 3 chambres, plus de 200 unités de stationnement en sous-sol ainsi que plus de 500 emplacements pour vélos.

Le rez-de-chaussée, lorsqu'il n'est pas occupé par des logements, serait occupé par le hall d'entrée principal, accessible depuis la rue Jean-Langlois, un second hall d'entrée sur la rue Fullum et les espaces communs et des logements. Le projet prévoit également l'aménagement d'une cour intérieure

commune de 14 m de largeur et de 43 m de longueur accessible depuis la rue Fullum par un passage piéton d'une largeur de 13 m surplombé par une passerelle et fermé par une clôture. Cette cour intérieure sera aménagée par des pastilles paysagères d'une profondeur maximale de 0,9 m. L'accès au stationnement souterrain est également sur la rue Fullum.

La matérialité proposée présente une variation chromatique allant du noir au gris. En effet, les étages en retrait ont des revêtements métalliques de couleur anthracite, les étages inférieurs sont composés de brique d'argile gris clair et les cadres permettant de morceler les façades seront parés d'un revêtement métallique blanc. Les barrotins des balcons sont composés d'acier de couleur anthracite et les soffites des loggias sont en bétons avec enduit d'acrylique.

### **Cadre réglementaire**

La proposition déroge aux dispositions suivantes du Règlement d'urbanisme (01-282) :

- la hauteur maximale en étages est de 3 et le projet en compte 5 à 8 ;
- la hauteur maximale en mètres est de 12,5 m et le projet présente une hauteur variant de 16 m à 25 m ;
- le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 3 et le projet présente un COS de 4 ;
- le secteur R.2 où est situé le projet prévoit un maximum de 8 logements et le projet en comprend 294.

Ainsi, pour être autorisé, le projet doit faire l'objet d'une autorisation conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-226).

### **Justification**

Il s'agit d'un site qui présente plusieurs particularités qui découlent non seulement de sa situation en tête d'îlot près du fleuve, mais aussi de sa proximité de la rue Notre-Dame. Les agrandissements successifs de cette artère lui ont conféré un caractère autoroutier qui a impact négatif sur la continuité de la trame vers le fleuve. Cet impact est perceptible dans l'aspect du cadre bâti du secteur qui présente de grandes variations de hauteurs et des implantations sans relation avec la rue. Ainsi, un nouveau projet doit être l'occasion de retisser la trame et d'améliorer le domaine public.

La répartition volumétrique de la proposition présente plusieurs avantages. D'abord, la présence plus imposante d'un bâti en tête d'îlot permet d'affirmer l'aspect urbain du secteur en bordure de la rue Notre-Dame, mais également favoriser une meilleure transition avec le quartier faubourien d'une hauteur de trois étages. La portion de 5 étages présente également une forme en transition grâce aux étages en retrait. L'implantation périmétrique proposée permet une relation améliorée à la rue et les accès individuels pour chaque logement du rez-de-chaussée favorisent l'animation de la rue : ces deux éléments répondent un nouveau critère du PPU des Faubourgs.

Le nombre de logements maximal d'un secteur de catégorie d'usage R.2, dans lequel le projet s'insère, vise d'abord et avant tout à protéger la typologie de bâtiment de type plex. Puisque le projet s'inscrit dans un site particulier, une dérogation se trouve justifiée d'autant plus qu'elle répond à une orientation du plan d'urbanisme de densification des quartiers centraux.

L'accès à la cour intérieure est un élément intéressant qui permet de briser le linéaire de façade et pour ainsi se coller de plus près au rythme du parcellaire d'origine. Également, l'ensemble des façades ont été travaillées afin de les morceler et introduire un mouvement de verticalité avec l'ajout de cadres blancs. Cet élément permet aussi d'animer la façade de la rue Notre-Dame qui est, en quelque sorte, la façade fluviale.

En ce qui concerne l'aménagement paysager proposé de la cour intérieure, celui-ci prévoit des bacs de plantation d'une profondeur de près d'un mètre et également des plantations en façade qui favorise une interface de qualité avec l'accès public à la rue Grant : cet accès sera, par ailleurs, une condition d'autorisation de ce projet particulier.

Enfin, le projet présente une proportion de 20 % de logement de trois chambres qui est la proportion

minimale de logements familiaux prévue par le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial pour un bâtiment situé dans le secteur de valeur 2 où est situé le projet. Le projet prévoit également contribuer à la stratégie d'inclusion.

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 la demande d'autorisation conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

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

S.O.

**Développement durable**

S.O.

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

S.O.

**Impact(s) lié(s) à la COVID-19**

Les modalités de tenue de la consultation sont sujettes à changement selon l'évolution de la situation en lien avec la pandémie de la COVID-19 et pourraient être ajustées en fonction des directives gouvernementales à être émises.

**Opération(s) de communication**

Affichage sur l'emplacement et publication d'un avis annonçant une assemblée publique sur le projet.

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

Adoption par le conseil d'arrondissement du 8 décembre 2020 d'un premier projet de résolution ;  
Procédure de consultation publique écrite du 11 janvier 2021 au 25 janvier 2021  
Adoption par le conseil d'arrondissement du 9 février 2021 d'un deuxième projet de résolution ;  
Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement du 9 mars 2021.

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

S.O.

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**  
Comité consultatif d'urbanisme - Avis favorable

Parties prenantes	Services
-------------------	----------

Lecture :

<b>Responsable du dossier</b> Olivier LÉGARÉ Conseiller en aménagement Tél. : 514 872-8524 Télécop. : 514 123-4567	<b>Endossé par:</b> Jean-François MORIN Chef de division de l'urbanisme et du développement économique Tél. : 514 872-9545 Télécop. : 514 123-4567 <b>Date d'endossement</b> : 2020-11-26 16:40:24
--	---

---

<p><b>Approbation du Directeur de direction</b> Stéphanie TURCOTTE Chef de division permis et inspections Tél. : 514 868-5164 <b>Approuvé le</b> : 2020-11-29 13:57</p>	<p><b>Approbation du Directeur de service</b>  Tél. : <b>Approuvé le</b> :</p>
---	--

Numéro de dossier :1207303008

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 8 décembre 2020

Résolution: CA20 240579

---

**Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, une résolution autorisant l'occupation du 2<sup>e</sup> étage du 2600, rue Ontario Est (lot 1 424 774), la construction d'un bâtiment situé au 99999, rue Ontario Est (lot 1 424 819) et la démolition du bâtiment sis au 2660, rue Ontario Est pour le remplacer par un bâtiment de 4 étages - 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Richard Ryan

appuyé par Robert Beaudry

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

- 1) La présente résolution s'applique au territoire décrit à l'annexe A;
- 2) D'accorder, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :
  - a) Pour le 2600, rue Ontario Est (lot 1 424 774) :
    - i) de déroger aux articles 179, 208 et 582 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
    - ii) d'occuper le 2<sup>e</sup> étage par l'usage « magasin à rayons »;
    - iii) d'occuper un édifice conformément aux plans numérotés 14 et 15, réalisés par NEUF architectes et datés du 28 mai 2020, tous estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 29 mai 2020;
  - b) Pour le lot 1 424 819 :
    - i) de déroger aux articles 9, 43, 81, 208 et 582 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
    - ii) de construire un bâtiment substantiellement conforme aux plans numérotés 9, 19 à 23 réalisés par NEUF architectes et datés du 25 mai 2020, tous estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 17 août 2020;
  - c) Pour le 2660, rue Ontario Est (lot 1 424 781) :
    - i) de démolir le bâtiment existant;
    - ii) de déroger aux articles 85, 575 et 585 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);

- iii) de construire un nouveau bâtiment substantiellement conforme aux plans numérotés des pages 21 et 27 à 36 réalisés par NEUF architectes et datés du 9 juillet 2020, tous estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 27 novembre 2020;

3) D'assortir cette résolution des conditions suivantes :

a) Pour le 2600, rue Ontario Est (lot 1 424 774) :

- i) l'aménagement d'une placette dans l'aire de stationnement, en bordure de la rue Ontario substantiellement conforme au plan numéroté 01/02 préparé par Jean-Michel Bédard, architecte paysager, daté du 13 novembre 2020, estampillé par l'arrondissement de Ville-Marie le 27 novembre 2020;
- ii) la demande du certificat d'occupation pour le 2<sup>e</sup> étage, visé par la présente résolution, doit être accompagnée d'une lettre de garantie bancaire basée sur une estimation, effectuée par un professionnel, afin de garantir la réalisation de l'ensemble des travaux de réaménagement de l'aire de stationnement, incluant la placette en bordure de la rue Ontario Est.

b) Pour le lot 1 424 819 :

- i) d'aménager au moins 11 logements de trois chambres à coucher ou plus;
- ii) l'alignement sur rue, la volumétrie et les retraits d'alignements doivent être substantiellement conformes aux plans réalisés par NEUF architectes et datés du 25 mai 2020, mentionnés précédemment;
- iii) aménager un toit végétalisé de type semi-intensif (type 2) sur au moins 40% de la superficie de toit disponible;
- iv) offrir un espace dédié à l'entretien et la réparation des vélos pour les résidents;
- v) limiter la superficie des locaux commerciaux à un maximum de 445 mètres carrés;
- vi) la demande du permis de construction de ce projet doit être soumise à la procédure au titre VIII du Règlement d'urbanisme. En plus des critères prévus au Règlement, les critères additionnels suivant s'appliquent :
  - 1. la matérialité de la partie au-dessus du basilaire doit atténuer l'effet de masse du volume et mieux détacher le basilaire du reste du bâtiment;
  - 2. offrir une certaine expression architecturale à la portion des murs aveugles qui ont une hauteur de 3 étages, tout en évitant l'imitation d'une ancienne façade;
  - 3. favoriser une verticalité des pilastres principaux du basilaire;
  - 4. l'aménagement paysager doit privilégier une bonification considérable de l'offre d'espace de plantation de végétaux pour les autres toitures;

c) Pour le 2660, rue Ontario Est (lot 1 424 781) :

- i. aménager un toit végétalisé de type 1, accessible ou non aux occupants du bâtiment, sur 20 % de la superficie de toit disponible;
- ii. assortir l'utilisation du quai de livraison à une servitude de passage d'usage pour la partie de l'allée d'accès au stationnement du la Place Frontenac localisée sur le lot du 2660 Ontario Est. Cette servitude doit être tripartite, soit entre les propriétaires des lots actuels du cadastre du Québec 1 424 781, 1 424 774 et la Ville de Montréal, et ce au frais du requérant;
- iii. préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, le requérant doit produire une lettre de garantie à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions imposées dont notamment l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé. La garantie monétaire doit être égale à 15 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain. Le certificat de démolition sera attaché à l'émission du permis de construction visant la construction du bâtiment de remplacement prévu;
- iv. la demande du permis de construction de ce projet doit être soumise à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme.

- 3) De contribuer à la Stratégie d'inclusion de logement abordable dans les nouveaux projets résidentiels pour la réalisation de logements sociaux et communautaires et de logements abordables privés dans l'arrondissement de Ville-Marie, de la façon décrite à la lettre d'engagement;
- 4) De fixer un délai de 60 mois pour débiter les travaux visés par la présente résolution, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet;
- 5) Le projet pourra se réaliser en plusieurs phases.

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 annoncée au préalable par un avis public, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020.

Adoptée à l'unanimité.

40.12  
pp 432  
1206255010

Katerine ROWAN

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

Signée électroniquement le 10 décembre 2020

Identification		Numéro de dossier : 1206255010
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, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, une résolution autorisant l'occupation du 2e étage du 2600, rue Ontario Est (lot 1 424 774), la construction d'un bâtiment situé au 99999, rue Ontario Est (lot 1 424 819) et la démolition du bâtiment sis au 2660, rue Ontario Est pour le remplacer par un bâtiment de 4 étages	

## Contenu

### Contexte

L'arrondissement a reçu une demande d'autorisation réglementaire pour un projet particulier (PPCMOI) touchant une partie du pôle commercial nommé la Place Frontenac, appartenant à la Corporation de développement Bertone. Le projet, en trois volets, vise à:

1. permettre un usage commercial spécifique au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment situé au 2600, rue Ontario Est, et de déroger à la superficie maximale permise, ainsi qu'à l'obligation de fournir un quai de chargement;
2. permettre la construction d'un bâtiment mixte de 10 étages comportant 91 logements à l'emplacement du terrain vacant des rues Ontario Est et du Havre (lot 1 424 819), dérogeant notamment à la hauteur et densité;
3. démolir et remplacer le bâtiment sis au 2660, rue Ontario Est par un bâtiment mixte comportant 39 logements.

### Décision(s) antérieure(s)

CA20 240226 – 9 juin 2020 - Adopter un règlement de remplacement du Règlement CA-24-282.120 intitulé Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'interdire les usages résidentiels dans les secteurs de la rue Parthenais et de la JTI-Macdonald, ainsi qu'augmenter la hauteur minimale à 3 étages et maximale à 16 mètres aux abords du métro Frontenac en plus d'assurer une implantation en contiguïté sur la rue Ontario en vertu de l'article 137.4.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

CA14 240110 - 11 mars 2014 - Autoriser l'usage « activité communautaire ou socioculturelle » pour la suite 206 du bâtiment situé au 2600, rue Ontario Est, en vertu de la procédure des usages conditionnels (Centre commercial Place-Frontenac). (GDD 1136347045)

### Description

#### Le site

Le projet vise trois terrains contigus situés sur l'îlot au sud de la rue Ontario Est, entre les rues du Havre et Bercy. Le site fait partie du pôle Frontenac qui présente plusieurs atouts, dont une offre d'usages

diversifiés avec les commerces de la rue Ontario, la maison de la culture Janine-Sutto, le centre sportif Jean-Claude Malépart et la station de métro Frontenac.

L'un des terrains visés par le projet est occupé par le centre commercial La Place Frontenac (2600, rue Ontario Est). Il est situé en fond de lot et possède des accès sur les rues Ontario, du Havre et Bercy. Le bâtiment a été construit en 1970-72 et faisait partie intégrante du projet de la Place Frontenac, mais aujourd'hui la partie résidentielle constitue une propriété distincte. L'immeuble de un à deux étages est orienté vers l'ouest géographique, présentant ainsi une implantation atypique par rapport au front bâti traditionnel. Ce retrait d'alignement laisse place à un vaste stationnement de surface comprenant 92 cases de stationnement. Mentionnons qu'en vertu d'un bail avec un locataire, en vigueur pour encore une quarantaine d'années, le propriétaire doit conserver un certain nombre de cases de stationnement, limitant le réaménagement de l'aire. D'autres commerces occupent également le rez-de-chaussée. Le 2<sup>e</sup> étage conçu à l'époque pour du bureau est actuellement vacant.

Le second terrain visé par le projet se situe à l'angle des rues Ontario et du Havre (lot 1 424 819). Ce terrain d'une superficie de 1 070 m<sup>2</sup>, est vacant depuis la démolition d'une station-service en 2004. En 2012, le PPU Sainte-Marie s'était donné comme orientation de densifier les abords de la station de métro Frontenac, et une modification au Plan d'urbanisme avait été apportée en ce sens pour augmenter la hauteur et la densité maximales, respectivement de 35 mètres et d'un C.O.S. de 6.

Le dernier terrain visé est situé au 2660, rue Ontario Est. Il est constitué du lot 1 424 781 du cadastre du Québec, sur lequel un bâtiment de 452 m<sup>2</sup> de plain-pied est existant. Le bâtiment présent a été érigé en 1969. Il accueillait un commerce de vente d'appareils électroménagers réusinés. Il est actuellement vacant. Sa façade avant est en briques de couleur grise. Les autres façades sont en briques de couleur orangée. La façade latérale côté est comporte plusieurs portes de grandes dimensions servant à la réception et à l'envoi de fournitures. Étant donné la faible valeur architecturale du bâtiment, aucune étude patrimoniale n'a été requise en vue de la démolition du bâtiment.

## **Les projets**

### 2600, rue Ontario - Place Frontenac

La totalité du 2<sup>e</sup> étage (1493 m<sup>2</sup>) accueillera un commerce dont l'usage sera « magasin à rayons ». Une nouvelle entrée en façade sera aménagée afin de donner un accès direct à l'escalier mécanique menant au commerce. Le projet prévoit que la livraison pour l'approvisionnement du commerce s'effectue dans le l'air de stationnement, devant la nouvelle entrée, où un monte-charge sera ajouté.

L'aire de stationnement fera l'objet d'un réaménagement qui amènera le retrait de 17 cases et la réduction au minimum des dimensions de celles restantes, ainsi que des voies de circulation, au profit de nouvelles plantations de végétaux. Une placette comportant des végétaux, une oeuvre d'art et des bancs seront aménagés en bordure de la rue Ontario. Des bandes de plantation sont ajoutées dans l'aire de stationnement afin d'offrir un couvert végétal et de canaliser les déplacements véhiculaires. Cette intervention, en plus de la sélection de certaines variétés de feuillus, permettra d'obtenir un indice de canopée de 56%, une fois les arbres arrivés à maturité.

Des allées piétonnes allant de la rue Ontario au centre commercial seront aménagées. 24 supports à vélo seront également mis à la disposition de la clientèle. De la signalisation destinée aux différents modes de déplacements (arrêt, priorité aux piétons, et marquage au sol) est également prévue. Le nombre de lampadaires a aussi été doublé afin d'améliorer l'éclairage du stationnement en soirée, qui n'en compte actuellement que quelques-uns, concentrés le long de la voie du service à l'auto.

Une entente signée entre la Corporation de développement Bertone et la CDC Centre-Sud prévoit développer un projet communautaire une fois que les besoins et options seront identifiés.

### Lot 1 424 819 - terrain au coin des rues Ontario et du Havre

La proposition consiste en un bâtiment de 10 étages atteignant une hauteur de 34,70 mètres, dont le

mode d'implantation est contigu. Il comporte des retraits de 2,85 m et 1,50 mètres à partir du 4e niveau du côté des rues Ontario Est et du Havre. D'autres retraits de façade sont également effectués sur les façades sud et est, permettant d'offrir un maximum de fenestration.

La programmation propose un projet mixte comportant deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée en bordure de la rue Ontario et 91 logements aux étages supérieurs. Toutes possèdent des espaces extérieurs privés, en plus d'une terrasse commune au 10<sup>e</sup> étage. Des bacs de plantation seront utilisés sur les terrasses comme séparateurs entre unités. L'entrée résidentielle est située sur la rue du Havre, tout comme l'entrée du stationnement intérieur comportant 47 supports à vélo et 20 cases de stationnement pour véhicules.

Les intentions quant à la matérialité prévoient un revêtement de briques d'argile rouges avec des insertions d'aluminium noir aux entrées, aux balcons et pour tout le dernier étage. Un mur rideau est également prévu au-dessus de l'entrée résidentielle. Sur les murs latéraux sud et est, une fresque serait réalisée par un artiste local.

### 2660, rue Ontario Est

Le requérant vise, dans un premier temps, la démolition du bâtiment actuellement érigé. Par la suite, un nouveau bâtiment serait érigé. Celui-ci comporterait un sous-sol de 188,13 m<sup>2</sup>, un rez-de-chaussée de 574,3 m<sup>2</sup>, ainsi que 3 autres étages de 542,7 m<sup>2</sup>. Les usages de chacune de ces superficies s'établiraient ainsi :

- Sous-sol : rangement, espace vélo et salle mécanique pour l'ascenseur
- Rez-de-chaussée : local commercial. Le grand local pourrait, au besoin, être divisé en 3 locaux commerciaux. Dans un tel cas, 2 des 3 locaux auraient leur entrée principale sur l'aire de stationnement et l'autre sur la rue Ontario
- 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, et 4<sup>e</sup> étages : résidentiel.

Le nouvel édifice comporterait 4 étages pour une hauteur de 15,34 m. La composante résidentielle se décline en 39 logements de type studio et 3 ½, tous accessibles par un ascenseur.

	Studio	1 chambre
Niveau 2	9	4
Niveau 3	9	4
Niveau 4	9	4
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>12</b>

Le revêtement extérieur est principalement en brique d'argile rouge, avec quelques touches de parement métallique. Des jeux de matériaux et des retraits viennent animer les façades. Les matériaux sont de couleurs similaires à celles des bâtiments aux alentours.

Une fenestration abondante est prévue au niveau du rez-de-chaussée, de manière à favoriser la perméabilité et le dialogue entre l'espace commercial et la rue Ontario Est. Les fenêtres des étages reprennent les proportions verticales des ouvertures des bâtiments avoisinants. Un traitement particulier vient marquer les deux accès au bâtiment en façade, permettant de distinguer l'entrée commerciale de celle dédiée aux logements.

Une grande attention a été portée au mur latéral bordant le stationnement de la Place Frontenac, lequel bénéficie d'un traitement architectural reprenant plusieurs éléments du langage de la façade principale. Le revêtement d'aluminium encadrant l'entrée commerciale se prolonge sur la façade latérale, à la manière d'un bâtiment de coin. Plusieurs ouvertures ont aussi été intégrées en retrait tout au long de cette façade, de façon à ce qu'il soit possible éventuellement d'aménager des accès pour desservir plusieurs commerces de plus petite superficie. Cette polyvalence permettra notamment d'assurer la pérennité de la fonction commerciale au rez-de-chaussée.

On prévoit aplanir quelque peu la portion surélevée du terrain existant à l'arrière. Une aire de livraison est prévue à l'arrière du bâtiment, de manière à ne pas être visible de la rue Ontario Est. Il est à noter qu'une partie de l'aire de livraison se trouve sur le terrain de la Place Frontenac.

Un large trottoir sera aménagé tout au long de la façade latérale, qui donne sur le stationnement du centre d'achat de la Place Frontenac. Ce trottoir servira notamment de lien pour les piétons entre la rue Ontario Est. et les commerces du centre commercial. Il est aussi prévu d'aménager une aire de stationnement pour vélos qui desservira les clients du commerce. Une partie du lot adjacent, portant le numéro 1 424 774, sera annexée au lot à l'étude. La superficie totale du nouveau lot à créer sera de 786,31 m<sup>2</sup>. Les deux lots appartiennent au même propriétaire.

Finalement, il est à noter qu'une partie de l'allée d'accès au stationnement de la Place Frontenac sera localisée sur le lot du 2660 Ontario Est. suite à l'opération cadastrale prévue. Une servitude sera créée à cet effet.

### **Le cadre réglementaire**

#### 2600, rue Ontario Est - Place Frontenac

- Le bâtiment se situe dans un secteur de catégorie d'usage M.4 où les usages spécifiques demandés doivent être situés au rez-de-chaussée, alors que le projet vise le 2<sup>o</sup> étage; (articles 179 et 207 du Règlement d'urbanisme);
- La superficie de plancher occupée par un usage commercial spécifique de la catégorie M.4 ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> par établissement, alors que le projet comportera un total de 1 660 m<sup>2</sup>, en incluant l'espace d'entreposage et de circulation (article 208);
- Un établissement commercial de 1675 m<sup>2</sup> doit fournir un quai de chargement de petite dimension, alors que le projet ne prévoit qu'une aire de livraison (article 582).

#### Lot 1 424 819 - terrain au coin des rues Ontario et du Havre

Le projet déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de Ville-Marie (01-282):

- Selon l'article 9, la hauteur maximale permise ne peut dépasser 4 étages (23 mètres), alors que le projet atteint 10 étages, soit près de 35 mètres;
- La densité d'occupation du sol pour ce site doit être égale ou inférieure à 4, alors que celle du projet est de 6 (article 43);
- Un mur latéral non érigé sur la limite latérale d'un terrain doit être implanté à une distance égale ou supérieure à 3 m, alors que certaines marges du projet sont de 2,4 m et 2,8 m (article 81);
- La superficie de plancher occupée par un usage commercial spécifique de la catégorie M.4 ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> par établissement, alors que les locaux commerciaux du projet auront 445 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup> (article 208);
- Un établissement commercial de ces superficies de plancher doit fournir un quai de chargement de petite dimension, alors que le projet n'en prévoit pas (article 582).

#### 2660, rue Ontario Est

- La proposition déroge à l'article 85 du Règlement 01-282, à savoir que :
  - La marge arrière proposée est de 1,62 m alors que le Règlement stipule que :
  - *La marge arrière d'un bâtiment de 20 m et moins est de 3 m*
- La proposition déroge aux articles 575 et 585 du Règlement d'urbanisme 01-282, à savoir:
  - Le projet propose un quai de chargement à l'arrière du bâtiment à construire sur le même lot, cependant les aires de manœuvres de livraison seront exécutées sur le lot voisin, alors que le Règlement stipule que :*Une aire de chargement comprend la superficie de l'ensemble des espaces occupés par des unités de chargement et des espaces de manœuvre*
  - *Une aire de chargement doit être située sur le même terrain que celui où se trouve l'usage qu'elle dessert. Elle ne doit pas être aménagée dans la cour avant d'un bâtiment*

Le projet répond aux critères du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011) et est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme.

À la suite de vérifications effectuées, le projet n'est pas visé par le Règlement RCG 15-073 article 2 paragraphe 2.

#### Justification

##### 2600, rue Ontario Est - Place Frontenac

Le projet répond aux critères du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011). L'usage « magasin à rayons » est compatible et complémentaire aux usages déjà présents dans l'immeuble. La grande superficie qu'offre le local correspond également aux besoins du futur locataire, alors que le bâti typique de la rue Ontario n'offre pas de locaux ayant cette capacité d'accueil. L'emplacement du quai de chargement existant à plus de 90 mètres de l'entrée du futur commerce rend son utilisation peu efficiente. Les livraisons face à l'entrée se feront en dehors des heures d'ouverture du commerce, minimisant les nuisances causées par la circulation véhiculaire.

Compte tenu des restrictions liées au bail d'un des locataires, le réaménagement paysagé proposé pour l'aire de stationnement comporte des améliorations quant à son état actuel. Il permet de réduire les surfaces imperméables au profit de surfaces végétalisées. L'ajout de bandes de plantation permet d'obtenir un couvert végétal additionnel, dont l'indice de canopée total de 56% dépasse les attentes (40%). Le choix des espèces de feuillus a également été revu afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur. L'aménagement d'une placette répond aux objectifs du PPU du quartier Sainte-Marie.

Le réaménagement et la nouvelle signalisation favorisent également des déplacements plus sécuritaires pour les piétons avec l'ajout de corridor trottoirs qui leur sont destinés, et encouragent les déplacements actifs et écologiques avec l'ajout de 24 supports à vélo et 5 cases pour voitures électriques, avec bornes de recharge. L'aménagement paysager en bordure des rues Ontario Est et du Havre favorise aussi une claire délimitation entre les domaines public et privé. Sur la rue Ontario, le réaménagement des accès véhiculaires limite les interactions avec les piétons, notamment avec la traverse piétonne à l'intersection de l'avenue Gascon. Enfin, l'ajout de lampadaires, notamment le long des corridors de circulation pour piétons contribue à assurer la sécurité de ceux-ci en soirée.

À la séance du 12 mars 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable.

##### Lot 1 424 819 - terrain au coin des rues Ontario et du Havre

La justification du projet réside dans les orientations du PPU Sainte-Marie qui ciblent particulièrement le pôle Frontenac comme secteur à densifier. En effet, la présence de la station de métro ainsi que de plusieurs équipements culturels et sportifs justifie de densifier l'offre résidentielle. La sous utilisation de terrains comme celui du projet en question, mais également ceux de la Place Frontenac, des garages de la STM, ou plus à l'ouest, des stationnements de la JTI-Macdonald, nuisent à la continuité du cadre bâti urbain et l'attractivité du secteur. Rappelons que le PPU avait mené à l'augmentation de la hauteur et la densité maximales au Plan d'urbanisme, spécifiquement pour les abords du métro Frontenac, afin de favoriser leur développement. Le projet proposé répond en ce sens aux objectifs du PPU.

L'alignement des façades avec le domaine public vient renforcer l'encadrement bâti des rues et consolider le tissu urbain. L'aménagement de locaux commerciaux au rez-de-chaussée s'inscrit à la vocation commerciale de la rue Ontario et contribue à son animation. Leur superficie offrira une meilleure diversité du type de commerces pour la rue Ontario, avec un cadre bâti traditionnel qui accueille de plus petits commerces. La poursuite de la fenestration du local commercial du côté de la rue du Havre contribue à créer un dialogue avec l'espace public de la station de métro tout juste en face.

Le retrait des façades à partir du 4<sup>e</sup> niveau permet au bâtiment de s'insérer de façon harmonieuse au gabarit des immeubles existants de la rue Ontario. Sur la rue du Havre, les deux volumes de 3 étages séparés de l'entrée principale rappellent le parcellaire d'origine du quartier. L'insertion d'un mur rideau permet d'attribuer une certaine verticalité à la façade et de fractionner le volume assez massif. Malheureusement, ces qualités ne se retrouvent pas sur la façade du basilaire de la rue Ontario.

L'offre d'espaces de plantation pour des végétaux se résume à des bacs hors-sol sur les terrasses qui auraient pour fonction de délimiter les espaces de chaque unité. Compte tenu que le site et ses abords

souffrent depuis longtemps des effets d'îlot de chaleur, l'offre d'espaces de plantation devrait être bonifiée.

À la séance du 9 juillet 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable avec conditions.

#### 2660, rue Ontario Est

Le bâtiment projeté permet la réalisation de gains substantiels pour le secteur par rapport à l'état actuel. Ainsi, ce projet permet:

- Le développement d'un terrain sous-utilisé aux abords des stations de métro Frontenac;
- La création d'un nouvel espace commercial permettant de dynamiser et de diversifier les activités économiques;
- D'optimisation de l'espace pour l'ensemble du site par l'aménagement d'une aire de chargement commune;
- D'aménagement un toit végétalisé pour accroître les îlots de fraîcheur (condition émise par l'arrondissement pour autoriser le projet).

À la séance du 6 août 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable avec conditions.

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

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

s.o.

#### **Développement durable**

s.o.

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

s.o.

#### **Impact(s) liés à la COVID-19**

Les modalités de tenue de la consultation sont sujettes à changement selon l'évolution de la situation en lien avec la pandémie de la COVID-19 et pourraient être ajustées en fonction des directives gouvernementales à être émises.

#### **Opération(s) de communication**

s.o.

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

- Conseil d'arrondissement - Adoption du 1<sup>er</sup> 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 2<sup>e</sup> 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**

<b>Intervenant et Sens de l'intervention</b>
<b>Autre intervenant et Sens de l'intervention</b>

<b>Parties prenantes</b>	<b>Services</b>
Lecture :	

<b>Responsable du dossier</b> Gabrielle LECLERC-ANDRÉ Conseillère en aménagement Tél. : 514 868-5827 Télécop. :	<b>Endossé par:</b> Jean-François MORIN Chef de division de l'urbanisme Tél. : 514 872-9545 Télécop. : Date d'endossement : 2020-11-27 17:03:59
---	--

<b>Approbation du Directeur de direction</b> Stéphanie TURCOTTE Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité Tél. : 514 868-4546 Approuvé le : 2020-11-30 18:35	<b>Approbation du Directeur de service</b>  Tél. : Approuvé le :
---	---

Numéro de dossier : 1206255010