

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES

AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

Second projet de résolution adopté le 9 mars 2021

AVIS EST DONNÉ aux personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, et ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum :

1. APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

À la suite de la consultation écrite tenue du 15 février au 1^{er} mars 2021, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 9 mars 2021, le second projet de résolution CA21 240072 visant à autoriser la démolition du bâtiment sis au 2820, rue Ontario Est et la construction de deux bâtiments de 5 étages (lot 3 362 045).

Ce second projet de résolution contient une disposition (article 2) qui peut faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin que la résolution qui la contient soit soumise à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2).

2. OBJET DU SECOND PROJET

En vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, la résolution CA21 240072 vise à autoriser la démolition du bâtiment sis au 2820, rue Ontario Est et la construction de deux bâtiments de 5 étages (lot 3 362 045), et ce, et ce, en dérogation notamment aux articles 9, 13, 43, 55, 81, 85 et 228 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)* relatifs, entre autres, aux hauteurs minimale et maximale prescrites, à la densité d'une construction, au mode d'implantation du bâtiment, à la dimension des marges latérale et arrière, ainsi qu'à l'usage - pp 433 (dossier 1216255001);

3. DISPOSITION SOUMISE À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Une demande relative à une disposition ayant pour objet d'autoriser une dérogation aux normes énumérées ci-dessous peut provenir des zones visées et des zones contiguës :

- Hauteur et densité (article 2);
- Normes applicables aux espaces libres (article 2);
- Normes applicables aux usages (article 2).

4. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé est constitué de la zone visée **0017** et des zones contiguës 0005, 0008, 0012, 0022, 0036, 0082, 0118, 0146, 0172, 0177, 0192, 0274, 0279, 0335, 0506, 0556 et 0557; il peut être représenté comme suit :



5. CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE

Pour être valide, une demande doit :

- indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou, si leur nombre dans la zone n'excède pas 21, par au moins la majorité d'entre elles;
- être reçue dans la période et par la manière prescrite à l'article 5.1 du présent avis, **soit au plus tard le 29 mars 2021** :

5.1 ADAPTATIONS DANS LE CONTEXTE DE LA PANDÉMIE DE LA COVID-19

Conformément à l'arrêté ministériel n°2020-033 du 7 mai 2020, **les demandes signées par au moins douze (12) personnes intéressées, tel que mentionné à l'article 5 du présent avis, pourront être reçues pendant la période du 20 au 29 mars 2021** inclusivement, à l'une ou l'autre des adresses suivantes :

- Par courriel : secretaire.ar-vmarie@ville.montreal.qc.ca

- Par le biais du formulaire en ligne, disponible sous le lien suivant : <https://montreal.ca/articles/tenue-de-registre-dans-ville-marie-7988>

OU

- Par courrier ou en personne avant 16 h 30 le 29 mars 2021 :

Demandes de participation à un référendum a/s de Me Katerine Rowan, Secrétaire d'arrondissement Ville de Montréal, arrondissement de Ville-Marie 800, boulevard De Maisonneuve Est, 19^e étage Montréal (Québec) H2L 4L8

Si la demande est transmise par courrier ou déposée en personne, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 29 mars 2021, avant 16 h 30, pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

Dans le contexte de la pandémie de la COVID-19, des demandes distinctes provenant de personnes intéressées d'une même zone et totalisant le nombre requis de signatures pour cette zone seront recevables.

6. PERSONNE INTÉRESSÉE

Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter en vertu de la loi et qui remplit les conditions suivantes le 9 mars 2021 :

- être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle;

et

- être domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande valide et, être depuis au moins six (6) mois, au Québec;

ou

- être, depuis au moins douze (12) mois, propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ c F-2.1), dans une zone d'où peut provenir une demande.

Condition supplémentaire aux copropriétaires indivis d'un immeuble et aux cooccupants d'un établissement d'entreprise :

- être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants, comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant.

Condition d'exercice du droit de signer une demande par une personne morale : toute personne morale doit désigner parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui, le 9 mars 2021, est majeure et de citoyenneté canadienne, n'est pas en curatelle, et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi.

Les personnes morales, les copropriétaires et cooccupants doivent produire leur résolution ou leur procuration en même temps que la demande.

Elle prend effet lors de sa réception et demeure valide tant qu'elle n'est pas remplacée.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ c F-2.1).

7. ABSENCE DE DEMANDE

Ce second projet de résolution contient une disposition susceptible d'approbation référendaire. Les dispositions qui n'auront pas fait l'objet d'une demande valide pourront être incluses dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

8. CONSULTATION DES DOCUMENTS PERTINENTS

Le présent avis, ainsi que le second projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent peuvent être consultés sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics » et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au 17^e étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 20 mars 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

Identification

Dossier : 1216255001	Date de création : 21/02/25	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 21/03/02
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 la démolition du bâtiment sis au 2820, rue Ontario Est et la construction de deux bâtiments de 5 étages (lot 3 362 045)		
Responsable : Gabrielle LECLERC-ANDRÉ	Signataire : Marc LABELLE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Le projet de résolution est modifié pour apporter des précisions aux références des plans joints et pour spécifier la durée de la lettre de garantie bancaire rattachée à la démolition du bâtiment existant.

Le rapport de la consultation écrite de 15 jours, qui s'est déroulée du 15 février au 1er mars 2021 inclusivement, est joint au présent sommaire addenda, dans la section " Pièces jointes addenda ".

Validation

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

Parties prenantes Stéphanie TURCOTTE Louis ROUTHIER	Services Ville-Marie Ville-Marie
Lecture : Louis ROUTHIER, 25 février 2021	

Responsable du dossier	
-------------------------------	--

Gabrielle LECLERC-ANDRÉ
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 868-5827
Télécop. : 000-0000

Numéro de dossier : 1216255001

Identification		Numéro de dossier : 1216255001
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 la démolition du bâtiment sis au 2820, rue Ontario Est et la construction de deux bâtiments de 5 étages (lot 3 362 045)	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée afin de permettre la démolition de l'entrepôt situé au 2820, rue Ontario Est et son projet de remplacement constitué de deux bâtiments mixtes. Le projet déroge principalement à la hauteur et la densité maximales permises. Une parcelle du terrain serait cédée à la Ville afin d'y prolonger la rue Montgomery vers le sud.

Décision(s) antérieure(s)

s.o.

Description

Le site

L'emplacement se situe du côté sud la rue Ontario, dans l'axe des rues Montgomery et Wurtele. Sur le site de 5 073 m² se trouve un bâtiment de facture industrielle occupé par des mini-entrepôts locatifs. Près de la moitié de la superficie du lot représente une surface asphaltée, utilisée pour les manœuvres véhiculaires et le stationnement. Le terrain présente un dénivelé d'environ 2 mètres entre le trottoir de la rue Ontario et la limite arrière.

Plus au sud du site se trouve la gare de triage du Canadien Pacifique (CP), représentant un potentiel de développement pour le quartier, mais qui se trouve pratiquement enclavé par les bâtiments ayant front sur les rues Ontario et Bercy. Le changement de vocation du 2820, rue Ontario constitue une dernière fenêtre d'opportunité de désenclaver le terrain du CP avec le percement d'une rue nord-sud, dans l'éventualité où celui-ci se développerait.

Le projet

La demande vise à permettre la démolition du bâtiment actuel pour le remplacer par deux constructions atteignant 21,84 m (5 étages) et une densité d'un C.O.S. de 3,65.

Le bâtiment actuel construit en 1955, s'il rappelle la fonction industrielle du secteur depuis l'arrivée des voies ferroviaires à la fin des années 1870, ne présente qu'un intérêt historique et social limité. L'étude patrimoniale illustre d'ailleurs le faible intérêt architectural de cette structure de nature davantage fonctionnelle.

Le projet de remplacement prévoit deux constructions, séparées d'une placette de 468 m² qui est située dans l'axe de la rue Montgomery. À titre de contrepartie pour les dérogations demandées, cette partie du terrain sera cédée à la Ville, au moment où celle-ci sera prête à aménager le prolongement de la rue vers le sud. Entre-temps, le propriétaire s'engage à aménager et entretenir l'espace.

Les deux constructions ont une hauteur en apparence de 4 étages (14 mètres) sur la rue Ontario et possèdent un recul d'au moins 4,30 m pour atteindre 19 mètres de hauteur. Le bâtiment à l'est qui constitue le volume le plus important, possède une cour intérieure accessible par la salle commune et des portes cochères sur la rue Ontario. Le projet prévoit un total de 215 logements, soit 52 studios (24%), 61 unités d'une chambre (28%), 72 unités de 2 chambres (34%), et 30 unités de 3 chambres (14%). Le projet sera soumis au Règlement pour une métropole mixte. Les lobby résidentiels donnent sur la placette Montgomery et des accès privatifs sont présents sur la rue Ontario. Deux locaux commerciaux seront aménagés de part et d'autre de la placette. Un espace de travail partagé est aussi prévu au rez-de-jardin. Au sous-sol de chacun des immeubles sont aménagés un total de 444 supports à vélo et des espaces de rangement. Celui du bâtiment à l'est comporte 50 cases de stationnement équipées de bornes électriques, dont deux sont dédiées à l'autopartage, accessibles depuis la placette Montgomery.

Les façades sur la rue Ontario offrent une variation de reculs, notamment avec la présence de loggias, afin de fractionner le volume, particulièrement pour le bâtiment à l'est qui possède un linéaire de façade de près de 100 mètres. Les intentions quant à la matérialité prévoient l'utilisation de briques de deux couleurs, de façon à accentuer le jeu de profondeur des façades.

Des aménagements paysagers sont prévus dans toutes les marges, la cour intérieure, la placette et sur les toits du 3e étage. Sur ce dernier, des potagers seront aménagés pour les résidents. La placette aura des bancs et de petits arbres en bacs.

Cadre réglementaire

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

- Dans ce secteur, un bâtiment doit avoir 3 étages et une hauteur maximale de 14 mètres, alors que le projet a 5 étages et sa hauteur atteint 21,84 m. Les loggias n'étant pas recouvertes, leur plancher est considéré comme un toit, ce qui fait que cette partie n'atteint pas la hauteur minimale prescrite (article 9);
- Le plancher du rez-de-chaussée ne peut être situé à plus de 2 m au-dessus du point le plus élevé du niveau du trottoir, alors que le niveau du rez-de-chaussée officiel sera à 3,65 m (article 13);
- La densité d'une construction doit être égale ou inférieure à un C.O.S. de 3, alors que celle du projet est de 3,65 (article 43);
- Les modes d'implantation isolé et jumelé proposés dérogent au mode contigu exigé (article 55);
- Un mur latéral d'un bâtiment non érigé sur la limite latérale d'un terrain doit être implanté à une distance égale ou supérieure à 2,5 mètres, alors que les marges latérales créées lors de la cession à la Ville de la parcelle auront 1,5 m (article 81);
- Un mur arrière d'un bâtiment non érigé sur la limite d'un terrain doit être implanté à une distance égale ou supérieure à 3 mètres, alors qu'une partie de celle-ci aura plutôt 2,35 m (article 85);
- Dans un secteur M.7, un local au rez-de-chaussée doit être occupé par un usage commercial, alors que des logements se situent à ce niveau (article 228).

La résolution n'est pas visée par le règlement RCG 15-073 article 2 paragraphe 2, ainsi un examen de conformité n'est pas requis.

Justification

Le projet est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme et il répond de façon satisfaisante aux objectifs du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011), ainsi qu'aux orientations du PPU Sainte-Marie, notamment en ce qui a trait à l'optimisation des terrains sous-utilisés. Le projet permet de remplacer un bâtiment qui s'intègre peu au cadre bâti du quartier et dont l'usage est consacré à de l'entreposage, par un projet résidentiel offrant des typologies diversifiées et qui confère une interface plus

dynamique à la rue Ontario. La cession à la Ville d'une partie du terrain permettra de prolonger la rue Montgomery et désenclaver un site à fort potentiel de développement.

L'implantation, l'alignement, la hauteur et la volumétrie des bâtiments proposés s'intègrent de façon harmonieuse au cadre bâti des rues Ontario et Montgomery. Le retrait des deux derniers étages rend ceux-ci peu visibles depuis la rue Ontario. Les variations d'alignement de la façade nord et les intentions quant au jeu de maçonnerie permettent de fractionner le volume du bâtiment est et de rappeler le parcellaire de la rue Ontario. Ces interventions confèrent également à la volumétrie une expression davantage verticale. L'intégration de locaux commerciaux et d'une salle commune permet d'animer la rue Ontario et la future placette. L'alignement des façades des commerces plus près du domaine public vient renforcer l'encadrement de ce dernier.

Les murets des entrées privatives sur la rue Ontario et les aménagements paysagers en cour avant favorisent une claire délimitation entre les domaines public et privé. L'aménagement d'espaces de plantation contribuera à réduire les effets d'îlot de chaleur que crée actuellement le site asphalté. Une partie du terrain sera cédée gratuitement à la Ville lorsqu'une rue devra être aménagée et d'ici sa réalisation, le propriétaire s'engage à aménager et entretenir l'espace. L'offre de supports à vélo, dont le nombre est six fois plus important que ce qu'exige la réglementation, encourage l'utilisation des transports actifs.

À la séance du 10 décembre 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 à l'égard de cette demande.

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

s.o.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Conseil d'arrondissement - Adoption du 1^{er} projet de résolution
 - Affichage sur l'emplacement
 - Avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite de 15 jours
 - Consultation écrite du 15 février au 1er mars inclusivement (conformément à l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020)
 - Conseil d'arrondissement - Adoption du 2^e 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

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Gabrielle LECLERC-ANDRÉ
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 868-5827
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme
Tél. : 514-868-4186
Télécop. :
Date d'endossement : 2021-01-27 18:04:23

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de la
mobilité
Tél. : 514 868-4546
Approuvé le : 2021-02-01 09:13

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1216255001