

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

Second projet de résolution CA21 240132 adopté le 13 avril 2021

AVIS EST DONNÉ aux personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie 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 au 29 mars 2021, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 13 avril 2021, le second projet de résolution CA21 240132 visant à autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 1300, boulevard De Maisonneuve Est comprenant une hauteur supérieure au maximum prescrit ainsi que le dépassement du nombre de logements dans la partie sud du lot.

Ce second projet de résolution contient une disposition qui peut faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin que la résolution qui les 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 240132 vise à autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 1300, boulevard De Maisonneuve Est comprenant une hauteur supérieure au maximum prescrit ainsi que le dépassement du nombre de logements dans la partie sud du lot, et ce, en dérogation notamment aux articles 9, paragraphe 1^o, et 149 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie* (01-282) relatifs, entre autres, à la hauteur maximale prescrite et au nombre de logements dans la partie sud - pp 435 (dossier 1214869002);

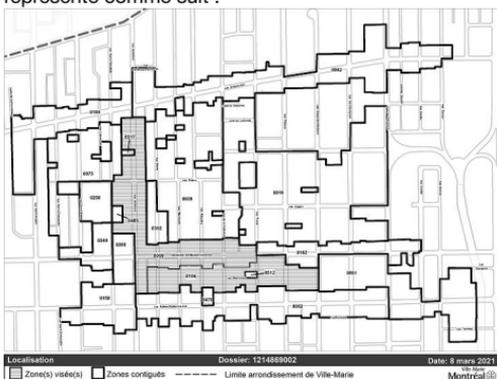
3. DISPOSITIONS SOUMISES À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

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 (art. 9, par. 1^o, régl. 01-282); et
- Nombre de logements (art. 149, régl. 01-282).

4. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé est constitué des zones visées **0059** et **0106** et des zones contiguës 0019, 0039, 0042, 0053, 0059, 0061, 0073, 0100; 0106, 0158, 0162, 0249, 0258, 0285, 0302, 0476, 0483, 0512 et 0517, 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 26 avril 2021 à 16 h 30** :

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 17 au 26 avril 2021 jusqu'à 16 h 30**, à l'une ou l'autre des adresses suivantes :

- Par courriel :
secrtaire.arr-vmarie@ville.montreal.qc.ca
OU

- Par courrier ou en personne avant 16 h 30 le 26 avril 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 26 avril 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 13 avril 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 13 avril 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 17 avril 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

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

Séance ordinaire du mardi 13 avril 2021

Résolution: CA21 240132

Adopter une résolution autorisant la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 1300, boulevard De Maisonneuve Est comprenant une hauteur supérieure au maximum prescrit ainsi que le dépassement du nombre de logements dans la partie sud du lot, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) - 2^e projet de résolution

Attendu que, selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), le conseil d'arrondissement a adopté un premier projet de règlement le 9 mars 2021 et l'a soumis à une consultation écrite de 15 jours, qui s'est déroulée du 15 au 29 mars 2021 inclusivement, quant à son objet et aux conséquences de son adoption :

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Cathy Wong

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

- 1) D'accorder, pour le bâtiment sur le lot 1 567 440 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 au paragraphe 1^o de l'article 9 ainsi qu'à l'article 149 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
 - b) d'agrandir le bâtiment existant permettant d'atteindre une hauteur de 4 étages avec une construction hors toit (16 m hors tout) en bordure du boulevard De Maisonneuve ainsi qu'un volume de 3 étages avec un retrait de 10.70 m sur une portion de la façade donnant sur la rue Martineau abritant 53 logements, 17 unités de stationnement en souterrain conformément aux plans numérotés 3,4,9,11,13,14,16,18,20,22,24,25,26,28,29,31,32 et 34 à 40 réalisés par 2Architectures et estampillés par l'arrondissement le 19 février 2021;
- 2) D'assortir cette autorisation aux conditions suivantes :
 - a) revoir la configuration de certains logements pour le volume en bordure du boulevard De Maisonneuve afin de garantir un aménagement optimal;
 - b) revoir la palette de matériaux, afin d'assurer une meilleure intégration du projet;
- 3) 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.

De poursuivre la procédure d'adoption du projet de résolution faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, 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 (RLRQ, chapitre E-2.2, r.3).

Des commentaires sont formulés.

Adoptée à l'unanimité.

40.08
pp 435
1214869002

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 15 avril 2021

Identification

Dossier : 1214869002	Date de création : 21/03/29	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 21/04/06
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme		
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement		
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas		
Projet	-		
Objet	Adopter une résolution autorisant la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 1300, boulevard De Maisonneuve Est comprenant une hauteur supérieure au maximum prescrit ainsi que le dépassement du nombre de logements dans la partie sud du lot, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).		
Responsable : Catherine BEAULIEU	Signataire :		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Une consultation écrite s'est tenue pendant 15 jours, soit du 15 mars 2021 au 29 mars 2021 inclusivement. Nous avons reçu 6 courriels durant cette période, le tout comme consigné au rapport de consultation.

Les principaux thèmes abordés dans les correspondances visent notamment les impacts sur la circulation/stationnement pendant et après le chantier, le nombre de case de stationnement proposé, la hauteur du volume en bordure du boulevard De Maisonneuve ainsi que le traitement architectural de l'enveloppe.

En ce qui concerne le traitement architectural de l'enveloppe, au moment de la demande de permis d'agrandissement, cet élément sera soumis à des critères en lien avec l'unité de paysage du secteur et fera l'objet d'une présentation aux membres du comité consultatif d'urbanisme.

Lors d'une prochaine séance, le conseil d'arrondissement pourra statuer sur l'adoption du 2e projet de résolution.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier
Catherine BEAULIEU
conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514-868-4987
Télécop. : 000-0000

Numéro de dossier : 1214869002

Numéro de dossier : 1214869002

Unité responsable	administrative	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Objet		Adopter une résolution autorisant la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 1300, boulevard De Maisonneuve Est comprenant une hauteur supérieure au maximum prescrit ainsi que le dépassement du nombre de logements dans la partie sud du lot, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).



Rapport_consultation_PPCMOI_1300_De Maisonneuve Est_biffé.pdf

Responsable du dossier
Catherine BEAULIEU
conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514-868-4987

Description

Adopter une résolution autorisant la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 1300, boulevard De Maisonneuve Est comprenant une hauteur supérieure au maximum prescrit ainsi que le dépassement du nombre de logements dans la partie sud du lot, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

Contexte

En vertu du décret 102-2021 du 5 février 2021, toute procédure qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens peut être remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours, annoncée au préalable par un avis public.

Pour le dossier 1214869002, un avis public a été publié à cet effet le samedi 13 mars 2021. Ainsi, et conformément au décret ci-haut mentionné, une consultation écrite s'est tenue pendant 15 jours, soit du 15 mars 2021 au 29 mars 2021, inclusivement.

Voici pour ce dossier une compilation des commentaires reçus par courriel et par courrier pendant cette période, afin que le conseil puisse en apprécier la valeur avant de rendre une décision le 13 avril 2021.

Commentaires reçus

Coordonnées	Commentaires reçus
2021-03-19, [REDACTED]	<p><i>Madame, Monsieur,</i></p> <p><i>Nous comprenons que le projet cité en objet prévoit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Remplacer 12 unités de logement par 53 logement</i> • <i>Soit un ajout de 41 logement</i> • <i>Remplacer les 2 commerces actuels par 4 commerces</i> • <i>Soit un ajout de 2 commerces</i> <p><i>L'ajout de 17 unités de stationnement seulement nous paraît trop faible et démesurément disproportionné .</i> <i>Cela causera inévitablement des problèmes de stationnement dans la zone, déjà très encombrée et particulièrement étroite.</i></p> <p><i>Serait-il possible de prévoir plus de stationnement?</i></p> <p><i>Merci,</i></p> <p><i>Bien cordialement,</i></p>
2021-03-22, [REDACTED]	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>Cela concerne le dossier 1214869002.</i></p> <p><i>Je suis occupant du [REDACTED], je trouve ce projet trop volumineux pour la section du bâtiment existant,</i> <i>L'ajout de 2 étages supplémentaires même en retrait fait en sorte qu'il écrase notre bâtiment, de plus les façades proposées ne respectent pas les façades de la rue ni le bâtiment qui était en brique à l'origine.</i></p>

	<p><i>Ce bâtiment fait une trop grosse masse , trop haut sans compter le grand nombre de logements, sans véritablement de cour intérieure.</i></p> <p><i>Cela ressemble plus à un poulailler ou l'on entasse les gens les uns sur les autres que d'un projet d'architecture.</i></p> <p><i>Merci d'avoir pris le temp de me lire.</i></p>
<p>2021-03-22, [REDACTED]</p>	<p><i>Bonjour</i></p> <p><i>J'aimerais exprimer mes impressions sur le projet du 1300 de Maisonneuve est ! Étant résident [REDACTED] à côté de l'immeuble qui seras rénové!!</i></p> <p><i>Je trouve le projet intéressant mais un peut trop volumineux et la hauteur de 5 étages au centre de l'édifice est trop important !! 4 étages serais suffisant!! Je trouve qu'il écrase notre immeuble !!</i></p> <p><i>On passe de 12 à 53 logement ce qui va densifier énormément le coin ... je suis pour densifier mais il est trop volumineux à mon avis !! On aurais pu en fair le double et ça serais suffisant !!</i></p> <p><i>De plus que la façade est très quelconque ... pourquoi ne pas essayer de ramener la façade d'origine qui étais la de 1930 à 1987 .. ce qui se marierait parfaitement avec le style de notre édifice qui date de environ de 1914 !!</i></p> <p><i>J'ai pris une capture d'écran du dessin de l'édifice qui est dans la vidéo !! On peut faire en sorte que ce projet en soit un d'intégration vis a vis les édifices qui l'entourent ! De plus les couleurs de brique ne s'harmonise pas avec les édifices adjacents ou autour!! Projet à revoir à mon avis ?? En respectant le milieu un peut plus !!</i></p> <p><i>J'aimerais aussi vous indiquer que quand l'on fait une demande à la ville pour rénover nos façades (portes / fenêtres /brique etc .. on nous demande de faire en sorte que se soit comme à l'époque où ce qui étais d'origine .. pourquoi ne pas le faire avec se projet ?? On a refait la brique et la corniche et notre permis à été émis seulement si on présentais les éléments d'origines remis en place !!</i></p> <p><i>Merci de me lire</i> <i>Bien à vous</i></p>
<p>2021-03-26, [REDACTED]</p>	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>Nous sommes propriétaires de la propriété adjacente au projet sur la rue [REDACTED] Notre maison de 1840 sera grandement affectée par le projet, visuellement et au niveau de l'ensoleillement, sans compter les risques de dommages à sa structure.Nous avons pris connaissance du projet et avons quelques questions et commentaires :</i></p> <p><i>1- Nous voyons que le projet prend en compte le gabarit des maisons en ayant un recul pour le 3eme étage. Cependant, le couronnement du mur de façade sur Martineau et la clôture des terrasses pourraient s'harmoniser davantage avec les corniches de notre maison et au caractère patrimonial de la rue ou on retrouve beaucoup de bâtiments du 19eme. Nous venons</i></p>

	<p>de rénover notre corniche [REDACTED] au cout de [REDACTED] avec des ardoises neuves dans le respect du caractère patrimonial du bâtiment de 1840. Nous trouvons dommage que la proposition ne soit pas plus soignée pour cette portion du projet.</p> <p>2- Nous aimerions mieux comprendre l'impact du projet sur l'ensoleillement de notre propriété. Est-ce que des études a ce sujet ont été faite ?</p> <p>3- Nous avons une dizaine de cèdres (thuya occidental) d'une dizaine de mètres de haut et de 10-15 cm de diamètres sur la limite de notre propriété adjacente au projet qui seront affectés par les travaux et le mur qui prendra place à cet endroit, affectant leurs cimes et leurs racines. Ils devront probablement être abattus. Peut-on en savoir plus sur cette portion du projet pour mieux évaluer l'impact sur ces arbres.</p> <p>4- Est-ce qu'une étude d'ingénierie a été menée pour s'assurer que les travaux d'excavation prévus pour le projet directement au pied de notre mur ouest n'affecteront pas la structure de notre bâtiment et que les précautions nécessaires seront prises pour en réduire les risques de dommages. Notre maison repose sur des fondations en pierre renforcies dans les années 90 par une fondation en ciment coulée sous les fondations d'origine.</p> <p>5- Propriétaires d'une voiture et d'une vignette dans le secteur, nous constatons que le stationnement sur rue est déjà difficile. Le nombre de places de stationnement du projet est relativement faible par rapport au nombre de logements prévus.</p> <p>6- Enfin, nous venons de vivre un chantier de construction de près de deux ans sur la rue Panet au coin de Martineau et les résidents de la rue Martineau ont subis de nombreux inconvénient lié au chantier. Y aura-t-il des mesures prises pour réduire les désagréments de ce chantier majeur ? (Entre-autre pour tout les véhicules des sous-contractants qui viennent créer une circulation importante et occupent de nombreux espaces de stationnement réservés aux résidents.</p> <p>7- Avez-vous une idée du début du chantier et de sa durée ?</p> <p>Merci de porter attention à ces commentaires et questions et en attendant un retour de votre part,</p>
2021-03-26, [REDACTED]	<p>Bonjour,</p> <p>Je suis un citoyen habitant juste de l'autre côté de la rue [REDACTED] par rapport à projet, depuis plus de 10 ans.</p> <p>Tout d'abord, j'aimerais signifier mon appréciation de l'augmentation du nombre de logements que représente ce projet dans un contexte où la ville en a bien besoin. Ce sera un soulagement, j'en suis certain, pour plusieurs familles.</p> <p>J'aimerais aussi soulever quelques préoccupations par rapport au projet mentionné en objet. Certaines à court et une autre à moyen et long terme.</p>

	<p><i>Tout d'abord, au niveau de la circulation pendant la période de construction. La rue de Maisonneuve (juste en face de cet édifice) fera l'objet de la suite d'importants travaux qui s'ajouteront au chantier du projet mentionné en objet. Même en faisant abstraction des travaux sur de Maisonneuve, la circulation sera malheureusement sérieusement entravée pendant les travaux. Nous avons pu le constater lors de chantiers similaires tout près d'ici.</i></p> <p><i>Ensuite, pendant la durée des travaux, il s'entend que le stationnement sera affecté de manière significative. Déjà que les nouvelles constructions autour ont déjà ajouté de nouveaux véhicules et retiré plusieurs places de stationnement. Ici, le phénomène ne fera que s'amplifier.</i></p> <p><i>Les travaux, dont la construction d'un nouveau stationnement souterrain, engendreront malheureusement un bruit considérable et ce, en plein pandémie où beaucoup de nos voisins, dont moi-même, somme confinés à la maison en télé-travail, sans réelle manière de s'échapper. Mon poste de travail à la maison donne sur une fenêtre qui donne exactement sur le site du chantier. Et je ne parle même pas de la perte de jouissance de la vue sur le stationnement et sur le ciel en face de mon poste de travail, qui sera remplacé par un mur de briques. Mais ça, c'est un des aléas de la vie urbaine.</i></p> <p><i>Pour ce qui est du long terme, nous (moi-même et certains voisins-amis) craignons l'augmentation de la pression sur le stationnement dans le quartier. L'augmentation de 12 à 52 logements est considérable et le "petit" stationnement de 17 places intégré au projet ne suffira pas à absorber cette augmentation. Avec la perte d'espaces de stationnement sur de Maisonneuve, et l'impossibilité de trouver du stationnement privé en location dans le quartier (ça doit faire 5 ans que je suis sur la liste d'attente pour le stationnement du centre communautaire de mon quartier), ça ajoutera une pression supplémentaire que nous appréhendons.</i></p> <p><i>Finalement, puisque le projet comporte l'ajout d'un nombre important de logement (de 12 à 52), j'espère qu'il s'accordera avec le règlement de la ville imposant un minimum de 20% de logements abordables étant donné la future permission d'augmentation de la densité de construction de logement.</i></p> <p><i>J'ose espérer que la Ville et les élus sauront être à l'écoute et accommoder autant le promoteur (qui habite un quartier cosu de Montréal) que les citoyens qui vivons près de cet édifice tous les jours.</i></p> <p><i>Bonne journée,</i></p>
<p>2021-03-27, [REDACTED]</p>	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>Nous demeurons au [REDACTED] et venons de prendre connaissance du projet situé au 1300 Boulevard de Maisonneuve. Nous sommes contents de voir que la bâtisse va enfin être reprise en main. Les rats et autres nuisibles qui venaient de la celle-ci devraient</i></p>

disparaître tout comme le salon de massage (toujours en activité) dont l'entrée est située sur la rue Martineau et qui engendre toujours de la prostitution.

A propos de la hauteur du bâtiment nous pensons qu'il y a un étage de trop.

Passer de 12 à 53 logements va engendrer des problèmes de circulation sur les rues de la Visitation et surtout de Martineau qui souvent est prise à contresens.

La palette de couleurs est trop sombre par rapport aux bâtiments avoisinants.

Il est dommage que des espaces verts en bord de trottoirs sur les rues de La visitation et Martineau pour verdir le quartier et lutter contre les îlots de chaleur ne soient pas intégrés au projet. Considérant par ailleurs que plusieurs arbres matures vont disparaître et que les arbres sur la rue Martineau n'ont pas été remplacés.

Nous pensons aussi que la densification des logements dans ce projet ne se marie pas avec le projet du quartier qui va se développer sur l'ancien site de Radio Canada. Notre quartier doit rester à taille humaine et cela passe par des bâtisses adaptées en termes de surface habitable proposée aux futurs propriétaires et locataires tout comme aux futurs commerces qui s'installeront .

En espérant que nos remarques seront prises en compte,

Cordialement,

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

Séance ordinaire du mardi 9 mars 2021

Résolution: CA21 240084

Adopter une résolution autorisant la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 1300, boulevard De Maisonneuve Est comprenant une hauteur supérieure au maximum prescrit ainsi que le dépassement du nombre de logements dans la partie sud du lot, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Anne-Marie Sigouin

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

- 1) D'accorder, pour le bâtiment sur le lot 1 567 440 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 au paragraphe 1^o de l'article 9 ainsi qu'à l'article 149 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
 - b) d'agrandir le bâtiment existant permettant d'atteindre une hauteur de 4 étages avec une construction hors toit (16 m hors tout) en bordure du boulevard De Maisonneuve ainsi qu'un volume de 3 étages avec un retrait de 10.70 m sur une portion de la façade donnant sur la rue Martineau abritant 53 logements, 17 unités de stationnement en souterrain conformément aux plans numérotés 3,4,9,11,13,14,16,18,20,22,24,25,26,28,29,31,32 et 34 à 40 réalisés par 2Architectures et estampillés par l'arrondissement le 19 février 2021;
- 2) D'assortir cette autorisation aux conditions suivantes :
 - a) revoir la configuration de certains logements pour le volume en bordure du boulevard De Maisonneuve afin de garantir un aménagement optimal;
 - b) revoir la palette de matériaux, afin d'assurer une meilleure intégration du projet;
- 3) 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.

Adoptée à l'unanimité.

40.13
pp 435
1214869002

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 mars 2021

Identification		Numéro de dossier : 1214869002
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 1300, boulevard De Maisonneuve Est comprenant une hauteur supérieure au maximum prescrit ainsi que le dépassement du nombre de logements dans la partie sud du lot, 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 la transformation du bâtiment de 3 étages situé au 1300, boulevard De Maisonneuve Est. Le projet vise la réalisation d'un bâtiment mixte comprenant une hauteur supérieure au maximum prescrit ainsi qu'un dépassement du nombre de logements autorisé dans la partie sud du site. Ce projet dérogerait à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). Cette demande pourrait être autorisée 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.

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Le site

Le bâtiment à l'étude a été construit vers 1925, avec une structure de béton armé pour servir de garage automobile sur 3 étages pour la T & D Motor Sales. Il a gardé sa vocation de garage, tout en se spécialisant dans les réparations, jusqu'au début des années 1980. Il a été converti à l'usage commercial/résidentiel qu'on lui connaît aujourd'hui en 1987, au moment où on l'a recouvert d'isolant rigide pour lui donner une tout autre personnalité. Les murs extérieurs de l'immeuble sont en fin de vie utile et les finis originaux de l'ancien garage sont disparus.

Actuellement, on y retrouve un bâtiment de 3 étages, un stationnement de surface ainsi qu'une terrasse aménagée au sol à l'intersection du boulevard De Maisonneuve et la rue De la Visitation. Actuellement, le bâtiment n'est pas occupé à son plein potentiel puisque les commerces du rez-de-chaussée sont inoccupés et 8 logements sur 12 sont vacants.

Le site chevauche deux secteurs de catégorie d'usage, dont la catégorie M.7C (commerces et services de moyenne intensité) pour la partie nord où il y a une obligation commerciale au rez-de-chaussée et la catégorie R.2 (résidentiel 1 à 8 logements) pour la partie sud là où il n'est pas possible de faire plus de 8 logements. En termes de hauteur, d'implantation, de marge et de densité, ces éléments sont les mêmes

dans les deux secteurs.

Le projet

Le projet proposé comprend diverses interventions, notamment :

- La transformation du bâtiment existant par la démolition de 24 % du volume ainsi que le changement de façade;
- L'agrandissement du bâtiment existant permettant une volumétrie qui varie de 4 étages avec construction hors toit (16 m) en bordure du boulevard De Maisonneuve vers un volume de 3 étages avec un retrait important (10,70 m) sur une portion de la façade donnant sur la rue Martineau;
- L'élimination d'un stationnement de surface ainsi qu'un quai de chargement dont l'accès se fait par la rue Martineau;
- L'aménagement de 4 commerces au rez-de-chaussée, directement accessibles par le boulevard De Maisonneuve dont aucun d'entre eux ne nécessite l'aménagement d'unité de chargement;
- Le remplacement de 12 unités de logement par l'aménagement de 53 nouveaux logements dont 11 studios (21%), 20 de 1 c.c (38%), 14 de 2 c.c (26%), et 8 unités de 3 c.c (15%);
- L'aménagement d'un stationnement souterrain de 17 unités réparti sur 1 seul niveau et accessible à partir de la rue De la Visitation;
- Le projet est assujéti+ au Règlement sur une métropole mixte.

Suite aux commentaires recueillis à la séance de novembre, le projet a été modifié de la façon suivante :

1. **Affichage** : Un bandeau qui se prolonge sur la totalité de la façade du boulevard De Maisonneuve et sur une partie de la rue de la Visitation servirait à l'affichage.
2. **Traitement du mur arrière des commerces** : En plus de l'ajout de quelques ouvertures au rez-de-chaussée, il y a la plantation de vivaces en bordure du mur arrière des commerces permettant l'augmentation du couvert végétal dans la cour intérieure.
3. **Typologie de logement** : Le nombre de logements demeure à 53 unités avec 11 studios (21%), 20 de 1 c.c (38%), 14 de 2 c.c (26%), et 8 unités de 3 c.c (15%). Les chiffres précédents étaient de 53 = 9+30+6+8.
4. **La configuration des logements** : Dans le volume en bordure du boulevard De Maisonneuve, certains logements devront être réaménagés pour être plus optimaux.
5. **Les ententes** : Les documents visant les ententes entre le propriétaire et les locataires résidentiels ont été déposés. Les derniers occupants quitteront les lieux au plus tard le 1^{er} mai 2021. Selon le propriétaire, les 3 locataires commerciaux prévoient réintégrer leur local après les travaux.
6. **Documentation façade d'origine** : Au rez-de-chaussée, un relevé photographique permet de statuer que la façade d'origine de l'ancien garage a complètement disparu.
7. **Rehaussement du parapet** : Le rehaussement du parapet au 3^e niveau diminue la présence du 4^e étage pour le piéton.

Le cadre réglementaire

La proposition comprend une dérogation à la hauteur (art. 9 1^o), c'est-à-dire que la hauteur hors tout de 16 m dépasse la hauteur maximale de 12,5 m autorisée au Règlement d'urbanisme (01-282).

Une proposition déroge également au nombre de logements dans la partie sud (art. 149), c'est-à-dire qu'un maximum de 8 logements est autorisé au Règlement d'urbanisme (01-282) alors que le nombre de logements total est de 53 dont 23 se trouvent dans la partie sud, secteur de catégorie R.2.

Ces dérogations peuvent être autorisées conformément aux dispositions du règlement sur les projets particuliers.

Selon l'article 1 du Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215), une démolition se définit comme une destruction de plus de 40 % du volume hors sol d'une construction. Dans ce cas-ci, un certificat de démolition n'est pas nécessaire puisque 24 % du bâtiment sera démoli.

Justification

Analyse et avis

Le projet respecte les paramètres et les orientations du Plan d'urbanisme. En ce sens, le projet vise à densifier un lot sous-utilisé par le recyclage d'un bâtiment permettant l'aménagement de plusieurs unités résidentielles, une offre commerciale au rez-de-chaussée en plus de la réfection des façades. L'agrandissement du bâtiment existant dont l'implantation atteint 84 % justifie l'élimination du stationnement de surface assurant ainsi la densification du secteur en plus de réduire les îlots de chaleur.

Le renforcement de l'encadrement bâti de l'espace public par la consolidation du tissu urbain existant et le respect de la hiérarchie de la trame de rue est mis de l'avant dans la proposition. Le volume de 4 étages avec une construction hors toit sur la façade en bordure du boulevard De Maisonneuve tend à diminuer graduellement à mi-parcours sur la rue de la Visitation permettant d'atteindre une hauteur de 3 étages à l'intersection des rues Martineau et de la Visitation. La gradation des hauteurs se poursuit ensuite en bordure de la rue Martineau pour atteindre une hauteur de 3 étages avec un important retrait pour la portion la plus à l'est de la façade qui donne l'effet d'un bâtiment de 2 étages au niveau du piéton. Ce volume de 3 étages respecte le minimum autorisé dans ce secteur, respecte la hauteur des voisins immédiats et réduit l'effet d'étouffement possible due à l'étroitesse de la rue Martineau.

Le dépassement du nombre de logements autorisés dans la partie au sud s'explique par la grande superficie du lot. Aucun logement n'est prévu en sous-sol laissant place à l'aménagement d'un stationnement souterrain dont l'accès se fait par la rue De La Visitation où son emplacement coïncide avec l'abaissement de la volumétrie et le changement de catégorie de secteur d'usage. Les logements au rez-de-chaussée en bordure de la rue Martineau s'adressent aux familles puisque ces logements familiaux comptent 3 chambres à coucher ainsi que leur accès individuel. En bordure du boulevard De Maisonneuve, la continuité commerciale se traduit par l'aménagement de 4 espaces commerciaux assurant un dynamisme et une animation pour les piétons.

Le demandeur propose une matérialité de brique d'argile anthracite et raisin, alternée de façon à morceler le volume. L'alternance se fait en suivant des séparations verticales évoquant le parcellaire sur les faces Martineau et Visitation, et de façon plus abstraite en arrivant au coin de Maisonneuve, pour suggérer un bâtiment un peu plus imposant sur le boulevard. Les huisseries et Juliettes seraient déclinées en noir.

Le projet engendrerait inévitablement un changement par rapport aux conditions d'ensoleillement puisqu'actuellement le volume n'est pas réparti sur la totalité du lot.

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 à la condition suivante :

- Revoir la configuration de certains logements pour le volume en bordure du boulevard De Maisonneuve afin de garantir un aménagement optimal.

Lors des séances du comité consultatif d'urbanisme qui se sont tenues le 12 novembre 2020 et 11 février 2021, les membres ont émis un avis favorable aux conditions suivantes:

- Revoir la configuration de certains logements pour le volume en bordure du boulevard De Maisonneuve afin de garantir un aménagement optimal;
- Revoir la palette de matériaux, afin d'assurer une meilleure intégration du projet.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Développement durable

S.O.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

«De poursuivre la procédure d'adoption du projet autorisant la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 1300, boulevard De Maisonneuve Est comprenant une hauteur supérieure au maximum prescrit ainsi que le dépassement du nombre de logements dans la partie sud du lot, faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-33 du 7 mai 2020, 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-22,r.3).»

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

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Catherine BEAULIEU
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 868-4987
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme
Tél. : 438-351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2021-02-23 13:21:57

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de
la mobilité
Tél. : 514 868-4546

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1214869002

Numéro de dossier : 1214869002

Unité administrative responsable

Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité ,
Division d'urbanisme

Objet

Adopter une résolution autorisant la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 1300, boulevard De Maisonneuve Est comprenant une hauteur supérieure au maximum prescrit ainsi que le dépassement du nombre de logements dans la partie sud du lot, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).



PV CCU - 2021-02-11 - PP - 3001732374.pdf



1300_De_Maisonneuve_E_plansestampillés_19février2021.pdf

Responsable du dossier

Catherine BEAULIEU

Conseillère en aménagement

Tél. : 514 868-4987

Numéro de dossier : 1214869002

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

11 février 2021

3001732374

4.2.2

Objet : **PROJET PARTICULIER**

Endroit : 1300, boulevard De Maisonneuve Est

Responsables : Catherine Beaulieu et Francis Lefebvre

Description : La demande vise la transformation d'un bâtiment de 3 étages afin de permettre la réalisation d'un bâtiment mixte comprenant une hauteur supérieure au maximum prescrit ainsi qu'un dépassement du nombre de logements autorisés dans la partie sud du site.

Le bâtiment à l'étude a été construit vers 1925, avec une structure de béton armé pour servir de garage automobile sur 3 étages pour la T & D Motor Sales. Il a gardé sa vocation de garage, tout en se spécialisant dans les réparations, jusqu'au début des années 1980. Il a été converti à l'usage commercial/résidentiel qu'on lui connaît aujourd'hui en 1987, au moment où on l'a recouvert d'isolant rigide pour lui donner une tout autre personnalité. Les murs extérieurs de l'immeuble sont en fin de vie utile et on ne sait pas si les finis originaux sont encore présents à l'arrière de la façade de stuc.

Actuellement, on y retrouve un bâtiment de 3 étages, un stationnement de surface ainsi qu'une terrasse aménagée au sol à l'intersection du boulevard De Maisonneuve et la rue De la Visitation. Actuellement, le bâtiment n'est pas occupé à son plein potentiel puisque les commerces du rez-de-chaussée sont inoccupés et 8 logements sur 12 sont vacants.

Le site chevauche deux secteurs de catégorie d'usage, dont la catégorie M.7C (commerces et services de moyenne intensité) pour la partie nord où il y a une obligation commerciale au rez-de-chaussée et la catégorie R.2 (résidentiel 1 à 8 logements) pour la partie sud là où il n'est pas possible de faire plus de 8 logements. En termes de hauteur, d'implantation, de marge et de densité, ces éléments sont les mêmes dans les deux secteurs.

Le projet proposé comprend diverses interventions, notamment :

- La transformation du bâtiment existant par la démolition de 24 % du volume ainsi que le changement de façade;
- L'agrandissement du bâtiment existant permettant une volumétrie qui varie de 4 étages avec construction hors toit (16 m) en bordure du boulevard De Maisonneuve vers un volume de 3 étages avec un retrait important (10,70 m) sur une portion de la façade donnant sur la rue Martineau;
- L'élimination d'un stationnement de surface ainsi qu'un quai de

- chargement dont l'accès se fait par la rue Martineau;
- L'aménagement de 4 commerces au rez-de-chaussée, directement accessibles par le boulevard De Maisonneuve dont aucun d'entre eux ne nécessite l'aménagement d'unité de chargement;
- Le remplacement de 12 unités de logement par l'aménagement de 53 nouveaux logements dont 11 studios (21%), 20 de 1 c.c (38%), 14 de 2 c.c (26%), et 8 unités de 3 c.c (15%);
- L'aménagement d'un stationnement souterrain de 17 unités réparti sur 1 seul niveau et accessible à partir de la rue De la Visitation.

Suite aux commentaires recueillis à la séance de novembre, le projet a été modifié de la façon suivante :

1. **Affichage** : Un bandeau qui se prolonge sur la totalité de la façade du boulevard De Maisonneuve et sur une partie de la rue de la Visitation servirait à l'affichage.
2. **Traitement du mur arrière des commerces** : En plus de l'ajout de quelques ouvertures au rez-de-chaussée, il y a la plantation de vivaces en bordure du mur arrière des commerces permettant l'augmentation du couvert végétal dans la cour intérieure.
3. **Typologie de logement** : Le nombre de logements demeure à 53 unités avec 11 studios (21%), 20 de 1 c.c (38%), 14 de 2 c.c (26%), et 8 unités de 3 c.c (15%). Les chiffres précédents étaient de 53 = 9+30+6+8.
4. **La configuration des logements** : Dans le volume en bordure du boulevard De Maisonneuve, certains logements devront être réaménagés pour être plus optimaux.
5. **Les ententes** : Les documents visant les ententes entre le propriétaire et les locataires résidentiels ont été déposés. Les derniers occupants quitteront les lieux au plus tard le 1^{er} mai 2021. Selon le propriétaire, les 3 locataires commerciaux prévoient réintégrer leur local après les travaux.
6. **Documentation façade d'origine** : Le demandeur stipule que la façade d'origine a disparu et prévoit déposer la preuve sous peu.
7. **Rehaussement du parapet** : Le rehaussement du parapet au 3^e niveau diminue la présence du 4^e étage pour le piéton.

La proposition comprend une dérogation à la hauteur (art. 9 1^o), c'est-à-dire que la hauteur hors tout de 16 m dépasse la hauteur maximale de 12,5 m autorisée au *Règlement d'urbanisme 01-282*.

Une proposition déroge également au nombre de logements dans la partie sud (art. 149), c'est-à-dire qu'un maximum de 8 logements est autorisé au *Règlement d'urbanisme 01-282* alors que le nombre de logements total est de 53 dont 23 se trouvent dans la partie sud, secteur de catégorie R.2.

Ces dérogations peuvent être autorisées conformément aux dispositions du règlement sur les projets particuliers.

Selon l'article 1 du *Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215)*, une démolition se définit comme une destruction de plus de 40 % du volume hors sol d'une construction. Dans ce cas-ci, un certificat de démolition n'est pas nécessaire puisque 24 % du bâtiment sera démoli.

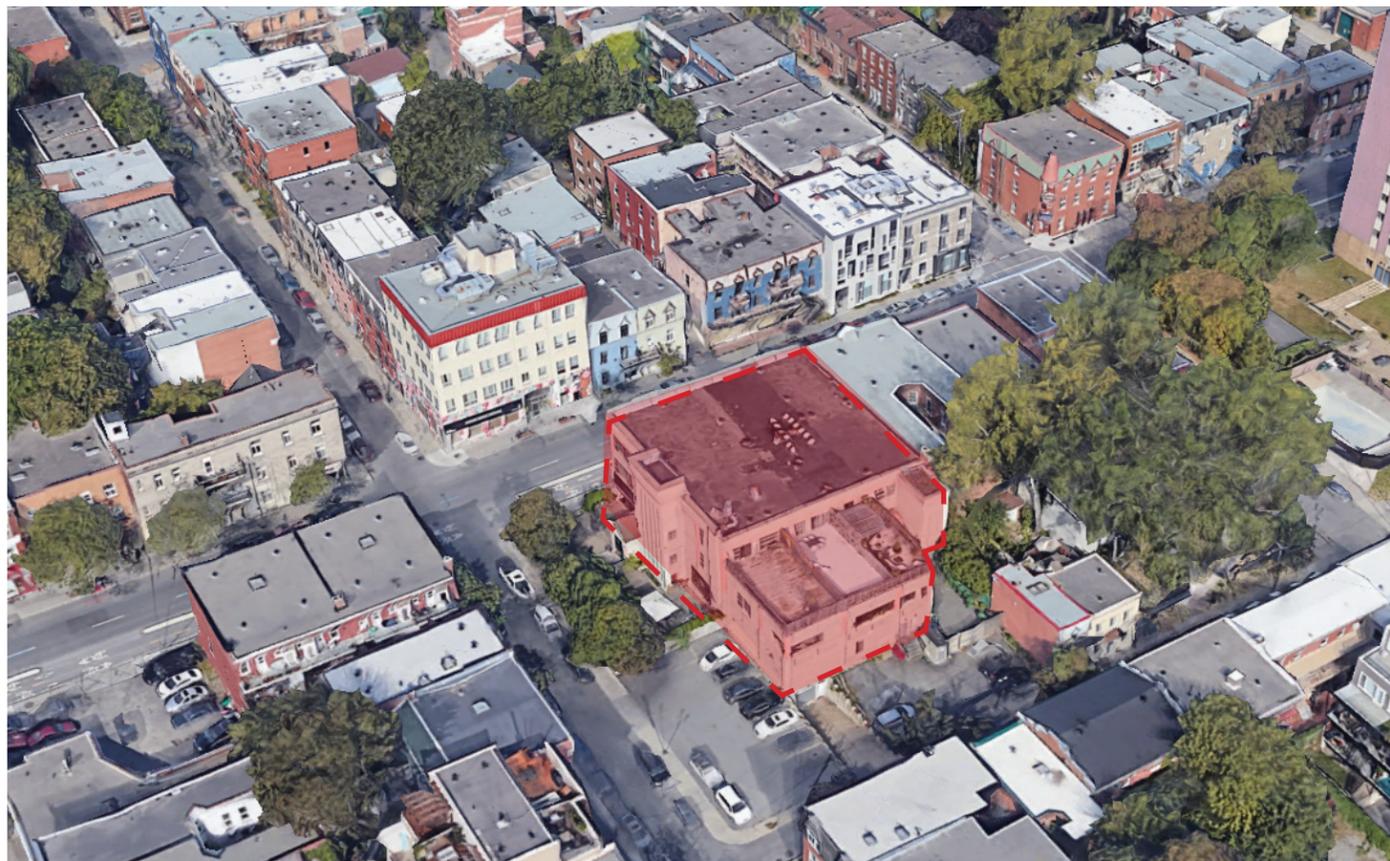
- Élément particulier :** Aucun
- Remarque importante :** À la séance du 12 novembre 2020, le CCU a émis un avis favorable avec conditions.
- Considérant que :** Le projet respecte les paramètres et les orientations du Plan d'urbanisme.
- Considérant que :** Le renforcement de l'encadrement bâti de l'espace public par la consolidation du tissu urbain existant et le respect de la hiérarchie de la trame de rue est mis de l'avant dans la proposition.
- Considérant que :** Le volume de 3 étages respecte le minimum autorisé dans ce secteur, respecte la hauteur des voisins immédiats et réduit l'effet d'étouffement possible due à l'étroitesse de la rue Martineau.
- Considérant que :** La continuité commerciale se traduit par l'aménagement de 4 espaces commerciaux assurant un dynamisme et une animation pour les piétons.
- Considérant que :** Le projet engendrerait inévitablement un changement par rapport aux conditions d'ensoleillement puisqu'actuellement le volume n'est pas réparti sur la totalité du lot.

Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :

- **Revoir la configuration de certains logements pour le volume en bordure du boulevard De Maisonneuve afin de garantir un aménagement optimal.**
- **Revoir la palette de matériaux, afin d'assurer une meilleure intégration du projet.**


Sophie Mauzerolle
Présidente


Billy Chérubin
Secrétaire

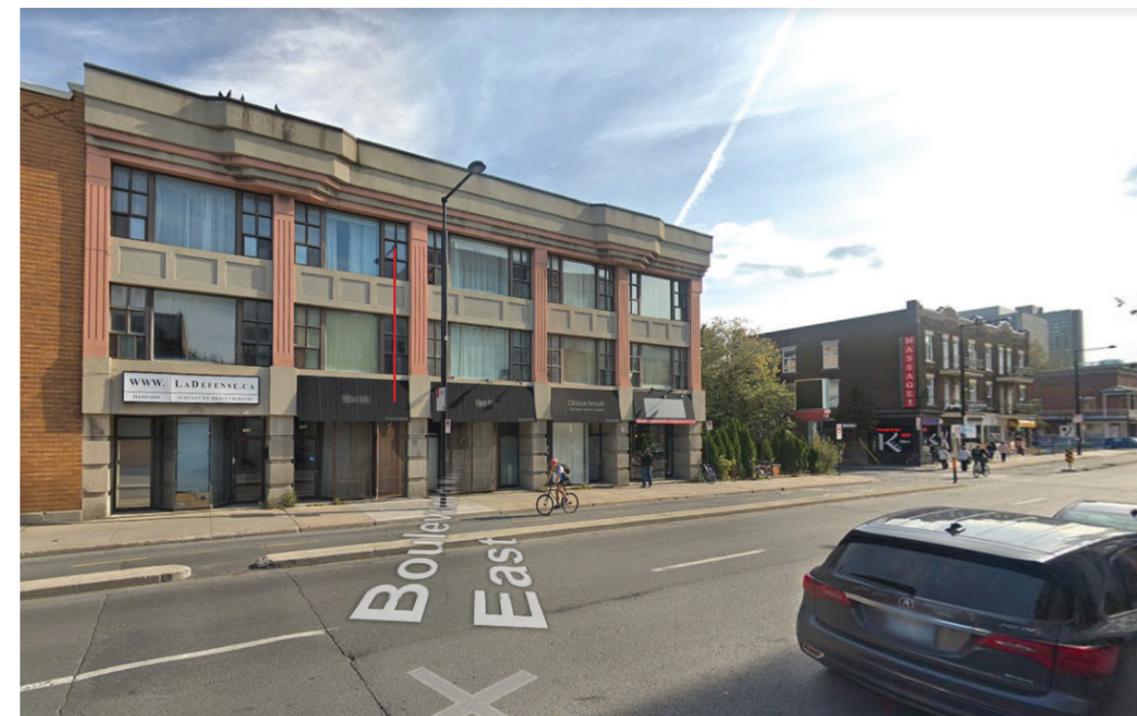
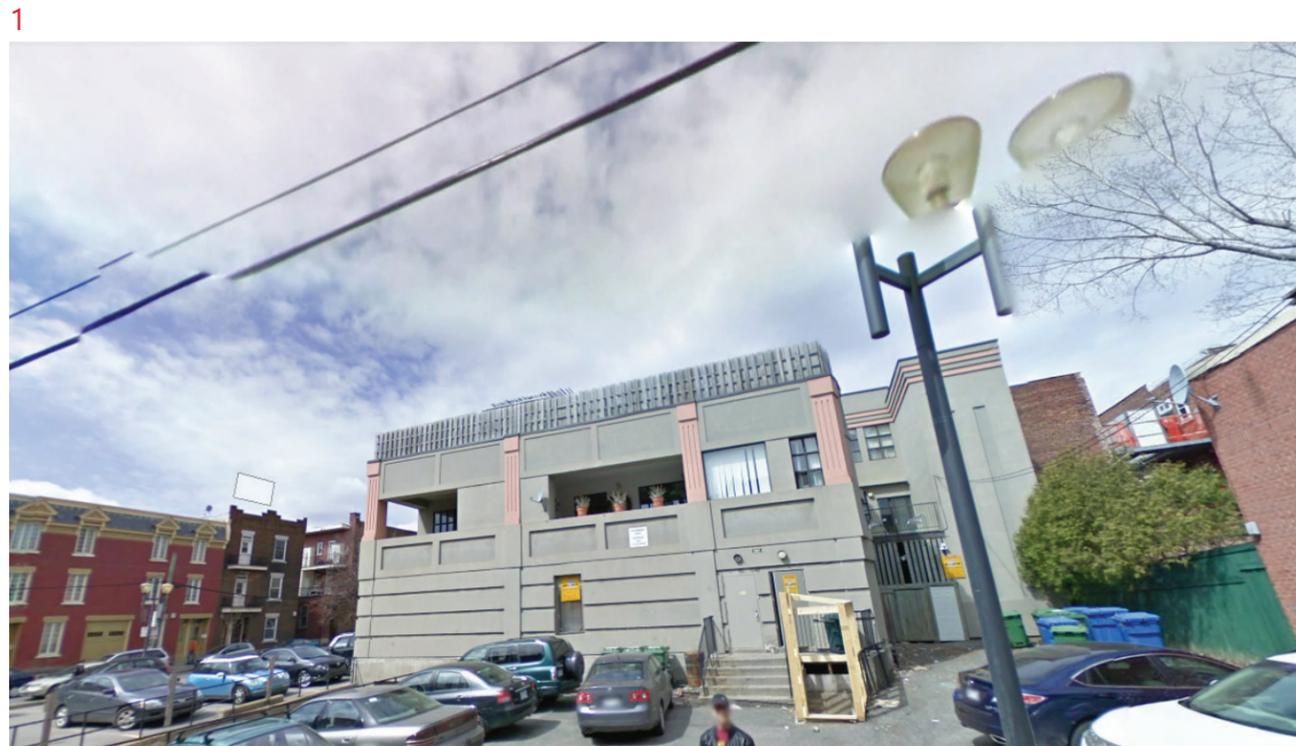
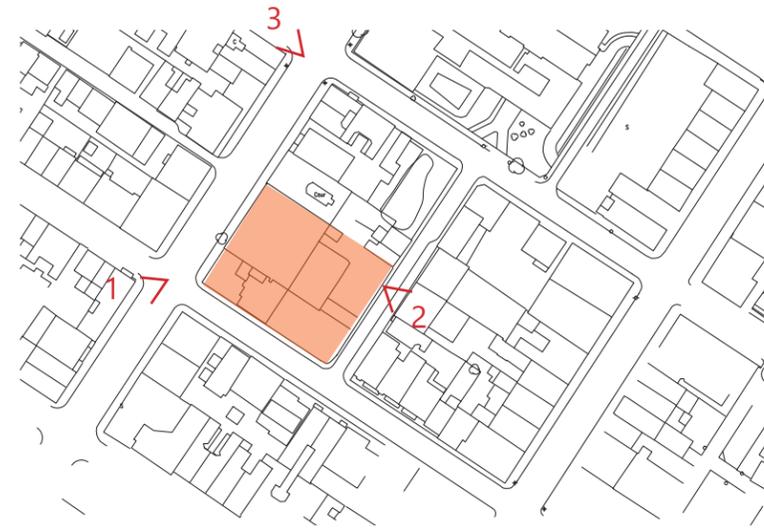


VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

19 février 2021

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ

[] Site



1

2

3