

DEMANDE ÉCRITE TENANT LIEU DE REGISTRE
AUX PERSONNES HABILES À VOTER AYANT LE DROIT D'ÊTRE INSCRITES SUR LA LISTE RÉFÉRENDIAIRE DU SECTEUR CONCERNÉ DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE CORRESPONDANT AUX ZONES 0056 ET 0012

2600, rue Ontario Est (1 424 774), 99999, rue Ontario (lot 1 424 819) et 2660, rue Ontario Est (1 424 781)
PROJET PARTICULIER RELATIF À LA CONSTRUCTION, LA DÉMOLITION ET AU REMPLACEMENT DE BÂTIMENTS

AVIS PUBLIC est donné de ce qui suit :

1° Lors de sa séance du 13 avril 2021, le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a adopté la résolution CA21 240126 autorisant l'occupation du 2^e 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).

2° En vertu de l'arrêté 2020-033 du 7 mai 2020, pris dans le contexte de la déclaration d'urgence sanitaire ordonnée par le gouvernement, toute procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter appliquée en vertu du chapitre IV du Titre II de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités est remplacée jusqu'à nouvel ordre par une période de réception de demandes écrites de scrutin référendaire de 15 jours.

3° Par conséquent, les personnes habiles à voter ayant le droit d'être inscrites sur la liste référendaire du secteur concerné (zones 0056 et 0012) peuvent demander que les dispositions applicables à la zone visée 0056 (lot 1 424 774) de cette résolution fassent l'objet d'un scrutin référendaire en transmettant à la municipalité une demande écrite à cet effet sur laquelle figurent les renseignements suivants :

- le titre et le numéro de la résolution faisant l'objet de la demande;
- le numéro de référence du registre, qui est le suivant : CA21240126-Registre#1;
- le numéro des zones du secteur concerné par le présent registre (0056-0012);
- leur nom complet;
- leur qualité de personne habile à voter (voir les conditions au bas de l'avis après le point 12°);
- leur adresse (voir les précisions au bas de l'avis);
- leur signature.

4° Toute demande de scrutin référendaire doit être accompagnée d'une copie (photographie, photocopie) de l'une des pièces d'identité suivantes :

- carte d'assurance maladie délivrée par la Régie de l'assurance maladie du Québec;
- permis de conduire ou permis probatoire délivré par la Société de l'assurance automobile du Québec;
- passeport canadien;
- certificat de statut d'Indien;
- carte d'identité des Forces canadiennes.

5° Dans le cas où le nom de la personne ne figurerait pas déjà sur la liste des personnes habiles à voter ayant le droit d'être inscrites sur la liste référendaire du secteur concerné, la demande doit également être accompagnée d'un document attestant son droit d'y être inscrite.

6° Les demandes doivent être reçues au compter du 22 avril 2021 et au plus tard le 6 mai 2021 inclusivement, selon les modalités suivantes :

- En complétant le formulaire web prévu à cette fin, qui sera disponible à l'adresse suivante montreal.ca/articles/tenu-de-registre-dans-ville-marie à compter du 22 avril 2021;

ou

- Par courriel, à l'adresse courriel suivante : secretaire.arr-vmarie@ville.montreal.qc.ca ;

ou

- Par la poste, à l'adresse suivante :

Secrétaire d'arrondissement
Arrondissement de Ville-Marie
800, boulevard De Maisonneuve Est
17^e étage Montréal (Québec) H2L 4L8

ou

- En déposant en personne, durant les heures d'ouverture (8 h 30 à 16 h 30 du lundi au vendredi), la demande dans une enveloppe cachetée au Bureau de l'arrondissement, au 800, boulevard De Maisonneuve Est, Montréal, H2L 4L8, à l'attention de la secrétaire d'arrondissement.

Si la demande est transmise par courriel ou déposée en personne au Bureau de l'arrondissement, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 6 mai 2021 avant 16 h 30 pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

7° Toute personne qui assiste une personne habile à voter incapable de signer elle-même sa demande doit y inscrire :

- son nom;
- son lien avec la personne habile à voter (conjoint, parent ou autre);
- dans le cas où la personne habile à voter ne serait ni un parent ni un conjoint, une déclaration écrite selon laquelle elle n'a pas porté assistance à une autre personne qui n'est pas un parent ou un conjoint au cours de la procédure de demande de scrutin référendaire;
- une mention selon laquelle elle a assisté la personne habile à voter;
- sa signature.

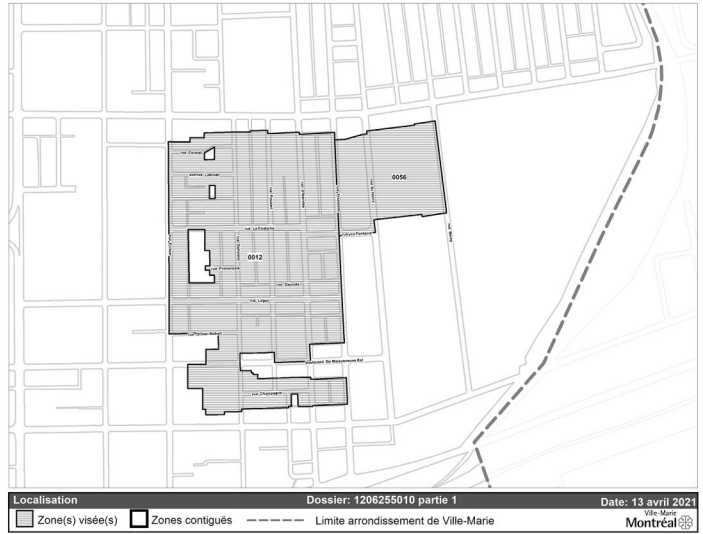
8° Le nombre de demandes requis pour que la résolution numéro CA21 240126 fasse l'objet d'un scrutin référendaire est de 300. Si ce nombre n'est pas atteint, cette résolution sera réputée approuvée par les personnes habiles à voter.

9° Le résultat de la procédure de demande de scrutin référendaire sera publié au plus tard le lundi 10 mai 2021 dans le Journal de Montréal et sur le site Internet de la Ville de Montréal, sous le lien suivant : <https://montreal.ca/ville-marie> en cliquant sur « Avis publics ».

10° Toute copie d'un document d'identification transmis avec une demande sera détruite à la fin de la procédure de demande de scrutin référendaire.

11° Le présent avis ainsi que la résolution numéro CA21 240126, le dossier décisionnel (1206255010) et les documents qui s'y rapportent peuvent être consultés sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est <https://montreal.ca/ville-marie> en cliquant sur « Avis publics ».

12° Le croquis ci-dessous illustre le secteur concerné, qui est constitué de la zone visée 0056 et de la zone contigüe 0012; comme suit :



CONDITIONS À REMPLIR POUR ÊTRE UNE PERSONNE HABILE À VOTER AYANT LE DROIT D'ÊTRE INSCRITE SUR LA LISTE RÉFÉRENDIAIRE DU SECTEUR CONCERNÉ :

À la date de référence, soit le 13 avril 2021, la personne doit :

- être une personne physique domiciliée dans le secteur concerné et, depuis au moins six mois, au Québec;
- être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle;
- ne pas avoir été déclarée coupable d'une infraction constituant une manœuvre électorale frauduleuse.

OU

- être une personne physique ou morale qui, depuis au moins 12 mois, est :
 - o propriétaire unique d'un immeuble situé dans le secteur concerné, à la condition de ne pas être domiciliée dans le secteur concerné;
 - o occupante unique d'un établissement d'entreprise situé dans le secteur concerné, à la condition de ne pas être domiciliée ni propriétaire unique d'un immeuble situé dans le secteur concerné;
 - o copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise situé dans le secteur concerné, à la condition d'avoir été désignée au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants qui sont des personnes habiles à voter du secteur concerné.

Le propriétaire unique de plusieurs immeubles ou l'occupant unique de plusieurs établissements d'entreprise situés sur le territoire de la municipalité a le droit d'être inscrit dans ce secteur, même si l'immeuble ou l'établissement d'entreprise s'y trouvant n'a pas la plus grande valeur foncière ou locative.

Ne peut être désigné le copropriétaire qui a déjà le droit d'être inscrit sur la liste référendaire à titre de personne domiciliée, de propriétaire d'un immeuble ou d'occupant d'un établissement d'entreprise.

Ne peut être désigné le cooccupant qui a déjà le droit d'être inscrit sur la liste référendaire à titre de personne domiciliée, de propriétaire d'un immeuble, d'occupant d'un établissement d'entreprise ou de copropriétaire indivis d'un immeuble.

Pour avoir le droit de formuler une demande de scrutin référendaire, tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise doit être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou occupants depuis au moins 12 mois, comme celui qui a le droit de signer la demande de scrutin référendaire en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. Cette procuration doit avoir été produite avant ou lors de la transmission de la demande.

Pour avoir le droit de formuler une demande de référendum, une personne morale doit avoir désigné par résolution, parmi ses membres, administrateurs ou employés, une personne qui exercera ce droit. Cette résolution doit avoir été produite avant ou lors de la transmission de la demande.

PRÉCISIONS CONCERNANT L'ADRESSE DEVANT FIGURER SUR UNE DEMANDE DE SCRUTIN RÉFÉRENDIAIRE

L'adresse devant être inscrite sur une demande de scrutin référendaire est, selon la qualité donnant à la personne habile à voter le droit d'être inscrite sur la liste référendaire du secteur concerné :

- l'adresse de domicile, dans le cas d'une personne habile à voter domiciliée dans le secteur concerné;
- l'adresse de l'immeuble, dans le cas d'une personne habile à voter qui est propriétaire unique ou copropriétaire indivis d'un immeuble situé dans le secteur concerné;
- l'adresse de l'établissement d'entreprise, dans le cas d'une personne habile à voter qui est occupante unique ou cooccupante d'un établissement d'entreprise situé dans le secteur concerné.

Pour toute information supplémentaire, veuillez communiquer avec la soussignée au 514 872-2624.

Fait à Montréal ce 17 avril 2021

Katerine Rowan, avocate
Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du mardi 13 avril 2021

Résolution: CA21 240126

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^e 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 - Adoption

Attendu qu'un deuxième projet de résolution a été adopté, avec modifications, à la séance du conseil d'arrondissement du 9 mars 2021;

Attendu qu'au terme de la période de réception des demandes de participation à un référendum, trois demandes signées par au moins 12 personnes intéressées ont été reçues, celle-ci entraînant la tenue :

- d'un registre pour le secteur composé de la zone visée 0056 et de la zone contiguë 0012, que 300 personnes habiles à voter devront signer pour donner lieu, le cas échéant, à la tenue d'un référendum ; et
- d'un registre pour le secteur composé de la zone visée 0557 et des zones contiguës 0012, 0017 et 0056, que 401 personnes habiles à voter devront signer pour donner lieu, le cas échéant, à la tenue d'un référendum :

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Cathy Wong

- 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, 381 et 582 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
 - ii) d'occuper le 2^e 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^e 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 de 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 au titre VIII du Règlement d'urbanisme. En plus des critères prévus au Règlement, le critère additionnel suivant s'applique : accorder un traitement architectural de grande qualité qui correspond au pôle civique du secteur de la station Frontenac. La qualité architecturale du projet doit se refléter dans le choix des matériaux et leur assemblage.
- 4) De se conformer au Règlement pour une métropole mixte;
- 5) 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;
- 6) Le projet pourra se réaliser en plusieurs phases.

Le tout, conditionnellement à ce que le requérant aménage la place publique ajoutée au projet et respecte ses engagements, notamment à l'effet de mettre en place un espace communautaire dans la Place Frontenac et de mettre sur pied une animation de la place publique prévue à l'avant.

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).

Adoptée à l'unanimité.

40.02
pp 432
1206255010

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du mardi 9 mars 2021

Résolution: CA21 240087

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^e 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 - 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 résolution le 8 décembre 2020 et l'a soumis, en vertu du décret 102-2020 du 5 février 2021, à une consultation écrite d'une durée de 15 jours, quant à son objet et aux conséquences de son adoption;

Attendu que plusieurs commentaires ont été reçus pour ce dossier, par courriel ou par la poste, durant la période de consultation écrite de 15 jours du 11 au 25 janvier 2021, inclusivement :

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Anne-Marie Sigouin

De modifier le second projet de résolution comme suit :

- par l'ajout des mots « , 381 » au sous-paragraphe i) du paragraphe a) de l'article 2);

- par le remplacement au sous-paragraphe vi) du paragraphe b) de l'article 3) des sous-sous-paragraphe « 1. à 4. » par les sous-sous-paragraphe « 2. à 5. » et par l'ajout du sous-sous-paragraphe 1. :

« 1. accorder un traitement architectural de grande qualité qui correspond au pôle civique du secteur de la station Frontenac. La qualité architecturale du projet doit se refléter dans le choix des matériaux et leur assemblage; »;

- par le remplacement du mot « placette » par les mots « place publique » dans les sous-paragraphe i) et ii) du paragraphe a) de l'article 3);

- par le remplacement du paragraphe « C) » par le paragraphe « c) » à l'article 3;

- par le remplacement au sous-paragraphe iv) du paragraphe c) de l'article 3) des mots « la demande du permis de construction de ce projet doit être soumise à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme. » par les mots « 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, le critère additionnel suivant s'applique : accorder un traitement architectural de grande qualité qui correspond au pôle civique du secteur de la station Frontenac. La qualité architecturale du projet doit se refléter dans le choix des matériaux et leur assemblage. »;

- par le remplacement des articles 3), 4) et 5) par les articles 4), 5) et 6)
- par le remplacement de l'article 4) par celui-ci :
« 4) De se conformer au Règlement pour une métropole mixte; »

D'adopter le second projet modifié dont le texte, tel que modifié, se lit comme suit :

- 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, 381 et 582 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
 - ii) d'occuper le 2^e 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^e 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 de 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 au titre VIII du Règlement d'urbanisme. En plus des critères prévus au Règlement, le critère additionnel suivant s'applique : accorder un traitement architectural de grande qualité qui correspond au pôle civique du secteur de la station Frontenac. La qualité architecturale du projet doit se refléter dans le choix des matériaux et leur assemblage.
- 4) De se conformer au Règlement pour une métropole mixte;
- 5) 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;
- 6) Le projet pourra se réaliser en plusieurs phases.

Des commentaires sont formulés.

EN AMENDEMENT

Considérant que le projet présenté à la présente séance a beaucoup évolué au fil de son cheminement, sur les nombreux points mentionnés en ouverture, et qu'il présente de nombreuses bonifications;

Considérant que le requérant apportera une contribution financière dans le cadre du Règlement pour une métropole mixte, aux fins de logement social et abordable, en plus d'inclure 13 logements familiaux au projet;

Considérant que le promoteur a pris des engagements envers la communauté afin de bonifier le projet sur le plan communautaire et culturel, tel que décrit dans les lettres jointes au dossier décisionnel;

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Anne-Marie Sigouin

De présenter un amendement tel que suit :

D'adopter le second projet de résolution tel que modifié et ce, conditionnellement à ce que le requérant aménage la place publique ajoutée au projet et respecte les engagements tel que mentionné ci-dessus, notamment à l'effet de mettre en place un espace communautaire dans la Place Frontenac et de mettre sur pied une animation de la place publique prévue à l'avant.

LA PROPOSITION PRINCIPALE TELLE QU'AMENDÉE EST ADOPTÉE.

Adoptée à l'unanimité.

40.16
pp 432
1206255010

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 mars 2021

Identification

Dossier : 1206255010	Date de création : 21/01/05	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 21/03/09
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		
Responsable : Gabrielle LECLERC-ANDRÉ	Signataire : Alain DUFRESNE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Suite aux commentaires recueillis en consultation écrite qui s'est déroulée du 11 au 25 janvier 2021, le projet sera soumis aux exigences du Règlement pour une métropole mixte. Ainsi, 13 logements de 3 chambres à coucher seront réalisés, au lieu de 11 unités, et une contribution financière sera apportée pour les volets de logements sociaux et abordables.

Une lettre du promoteur vient réitérer son engagement auprès de la CDC Centre-Sud, afin de travailler de pair à l'élaboration de la place publique, autant pour le choix du mobilier que pour la mise en place d'une programmation d'activités. Un projet communautaire répondant aux besoins de la communauté sera également réfléchi et mis sur pied avec l'organisme.

Toujours selon les commentaires exprimés lors de la consultation, le projet de résolution est aussi modifié pour ajouter un critère concernant le design des nouveaux bâtiments, afin de leur assurer un traitement architectural d'une grande qualité.

Le projet de résolution est aussi modifié pour ajouter une dérogation à l'article 381 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), afin de permettre qu'un équipement électrique puisse être installé en cour avant. Cette modification a été annoncée lors de la consultation publique écrite et dans l'avis public.

Le rapport de la consultation écrite de 15 jours, qui s'est déroulée du 11 au 25 janvier 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 Louis ROUTHIER	Services Ville-Marie
Lecture : Louis ROUTHIER, 4 mars 2021	

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

Numéro de dossier :1206255010

Numéro de dossier : 1206255010		
Unité responsable	administrative	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
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	

Rapport de consultation écrite



Rapport_consultation_PPCMOI_99999 et 2600-2660_Ontario Est_avec annexes_biffé.pdf



plan_site_proposé.jpg Lettre_PI_Frontenac_suiteconsult_publicque_210308.pdf

Responsable du dossier

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

Description

Adopter une résolution autorisant l'occupation du 2e étage du 2600, rue Ontario Est, 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 en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

Contexte

En vertu de l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020, 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 1206255010, un avis public a été publié à cet effet le samedi 9 janvier 2021. Ainsi, et conformément à l'arrêté ci-haut mentionné, une consultation écrite s'est tenue pendant 15 jours, soit du 11 janvier 2021 au 25 janvier 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 9 février 2021.

Commentaires reçus

Coordonnées	Commentaires reçus
2021-01-14, Collectif Centre-Sud Debout!, 	<i>Synthèse de la consultation citoyenne sur la Place Frontenac tenue lors de l'action citoyenne " Je l'aime mon centre d'achats " le 8 février 2020</i> <i>Nous avons entendu des commentaires comme " Ça fait dur ", " J'ai honte d'y amener ma visite " " Le toit va nous tomber bientôt sur la tête " etc., en particulier de la part des résidents,tes des tours dont le centre commercial fait partie de leur quotidien. Les gens ne se sentent pas en sécurité étant donné l'état des lieux et le manque de surveillance en particulier le soir, et la présence d'itinérants. Les déplacements sont également difficiles pour les personnes à mobilité réduite. L'immense terrain de stationnement est en très mauvais état et les piétons n'y sont pas en sécurité.</i> <i>Les gens veulent le retour des commerçants,tes chassés,es des lieux (nettoyeur, couturière, fleuriste, fruiterie, magasin de vêtements, magasin d'accessoires de maison). Les gens veulent garder les commerces existants. Ils désirent également l'arrivée de d'autres commerces (boulangerie pâtisserie, boucherie, épicerie fine, produits biologiques, poissonnerie, coopérative alimentaire, SAQ, quincaillerie et location d'outils, magasin de souliers et cordonnerie, boutique d'artisanat, boutique de sport, café internet, salle communautaire, salle d'exercice, clinique médicale etc.) accessibles à toutes les bourses. En ce qui a trait à la clinique médicale une pétition ayant recueilli plusieurs centaines de noms chez les résidents,tes des Tours Frontenac a déjà été produite. Des organismes communautaires pourraient également y avoir des locaux à un prix abordable pour eux.</i> <i>Les gens veulent également que le centre commercial soit un lieu de rencontre et d'animation intergénérationnel, agréable avec des bancs, et des tables pour s'asseoir, prendre un café, casser la croûte ou manger son lunch, et des toilettes.</i>

		Revendications <i>Une intervention rapide de Sophie Mauzerolle, de Valérie Plante et de l'arrondissement étant donné l'état de délabrement, d'insalubrité et d'insécurité des lieux et l'absence d'intervention de la part des propriétaires</i> <i>Garder les commerces existants et le retour des commerçants,tes chassés par les propriétaires</i> <i>Avoir de nouveaux commerces qui répondent aux besoins des gens du quartier et accessibles à toutes les bourses</i> <i>La vente du centre commercial à des propriétaires en mesure de dialoguer avec la communauté et le départ des frères Bertone</i> <i>Une consultation publique sur l'avenir de la Place Frontenac et son immense terrain et sur l'ensemble du Pôle Frontenac</i> <i>L'élaboration et la réalisation collective d'un projet utile pour les résidents,tes sur l'ensemble du terrain (commerces, logement social, services, place publique etc.)</i> <i>Centre-Sud Debout !</i>
2021-01-16	résidente du quartier _____	Bonjour, <i>J'ai écouté attentivement la présentation concernant le projet de la place Frontenac et des bâtiments voisins :</i> https://m.youtube.com/watch?fbclid=IwAR13pdRUDGoZlClxNZKViQKl106GYkXxKH02VlqpyzWBPltIs5UNqCduuxA&v=xo8O4snVWtg&feature=youtu.be <i>Dans l'ensemble, je suis assez favorable au projet. Notamment, la construction d'un bâtiment commercial et résidentiel sur le terrain vacant coin Ontario et du Havre me semble bienvenue dans une optique de revitalisation et densification du secteur du quartier. Ce projet comporte beaucoup d'atouts très attrayants pour de futurs acheteurs (piscine, bibliothèque, métro, épicerie, voies d'accès, etc.).</i> <i>Toutefois, je ne comprends vraiment pas pourquoi l'arrondissement accepterait une telle hauteur (10 étages ou environ 35 mètres!) de bâtiment. L'exemple des immeubles situés juste un peu au sud du 2600 Ontario est, devrait suffire pour convaincre que des immeubles d'une telle hauteur dénaturent le tissu urbain typique du quartier et sapent l'idée d'une ville à échelle humaine! C'est d'une horreur inadmissible.</i> <i>De plus, avez-vous exigé une étude de l'ensoleillement suivant cette option? Est-ce que le soleil sera désormais réservé uniquement aux résidents des derniers étages produisant de grandes zones d'ombre? De plus, avez-vous demandé une étude des vents que de telles hauteurs engendreraient l'hiver particulièrement avec la proximité du fleuve? La</i>

	majorité des résidents du quartier sont piétons. Pensons aux impacts de construction en hauteur sur leur qualité de vie. En somme, je suis clairement défavorable à la réalisation d'un projet d'immeuble d'une telle hauteur dans le quartier. La hauteur devrait être au maximum la même que celle du bâtiment qui sera érigé à côté au 2660, Ontario Est. De plus, je serais intéressée de savoir quel type de magasin à rayon est prévu au 2e étage. Je vous remercie de votre attention et n'hésitez pas à me contacter pour en discuter plus amplement. Cordialement,
2021-01-17, _____	Bonjour, J'habite tout près de la Place Frontenac. Après avoir consulté la présentation de vos deux projets : 2600, rue Ontario Est-Place Frontenac et 2660, rue Ontario Est. J'aimerais vous donner mes commentaires. Je trouve que les règlementaires pour le projet Médéric ne sont pas à jour, cela ne peut pas répondre aux besoins actuels de résidents de ce quartier. 1. La hauteur maximale ne peut dépasser 4 étages (23), alors que le projet Médéric atteint 10 étages, soit près de 35M. Personnellement, un immeuble contient 95 logements est déjà petit et cela est le minimum qu'un immeuble peut offrir, je souhaiterais que le projet contienne plus de 95 logements. 2. La superficie d'un usage commercial de la catégorie M.4 ne doit pas excéder 200M² par établissement. En réalité, nous avons besoin d'un supermarché d'une grande superficie dans notre quartier, par conséquent, un établissement commercial de 200M² ne semble pas suffisant sauf qu'il y aura une nouvelle grande superficie qui sera ouverte dans le projet 2600, rue Ontario Est- Place Frontenac. À la fin, je voudrais savoir s'il y aura des conditions particulières et des exigences pour l'acheteur de deux projets? Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mes commentaires, vous prie d'accepter, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.
2021-01-17, _____	rue Ontario Est (dossier 1206255010) a. Ce projet s'inscrit avec « bonheur » dans le plan concernant les

	logements abordables. b. Là où il manquerait de cohérence concerne les portions commerciales. i. La Place Frontenac est désormais <u>pratiquement vide</u> : avec la fermeture toute récente du « dollarama », il ne reste plus que le IGA, la tabagie/bureau postal, la pharmacie, un salon de coiffure, un salon de manucure et le restaurant Bercy. Mis à part McDo qui a son entrée indépendante depuis l'extérieur, fort heureusement ; ce qui élimine beaucoup de badauds... pas moins de 5 locaux sont déserts depuis plus d'un an ! 1. Pourquoi donc, en plus de tous ces espaces commerciaux dans les 2 portions qui longent la rue Ontario, va-t-on ajouter un étage pour un grand espace commercial dont j'ai oublié la teneur ? a. Pourquoi ne pas ajouter un étage de logements, abordables ? b. Ou, pourquoi ne pas installer une serre à l'année du genre Lufa qui serait entretenue par le Carrefour nourricier qui a son stand au métro Frontenac ? i. Ou encore, faire comme ce IGA de Ville St-Laurent et y aménager non pas une serre mais un jardin sur le toit et qui serait entretenu toujours par ce même Carrefour nourricier, lequel a eu la bonne idée d'implanter l'été dernier un jardin sur une portion de la rue Dufresne face au parc et l'arrière-cour de l'église St-Eusèbe ? Un plan d'urbanisme devrait avoir un peu plus de vision, surtout dans un secteur aussi démunie que Ste-Marie, où je vis depuis plusieurs années. De nombreux locaux commerciaux sont déserts ailleurs sur la rue Ontario depuis bien avant la pandémie et les logements abordables sont de plus en plus rares...
2021-01-18, _____ _____	Bonjour, À titre de citoyen responsable et résident de Sainte-Marie, j'aimerais vous faire part de ces commentaires suite à la consultation publique dans le dossier de la Place Frontenac. Ainsi, ces projets n'ont étonnamment pas été conçus en fonction des documents de vision de la Ville de Montréal, comme le plan stratégique Montréal 2030 et l'Agenda montréalais 2030 pour la qualité et l'exemplarité en design et en architecture. Les objectifs énoncés dans ces documents sont notamment de créer des milieux de vie denses et mixtes, autour de pôles de déplacements collectifs et actifs, avec des bâtiments et des espaces privés et publics aux qualités architecturales et paysagères exceptionnelles. Si la Ville est sérieuse avec son objectif d'atteindre la carboneutralité d'ici

	2050, c'est ici et maintenant qu'il faut appliquer ces grands principes; donc sur ces projets, qui formeront le cadre bâti de demain! Qu'attendons-nous? Les exigences de la Ville face à ce type de projets dérogatoires doivent être substantiellement relevées, particulièrement autour d'une station de métro du centre-ville! Outre le commentaire général ci-haut, de façon plus spécifique, les deux immeubles à construire sur Ontario doivent tracer la voie vers la vie urbaine de demain et non être le reflet de ce qui s'est fait de plus standard depuis les dernières décennies à Montréal. Bien que la révision architecturale soit effectuée dans une autre étape, les illustrations confirment déjà des solutions architecturales banales qui ne visent que le profit. Inspirez-vous en regardant les meilleurs exemples d'architecture qui insufflent un dynamisme à la vie urbaine, pas besoin d'aller bien loin, l'agrandissement du centre Jean-Claude-Malépart serait un bon début. Pour plus d'inspiration voir l'Agenda montréalais 2030 pour la qualité et l'exemplarité en design et en architecture! Enfin, pour la Place Frontenac, comment expliquer que l'arrondissement présente aux citoyens ce projet pour autoriser des surfaces commerciales à l'étage, quand la majorité des locaux sont vides au RDC ? Comment expliquer que l'on présente un projet de réaménagement du terrain de stationnement de surface, face à la station de métro Frontenac ?? Ce pôle commercial doit être consolidé en tirant profit de l'espace extérieur, pour le réaménager, bien au-delà de la création d'une micro-placette avec 20 espaces de stationnement pour vélo ! Il ne faut pas attendre que le bail (avec espaces de stationnement) se termine, si non la Ville n'atteindra jamais ses objectifs! Ce parc de stationnement extérieur adjacent à la station de métro Frontenac, c'est complètement incompatible avec les principes d'urbanisme énoncés dans le plan stratégique Montréal 2030! Il faut forcer la Place Frontenac à se réinventer, en commençant par le retrait de ces espaces de stationnement de surface! Sinon, en 2030, ce stationnement sera encore là. Je vous remercie de l'attention portée à ce message. Cordialement,
2021-01-19, _____, résidente de Ville-Marie, _____	Beau projet mais oui immeuble sur le coin ontario et du havre bcq trop haut il devrait pas dépasser ceux en face et encore trop de mini logements 3 1/2...+ de logement abordable et + de 4 1/2; 5 1/2 pour les familles. Aussi pour la livraison des commerce (quai de chargement inexistant?) l'espace devrait être repensé un camion qui doit se faufiler au travers les auto dans le stationnement pour livrer est pas sécuritaire et pas pratique. Aussi je comprend pas trop que ds le projet on ne pourra plus aller vers l'ouest en sortant du centre commercial (épicerie) j'espère que sa sera bien penser et indiquer et réorganiser pcq le monde vont faire des u-turn au milieu de la rue sinon et bref ce sera encore plus dangereux; c'est déjà assez compliquer avec les rues a sens unique autour...Dernière chose c'est vrmt ridicule de vouloir mettre des banc dans le stationnement et ainsi encore

	<i>une fois enlever des places de stationnement, juste l'autre bord de la rue il a déjà le grand parc en plus de tous ceux sur ontario et qu'il ont condamné la rue rouen pour rajouter des banc et table donc svp il en a pas besoin la, avec tout c'est réaménagement et plein de nouveau commerce il aura pas assez de place, il faut arrêter de ce croire que le monde font tous leur épicerie et commission a pied et si la ville continue ds cette optique il a juste de plus en plus de monde et famille qui vont quitter Mtl. C'est clair tout sa prendra pas forme avant des années, espèrent que sa niaise pas encore pendant 10ans fait dure en maudit ce coin là...</i> <i>Merci</i>
2021-01-20,	<i>Bonjour</i> <i>Je vous écris pour partager mes commentaires suite à l'écoute de la vidéo sur le projet de développement au coin de Frontenac et Du havre.</i> <i>Il n'y a pas d'information sur ce qui est prévu à l'intérieur du centre commercial à part l'arrivée au 2e étage d'un magasin à rayon mais j'imagine que ce n'était pas l'objet de la consultation. Je désire simplement rappeler comme tant d'autres l'ont fait avant moi que la situation se dégrade de mois en mois. Le centre est laissé à l'abandon depuis longtemps et c'est une vraie de vraie honte pour le quartier et les gens qui habitent dans les tours Frontenac.</i> <i>J'espère que quelque chose se passera rapidement à ce niveau.</i> <i>Pour ce qui est sur la table à dessin, soit l'objet de la consultation, certains éléments me préoccupent. Notamment relativement à l'inclusion des <u>citoyen.es</u> du quartier centre sud qui n'auront pas les moyens d'habiter dans ce type d'immeuble. Des consultations dans le quartier ont été faites dans le passé, les besoins sont d'offrir des logements à prix accessibles et d'offrir des logements aux familles. Pour permettre aux gens et aux familles du quartier de continuer d'y vivre.</i> <i>Ces projets à priori me semblent peu répondre aux besoins des gens du quartier.</i> <i>La vidéo mentionne bien que les nouveaux projets sont tous soumis à la stratégie d'inclusion de logements abordables. Mais il aurait été éclairant d'avoir plus de détails puisque ce sont ces détails qui sont importants: combien sur les unités sont des condos, combien sont des loyers, combien seront des logements à prix modiques.</i> <i>Également, il y a peu de chose sur la planche à dessin pour attirer les familles. En regardant le nombre de pièces prévu dans chaque unité, il me semble clair que les deux projets ne sont pas pensés pour les familles. Alors qu'on sait que les familles peinent de plus en plus 1- à se loger à Montréal et 2- à se loger à des coûts abordables.</i> <i>J'avais osé croire qu'un nouveau projet de développement en tiendrait compte.</i> <i>En gros, qu'un nouveau projet tienne aussi peu compte des besoins des gens du quartier, des gens qui y habitent, me semble donc particulièrement décevant.</i> <i>Je vous remercie pour le processus de consultation,</i>

	Bonne journée
2021-01-21, _____ Comité logement Ville-Marie, _____ _____	Opposition au projet particulier de construction prévu au 2600, 99999 et 2660 rue Ontario Est (Place Frontenac) (PPCMOI Dossier 1206255010) Nous souhaitons nous opposer au projet particulier de construction prévu au 2600, 99999 et 2660 rue Ontario Est (Place Frontenac). En effet, ce projet de 130 unités de logements ne comporte aucun logement social, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger. Le comité logement Ville-Marie, a une liste de demandeurs en logement social pour l'arrondissement Ville-Marie. Sur cette liste nous avons: 962 demandeurs dont 329 familles avec enfants. C'est la preuve du besoin réel de logement social. À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1^{er} avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il nous apparaît inacceptable qu'un tel projet de construction de 130 unités de logements, ne comporte aucun logement social. Nous estimons donc que ce projet de construction doit être rejeté tant qu'il n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyen-ne-s du quartier.
2021-01-21, _____ _____	Madame, Monsieur, Je m'oppose au projet particulier de construction prévu au 2600, 99999 et 2660 rue Ontario Est (Place Frontenac). En effet, ce projet de 130 unités de logements ne comporte aucun logement social, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger. À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1^{er} avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il nous apparaît inacceptable qu'un tel projet de construction de 130 unités de logements, ne comporte aucun logement social. Nous estimons donc que ce projet de construction doit être rejeté tant qu'il n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyen-ne-s du quartier.

2022-01-21, [REDACTED] Vice-président Développement et relations commerciales marchands affiliés Sobeys [REDACTED]	<i>Objet : Projet de revitalisation de la Place Frontenac</i> <i>Madame, Monsieur,</i> <i>Dans le cadre des consultations liées à la demande PPCMOI dossier 1206255010, nous désirons signifier notre appui au projet de revitalisation de la Place Frontenac.</i> <i>Situé au 2600, rue Ontario depuis une trentaine d'années, nous sommes sur le point de lancer les travaux d'agrandissement de notre succursale dans le cadre d'un plan de revitalisation de la Place Frontenac. Ces travaux d'ampleur sont également grandement attendus par notre clientèle par l'amélioration de l'offre client et l'agrandissement de la superficie de notre du supermarché de près de 40%.</i> <i>Vous n'êtes pas sans savoir que ce quartier a grandement besoin de revitalisation et que le projet d'agrandissement de notre supermarché ainsi que du projet de la Corporation de développement Bertone contribuera, sans aucun doute, à offrir à la population des commerces de proximité plus adéquats et sécuritaires.</i> <i>De plus, l'environnement étant au cœur des préoccupations des marchands IGA, le projet de revitalisation de notre supermarché, nous permettra de mettre en place une série d'initiatives environnementales et écologiques.</i> <i>En espérant que 2021 sera une année charnière pour la réalisation de ce projet d'envergure attendu par la communauté.</i>
2021-01-22, [REDACTED], porte parole Montréal Pour Tous [REDACTED]	<i>Bonjour</i> <i>Re.: projet, piloté par la Société de développement Bertone, impliquant la construction de 130 logement privés sur le terrain en face de la Place Frontenac, le long de la rue Ontario Est.</i> <i>Nous espérons que vous et vos collègues allez bien.</i> <i>Montréal Pour Tous manifeste son opposition à ce projet où le promoteur n'inclut pas de logements abordables et sociaux. Monde doit contribuer à l'amélioration de la situation très détériorée du logement à Montréal. L'habitation est d'abord un droit, avant d'être une occasion financière.</i> <i>Recevez nos salutations</i>
2021-01-24, [REDACTED] [REDACTED]	<i>À qui de droit,</i> <i>Travailleuse autonome faisant moi même partie d'une COOP, je souhaite m'opposer au projet particulier de construction prévu au 2600, 99999 et 2660 rue Ontario Est (Place Frontenac).</i> <i>En effet, ce projet de 130 unités de logements ne comporte aucun logement social, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie</i>

	compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger. À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1er avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il nous apparaît inacceptable qu'un tel projet de construction de 130 unités de logements, ne comporte aucun logement social. J'estime donc que ce projet de construction doit être rejeté tant qu'il n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyens du quartier. Je ne sais pas comment j'aurais pu rester en ville et continuer à oeuvrer pour un meilleur environnement sans avoir été acceptée dans cette COOP. Il est grand temps que ça évolue pour un changement logique et conscient des réalités actuelles. Merci
2021-01-24, [REDACTED]	Bonjour, Suite au visionnement du projet je me permets de joindre ma voix aux autres citoyens qui considèrent le quartier et Montréal comme un endroit où il fait bon vivre mais où l'esthétique et l'espace collectif sont grandement menacés. Par la présente je vous demande d'exercer des pressions extrêmes mais surtout légitime auprès de l'entrepreneur. Le lieu névralgique de ces constructions doit exhiber une signature visuelle qui sort de l'ordinaire. Ceci devrait s'inscrire comme une exigence urbaine. Un attribut du 20ème siècle. Sortons-nous de la ville ouvrière ! Rayonnons dans nos monuments mais également dans nos infrastructures et ce jusqu'en Australie! Ne perdez pas de vue une chose essentielle, cet emplacement dans le quartier est unique et névralgique . C'est le visage que vous lui donnerez qui restera et influencera énormément de vies. En résumé, ayons de l'audace et exigeons un lieu collectif digne et inspirant pour les prochaines générations. Un lieu à l'esthétique recherché , on peut faire mieux qu'une peinture sur le mur, on peut changer les matériaux. Pensez à Chicago, New-York. etc. Également, plus d'espace pour échanger près du marché et du métro. Exploitions les toits s'il le faut. Moins de 1 1/2 et de studio.. plus de 4 et 5 1/2. Voulons-nous des familles à Montréal ou est-ce seulement pour meubler des discours. Ce projet est bien, mais ce n'est pas à la hauteur de Montréal et de votre administration. Soyez à la hauteur et sortez des sentiers battus.

	<i>merci pour votre considération.</i>
2021-01-24, [REDACTED] [REDACTED]	<i>Bonjour,</i> <i>Suite au visionnement du PPU de Mme Gabrielle Leclerc André, j'aimerais apporter à votre attention quelques commentaires en tant que citoyenne, habitant sur l'Avenue [REDACTED] depuis bientôt 10 ans, travaillant dans le quartier en tant qu'[REDACTED] et ayant choisi d'élever mes [REDACTED] enfants dans le Centre-Sud.</i> <i>Premièrement, nous avons la chance [REDACTED] d'être parmi les gens avec suffisamment de moyens pour investir dans l'immobilier et être les heureux propriétaires d'un duplex. Avec cette chance vient un grand sentiment de responsabilité envers le quartier dans le but d'améliorer la qualité de vie de tous et chacun. Nous sentons déjà que nous faisons partie d'une communauté tissé serré qui est à la croisée des chemin. Le Centre-Sud se développe à un rythme vertigineux, je ne vous apprends rien, et les tranches plus vulnérables de notre arrondissement voient leur milieu de vie devenir inaccessible financièrement et, tout aussi pire, sont incapables de s'identifier aux méga-projets immobiliers des spéculateurs du milieu bien aguerris.</i> <i>Malheureusement dans sa forme actuelle, ce projet s'inscrit dans la lignée des tours à condos où les gens habitant seuls ou en couple seront de passage quelques temps, avant de revendre avec leurs espoirs de profits mirobolants, et la Ville n'en sera que plus heureuse, les impôts fonciers étant sa vache à lait....</i> <i>On parle donc de 134 condos pour faire rouler l'économie de Ville-Marie. Je sais bien qu'à ce stade, les décisions prises seront difficilement révocables, mais sachez, notez que ces logements, leur nature, leur raison-d'être ne me représente pas et ne représente pas les citoyens du Centre-sud.</i> <i>Cependant, je vais m'attarder à la dérogation de hauteur qui été apporté au code municipal. Mis à part la possibilité de construire « encore et toujours plus gros » comme la ville à justifié le passage de la hauteur maximale de 23 mètre à 34 mètres? Je trouve que le Médéric est une mastodonte géante, laide et d'un brun pas très inspirant. À trois étages, cela peut passer, mais à 10, je trouve carrément aberrant de permettre ce type de construction dans cet espace. En sortant du métro, une grosse tache cubique qui enlève tout sentiment d'ouverture et d'horizon accueilleront les centres-sudistes et cela me désole.</i> <i>Également, par rapport aux 5 nouveaux locaux commerciaux et à la réappropriation du 2ième étage de la place Frontanac... J'aimerais connaître l'ouverture de la ville à changer son code et ouvrir cet espace à autre chose qu'un commerce. Comme une (autre) dérogation a déjà été permise (l'escaladeur menant au commerce au lieu que celui-ci soit au RDC tel qu'exigé), je ne retiendrai pas mon souffle en attendant un changement de vocation pour cet espace. Cependant, on entend entre les branches que ce commerce deviendrait un enième Dollorama. Je dis enième car il y en a déjà.... 5 dans un rayon de 4 km!!!! Je pense que cela</i>

	suffit, non? Y permettre un commerçant-propriétaire (et non un franchisé d'une grosse bannière qui n'a rien à faire vraiment du Centre-Sud) qui fait la vente de produits similaires (tel l'ancien Village du Dollar de Rakesh) me semble un choix beaucoup plus novateur, intelligent et in sync avec la mouvance actuelle. Par rapport aux 5 autres locaux commerciaux, j'aimerais savoir si la ville a l'intention de forcer les Bertone à possiblement dédier un (UN!) de ces locaux à un organisme à but non-lucratif. Plusieurs OSBL du quartier cherchent constamment des locaux abordables où installer leurs opérations et, à cause de l'arrivée de plusieurs spéculateurs, ont de plus en plus de misère (et cela est un euphémisme) à trouver des baux à prix raisonnables. Donc, est-ce que la ville serait prête à jouer son rôle d'innovateur et de leader en forçant l'octroi d'un de ces locaux à un OSBL à loyer modique? Pour ce qui est des quais de livraison et de chargement, je tiens simplement à mentionner que puisque le McDo (le plus dégueulasse en ville d'ailleurs et ce n'est même pas Moi qui le dit, je retrouverai l'article de LaPresse si cela vous intéresse) est ouvert 24 heures et qu'ils n'ont pas de quai de chargement, le trailer (18 roues, 4 essieux) décharge donc sa marchandise à même l'entrée principale. Comment pouvez-vous aider à résoudre cette situation qui est un non-sens et, de plus, extrêmement dangereuse. Je suis d'ailleurs surpris qu'il n'y ait pas eu d'accident. Parlant de ce même endroit de déchargement, les fourgonnettes blanches du IGA s'installent également devant l'entrée principale pour leur activités et cette situation est également intenable selon moi. Comment voyez-vous le déchargement des produits McDo et l'utilisation de cet espace d'accueil destiné aux usagers du centre d'achat par les fourgonnettes de livraison du IGA? Je tiens tout de même à préciser que le travail extérieur du 2600 rue Ontario semble très bien et beaucoup mieux (dure à battre) qu'actuellement. Le stationnement sera plus frais et convivial. Je suis déçu que vous ayez décidé de maintenir deux sorties donnant sur Ontario, entre le 2660 et Le Méderic, mais que voulez-vous... En souhaitant aucun accident à cet endroit particulièrement dur à naviguer, que l'on soit piéton, automobiliste au cycliste. Parlant de cyclistes, j'aimerais dire que 20 stations à vélos n'est pas suffisant selon moi. Soyons inspirants! Doublez moi ça! Au plaisir de repartager mon point de vue sur ce méga projet au conseil d'arrondissement du 9 février prochain. Bientôt à vous,
2021-01-25, [REDACTED]	Bonjour, Mère de [REDACTED] enfants, employée à temps plein, professeure occasionnelle de mes enfants à la maison et déjà impliquée bénévolement à plusieurs niveaux dans le quartier, le temps me manque pour faire la rédaction détaillée de mon avis sur ce projet.

	Mes idées allant dans le même sens que celles d'une voisine, voici ce qui explique mon opposition particulièrement au projet le Mederic. Mes idées par rapport au centre commercial vont également dans le même sens. Voici donc le courriel déjà envoyé par [REDACTED] à ce sujet:
2021-01-25, [REDACTED]	<i>Notre quartier est habité en majorité par des gens qui ne sont pas très argentés et le type de logement proposé dans le Médéric ne sera pas abordable pour de nombreux citoyens qui, une fois de plus, seront repoussés ailleurs;</i> <i>Les studios pour étudiants, offerts comme alternative à la colocation, ne leur permettra pas d'économiser et il ne me semble pas que ce soit une véritable alternative pour les familles de partir dans les logements ainsi libérés par les étudiants, comme c'est proposé.</i> <i>De plus, la hauteur de ce bâtiment risque de déranger des habitants des 3 Pignons.</i> <i>Enfin, il faut des marges d'au moins 3 mètres de retrait aux alentours des différents bâtiments.</i> <i>En ce qui concerne le bâtiment prévu de 4 étages, il était écrit dans le premier plan proposé par les promoteurs, qu'il y aurait des logements sociaux ou abordables, ce qui m'inquiétait un peu. Et finalement ce que je craignais est arrivé. Il n'y a plus de logements sociaux dans ce bâtiment mais seulement des logements "abordables". Abordable pour qui ? Pour ceux qui ont les moyens de payer aux propriétaires qui décideront de ce qui est au plus rentable pour eux.</i> <i>Je vous demande donc :</i> <i>Des logements sociaux dans les bâtiments d'habitation en moins d'un an</i> <i>Pas du tout d'immeuble de 10 étages, au pire un immeuble moins haut que 10 étages : 5 niveaux suffiraient soit un sous sol + 4 niveaux. 5</i> <i>De nous confirmer la légalité de la double dérogation.</i> <i>Un espace de détente plus grand que la courrette prévue, avec assez d'arbres et des arbres suffisamment grands pour rafraîchir ce nouvel îlot de chaleur et combattre la pollution.</i> <i>La décontamination du terrain où la station d'essence a été détruite.</i> <i>Un espace qui pourra servir à des réunions pour les groupes communautaires.</i> <i>Des marges de 3 mètres autour des bâtiments, en particulier ceux qui donnent sur la rue</i> <i>Des toits verts sur les 2 bâtiments avec accès au toit pour les deux</i> <i>Un troisième toit vert au 2600 au dessus des commerces IGA Mac Donald, restaurant devant ce qui était prévu pour des bureaux.</i> <i>Une priorité pour la réinstallation du commerce Village Valeur de Monsieur Rakesh, commerce qui m'était utile et avec une personne très accueillante.</i> <i>En vous remerciant des changements que vous apporterez pour le bien des citoyennes et citoyens qui vous ont éluEs</i>

2021-01-25, [REDACTED] [REDACTED]	<i>Je souhaite m'opposer au projet particulier de construction prévu au 2600, 99999 et 2660 rue Ontario Est (Place Frontenac).</i> <i>En effet, ce projet de 130 unités de logements ne comporte aucun logement social, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.</i> <i>À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1er avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il apparaît inacceptable qu'un tel projet de construction de 130 unités de logements, ne comporte aucun logement social.</i> <i>J'estime donc que ce projet de construction doit être rejeté tant qu'il n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyens du quartier.</i>
2021-01-25, [REDACTED] [REDACTED] associé à Centre Sud Debout,	<i>Intervention concernant le "premier projet" de résolution : CA20 240579; projet Bertone au 2600 rue Ontario E. Mtl; dossier no. 1206255003; demande de dérogations Bertone placées sous "projet particulier" 3001696177; urbaniste chargée du dossier Bertone à l'arr. V-M : Gabrielle Leclerc-André.</i> <i>Opinion de [REDACTED], associé à Centre Sud Debout.</i> <i><u>Faiblesses</u> de la Société de développement Bertone (SdB) par rapport à son projet de Revitalisation de la Place Frontenac incluant notre très apprécié "PETIT" centre commercial, qui est le cœur du quartier Ste-Marie. Bien que tout le monde apprécie vraiment les magasins à grande surface Dollarama, PERSONNE du secteur NE VEUT d'une succursale qui monopoliserait totalement l'unique étage au-dessus du restaurant McDonald. Malgré tout, la SdB fait et FERA TOUT pour y loger cette bannière, car Dollarama est un partenaire ou client locataire important dans certains autres centres d'achats qu'elle possède. Or, ce développeur ne doit pas faire fi du désir légitime et avisé des gens du secteur ET SURTOUT des nombreux locataires (notamment âgés ou à mobilité réduite) des 3 Tours Frontenac qui favorisent à l'étage une diversification maximale de commerces et services (professionnels, communautaires, gouvernementaux, affaires, sociaux, santé, etc). Il y aurait là une possibilité de 7 ou 8 "établissements" de 200m2 chacun, pour répondre aux besoins de la communauté. Les résidents des 3 Tours sont la "principale clientèle" du centre commercial appartenant aux frères Bertone. Je ne peux croire "qu'aucune considération" envers eux ne soit au rendez-vous ! Et dire que Michael Bertone nous avait parlé d'un projet "empreint d'amour" à l'assemblée publique tenue en 2019 ! Il sera opportun que les Bertone se montrent assez tôt à la hauteur de leur prétention affichée sur leur site web bertone.ca soit si mensonger : « nos projets reflètent les besoins et les valeurs des communautés environnantes. C'est une promesse tenue systématiquement dans les diverses municipalités du Québec ». A mon sens, une promesse ferme est</i>

un engagement. Je crois que Michael, ex-footballeur des Argonauts de Toronto, a malencontreusement échappé le ballon ici... mais il saura le récupérer au bond, avec un 2e projet de résolution et une reformulation de ses dérogations demandées. Projet qui devra comporter les modifications ci-dessous.

- Maintenir l'usage et/ou l'occupation "espace-bureau" sur l'unique étage du centre commercial, au-dessus du r-d-c ; (Aparté : pourquoi je ne mentionne pas précisément ici 1er ou 2^e étage ? Pour ne pas "entretenir" la confusion... retrouvée dans les documents de Bertone et de l'arr., qui eux indiquent erronément que le niveau au-dessus du "r-d-c" est le 2e étage, or dans la francophonie mondiale en matière de construction-architecture, le premier niveau supérieur à un r-d-c, c'est le... 1er étage. Mais je concède que c'est un "second floor" au Canada anglais, en Angleterre, aux E-U, en Australie...

- Autoriser "conditionnellement" l'usage et/ou l'occupation "magasin à rayons" sur l'unique étage du centre commercial, au-dessus du r-d-c, mais que sur un maximum de 200 mètres carrés par "établissement" ; (donc 1675m2 à configurer à l'étage pour 7 ou 8 établissements, aucun magasin à grande surface ne pourra y loger).

- En sus de la contrainte de surface, chaque établissement devra avoir sa propre activité particulière, spécifique, vraiment différente et complémentaire par rapport aux autres. Cela afin d'assurer la diversification des services et commerces ;

- Les propriétaires seront distincts, détenteur d'un seul établissement ;

Introduction à une "condition" devant être imposée. Le Comité consultatif d'urbanisme de l'arr. V-M a plusieurs fois émis un avis "favorable" pour un "magasin à rayons" à l'étage. Plusieurs personnes, dont moi, ont toujours su que Dollarama a été (et demeure) en pole position pour occuper ledit étage. Le Comité l'a toujours su aussi, sans doute. Étonnant que l'avis "positif" ait été conclu sur la "COMPLÉMENTARITÉ" du magasin projeté à l'étage et des commerces du r-d-c... Complémentarité ? Un commerce de même type que le Dollarama, soit "Village 1\$ et +" s'y trouvait au 31-1-20, bien établi depuis 9 ans avec un bail pour encore 5 ans... Ce commerçant "très apprécié" prit peur à la venue presque assurée de cet implacable CONCURRENT : Dollarama. Il se vit contraint de partir avec une indemnité du promoteur. M. Rakesh Chandrekan n'a jamais compris comment le Comité avait pu voir la COM PLÉMENTARITÉ entre Dollarama et son petit commerce, R.C : "nous avons les mêmes articles, gammes de produits, et fournisseurs ! "

Vu que la demande de dérogation Bertone sera modifiée pour le 2e projet de résolution,

en faveur de "magasin à rayons" à l'étage pour maximum 200m2 par établissement;

Vu qu'une succursale Dollarama ne pourra s'établir à l'unique étage au-dessus du r-d-c;

Vu que les citoyens ont besoin d'un "petit commerce" du type "Village 1\$ et +", et que

Rakesh Chandrekan souhaiterait revenir au centre d'achats après sa

	rénovation ; - d'engager les frères Bertone (SdB) à contacter M. Chanderkan par courrier recommandé 1 mois avant la fin des travaux (à l'étage), ou au moment qui leur conviendra le mieux, pour s'enquérir de sa volonté ferme de revenir, de la date; lui faire voir les plans, lui offrir en priorité le local de son choix. Préambule. Des études de la Ville attestent que le Pôle Frontenac et ses environs (jusqu'au fleuve) forment l'un des îlots de chaleur <u>les plus intenses</u> du Grand Montréal (contribuant aux changements climatiques). La réfection du centre d'achats IMPOSE donc la conversion totale de l'<u>immense</u> toiture asphaltée en TOIT VÉGÉTALISÉ, ayant "au pourtour" une haie touffue de thuya (cèdre Boissbriand haute de 5' max) ceinturant un grand jardin floral et maraîcher au centre (sous l'autorité conjointe du service horticole de V-M et Les 3 Pignons ou Tours Frontenac, et les osbl verts du quartier). Le projet Bertone consistant à "<u>Revitaliser la Place Frontenac</u>" prendra ici tout son sens. La SdB et l'administration Projet Mtl (parti vert) ont ici l'opportunité de s'associer pour réaliser le plus remarquable "petit" centre commercial au pays. Les 7 ou 8 établissements du "1er étage" trouveront locataires rapidement, les aspirants se bousculeront au portillon. Les résidents des Tours Frontenac n-e et n-o auront enfin, après 50 ans, une vue enchanteuse et enviable. - Réaliser un toit entièrement végétalisé, au centre commercial.
2021-01-25, Dépôt de mémoire, Courriel de Leonardo Munoz, attaché politique, [REDACTED] Mémoire signé par Alexandre Leduc, Député d'Hochelaga-Maisonneuve et Manon Massé, Députée de Sainte-Marie-Saint-Jacques	Bonjour, Veuillez trouver ci-joint le mémoire conjoint du député Alexandre Leduc et de la députée Manon Massée. Veuillez recevoir nos salutations distinguées. <u>Voir mémoire annexé</u>
2021-01-19 et 2021-01-25, [REDACTED] Comité logement Ville-Marie, [REDACTED]	<u>Courriel 1 : 2021-01-19</u> Bonjour, Voici quelques questions concernant le PPCMOI prévu aux 2600, 99999 et 2660 rue Ontario Est. Préambule Les projets immobiliers mixtes situés au 99999 et 2660 rue Ontario Est (au coin de la rue Jean-Langlois) comportent respectivement 91 et 39 unités de logement, pour un total de 130 unités de logement. Lors de la présentation du projet, l'urbaniste en charge de l'analyse du dossier, Mme Leclerc-André, mentionne que le projet sera soumis à la

	<i>Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal.</i> Question <i>Plus concrètement, qu'est-ce que cela signifie? Ce projet comportera-t-il des logements sociaux sur site, hors site ou l'application de la Stratégie d'inclusion impliquera-t-elle le versement d'une contribution financière à la Ville de la part du promoteur et, si tel est le cas, à combien s'élèvera le montant de ladite contribution?</i> <i>Quelle est la liste des dérogations demandées dans le cadre de ce projet d'ensemble?</i> <i>Vous remerciant à l'avance pour vos réponses rapides,</i> <u>Courriel 2 : 2021-01-25</u> Bonjour, Nous souhaitons nous opposer au projet particulier de construction prévu au 2600, 99999 et 2660 rue Ontario Est (Place Frontenac). En effet, ce projet de 130 unités de logements ne comporte aucun logement social, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger. À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1er avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il nous apparaît inacceptable qu'un tel projet de construction de 130 unités de logements ne comporte aucun logement social. Nous estimons donc que ce projet de construction doit être rejeté. Vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos commentaires, veuillez recevoir nos cordiales salutations,
2021-01-25, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Les membres du conseil d'administration, Société écocitoyenne de Montréal [REDACTED] [REDACTED]	<i>Cher comité d'étude des demandes de démolition de l'arrondissement de Ville-Marie,</i> <i>C'est avec une vive préoccupation et consternation que le conseil d'administration de la Société écocitoyenne de Montréal (SEM) a pris connaissance de trois projets immobiliers dans le quartier Sainte-Marie qui ont été approuvés en première lecture lors de la dernière rencontre des conseillers de l'arrondissement, y compris avec toutes les dérogations demandées par les promoteurs.</i> <i>Aucun de ces projets – Rue Fullum (dossier 1207303008), Rue Ontario Est (dossier 1206255010) et 2260-2280-2300-2400, rue Florian ne respectent ni les promesses de la plateforme électorale de la mairesse Valérie Plante ni la volonté maintes fois exprimée par les citoyen-ne-s de Sainte-Marie lors du Forum de la SEM (2013) et lors de nos AGA annuelles 2017/2018, ni les propositions du mémoire de la SEM présenté à l'OCPM en 2011, ni Le Plan de développement de Montréal, mémoire présenté par Tous pour l'aménagement du Centre-Sud (TACS).</i> <u>Rue Ontario Est (dossier 1206255010)</u>

Le projet, piloté par les frères Bertone implique la construction de logements privés sur le terrain sis au coins des rues Ontario et du Havre sans qu'il y ait mention d'un seul logement social. Selon le plan architectural présenté des logements, la majorité sont des 1 cc, ne rencontrant que peu la promesse de la mairesse de retenir des familles sur l'île (et d'assurer une meilleure équité en matière de logement. Le fait qu'un promoteur immobilier puisse pallier ses obligations d'offrir des logements sociaux par une contribution financière ou le don d'un terrain à la Ville de Montréal nous semble contrevenir à toute pratique de bonne et saine gouvernance.

Aucune mention de stationnement dans ce projet. Il est peu probable que ces 130 unités de logement soient habitées par des gens ne possédant pas de voiture, ce qui ajoute au parc automobile. Ajoutons l'obligation de tourner à gauche à la sortie sur Ontario et le "poids" de GES en est augmenté par le besoin des voitures allant vers l'ouest de passer par des rues « à dimensions humaines », qui risquent dès lors de moins le devenir ? À ce titre, rappelons que l'on estime que jusqu'à 115 000 véhicules empruntent le Pont Jacques-Cartier par jour, pour une moyenne annuelle de 34,7 millions de véhicules.

L'ajout de ces voitures additionnelles circulant dans le quartier Sainte-Marie ou traversant matin et soir le Pont Jacques-Cartier ne fera qu'accroître l'émission quotidienne de GES, car le transport routier est le principal émetteur des GES au Québec. La population du quartier Sainte-Marie est particulièrement vulnérable puisqu'il comprend un grand nombre d'aînés, de personnes atteintes de maladies chroniques, en particulier de troubles mentaux, et des personnes défavorisées socialement ou économiquement, lesquelles présentent des risques accrus, vu leur exposition plus grande à la chaleur.

En outre, la dérogation permettant de dépasser la densité du secteur de 50 % en rapport aux recommandations du PPU Ste-Marie et d'augmenter sensiblement l'emprise au sol en rognant tout alentour sur de l'espace « verdissable » laisse à réfléchir. De plus, la dérogation demandant de passer de 4 à 10 étages pour le Médéric n'offrira pas une harmonisation avec les bâtiments de la rue Ontario.

Finalement, la présentation du projet devant le conseil d'arrondissement ne permet pas de croire que le verdissement proposé arrivera à contrebalancer l'émission de GES par l'arrivée de toutes ces voitures additionnelles ni de réduire l'îlot de chaleur de ce bâtiment comparé à ce que son terrain est présentement. Pour être efficace, le retrait du bâtiment du trottoir doit permettre la plantation d'espèces qui ombrage les murs de la construction. Or, le Médéric donne directement sur le trottoir sur deux de ses 4 façades.

Intervention concernant le "premier projet" de résolution : CA20 240579; projet Bertone au 2600 rue Ontario E. Mtl; dossier no. 1206255003; demande de dérogations Bertone placées sous "projet particulier" 3001696177; urbaniste chargée du dossier Bertone à l'arr. V-M : Gabrielle Leclerc-André.

Opinion de [REDACTED] associé à Centre Sud Debout.

Faiblesses de la Société de développement Bertone (SdB) par rapport à son projet de Revitalisation de la Place Frontenac incluant notre très apprécié "PETIT" centre commercial, qui est le cœur du quartier Ste-Marie. Bien que tout le monde apprécie vraiment les magasins à grande surface Dollarama, PERSONNE du secteur NE VEUT d'une succursale qui monopoliserait totalement l'unique étage au-dessus du restaurant McDonald. Malgré tout, la SdB fait et FERA TOUT pour y loger cette bannière, car Dollarama est un partenaire ou client locataire important dans certains autres centres d'achats qu'elle possède. Or, ce développeur ne doit pas faire fi du désir légitime et avisé des gens du secteur ET SURTOUT des nombreux locataires (notamment âgés ou à mobilité réduite) des 3 Tours Frontenac qui favorisent à l'étage une diversification maximale de commerces et services (professionnels, communautaires, gouvernementaux, affaires, sociaux, santé, etc). Il y aurait là une possibilité de 7 ou 8 "établissements" de 200m2 chacun, pour répondre aux besoins de la communauté. Les résidents des 3 Tours sont la "principale clientèle" du centre commercial appartenant aux frères Bertone. Je ne peux croire "qu'aucune considération" envers eux ne soit au rendez-vous ! Et dire que Michael Bertone nous avait parlé d'un projet "empreint d'amour" à l'assemblée publique tenue en 2019 ! Il sera opportun que les Bertone se montrent assez tôt à la hauteur de leur prétention affichée sur leur site web *bertone.ca* soit si mensonger : « nos projets reflètent les besoins et les valeurs des communautés environnantes. C'est une promesse tenue systématiquement dans les diverses municipalités du Québec ». A mon sens, une promesse ferme est un engagement. Je crois que Michael, ex-footballeur des Argonauts de Toronto, a malencontreusement échappé le ballon ici... mais il saura le récupérer au bond, avec un 2e projet de résolution et une reformulation de ses dérogations demandées. Projet qui devra comporter les modifications ci-dessous.

- Maintenir l'usage et/ou l'occupation "espace-bureau" sur l'unique étage du centre commercial, au-dessus du r-d-c ; (Aparté : pourquoi je ne mentionne pas précisément ici 1er ou 2^e étage ? Pour ne pas "entretenir" la confusion... retrouvée dans les documents de Bertone et de l'arr., qui eux indiquent erronément que le niveau au-dessus du "r-d-c" est le 2e étage, or dans la francophonie mondiale en matière de construction-architecture, le premier niveau supérieur à un r-d-c, c'est le... 1er étage. Mais je concède que c'est un "second floor" au Canada anglais, en Angleterre, aux E-U, en Australie...

- Autoriser "conditionnellement" l'usage et/ou l'occupation "magasin à rayons" sur l'unique étage du centre commercial, au-dessus du r-d-c, mais que sur un maximum de 200 mètres carrés par "établissement" ; (donc 1675m2 à configurer à l'étage pour 7 ou 8 établissements, aucun magasin à grande surface ne pourra y loger).

- *En sus de la contrainte de surface, chaque établissement devra avoir sa propre activité particulière, spécifique, vraiment différente et complémentaire par rapport aux autres. Cela afin d'assurer la diversification des services et commerces ;*
- *Les propriétaires seront distincts, détenteur d'un seul établissement ;*

Introduction à une "condition" devant être imposée. Le Comité consultatif d'urbanisme de l'arr. V-M a plusieurs fois émis un avis "favorable" pour un "magasin à rayons" à l'étage. Plusieurs personnes, dont moi, ont toujours su que Dollarama a été (et demeure) en pole position pour occuper ledit étage. Le Comité l'a toujours su aussi, sans doute. Étonnant que l'avis "positif" ait été conclu sur la "COMPLÉMENTARITÉ" du magasin projeté à l'étage et des commerces du r-d-c... Complémentarité ? Un commerce de même type que le Dollarama, soit "Village 1\$ et +" s'y trouvait au 31-1-20, bien établi depuis 9 ans avec un bail pour encore 5 ans... Ce commerçant "très apprécié" prit peur à la venue presque assurée de cet implacable CONCURRENT : Dollarama. Il se vit contraint de partir avec une indemnité du promoteur. M. Rakesh Chandrekan n'a jamais compris comment le Comité avait pu voir la COM PLÉMENTARITÉ entre Dollarama et son petit commerce, R.C : "nous avons les mêmes articles, gammes de produits, et fournisseurs ! "

Vu que la demande de dérogation Bertone sera modifiée pour le 2e projet de résolution, en faveur de "magasin à rayons" à l'étage pour maximum 200m2 par établissement;
Vu qu'une succursale Dollarama ne pourra s'établir à l'unique étage au-dessus du r-d-c;
Vu que les citoyens ont besoin d'un "petit commerce" du type "Village 1\$ et +", et que Rakesh Chandrekan souhaiterait revenir au centre d'achats après sa rénovation ;

- *d'engager les frères Bertone (SdB) à contacter M. Chanderkan par courrier recommandé 1 mois avant la fin des travaux (à l'étage), ou au moment qui leur conviendra le mieux, pour s'enquérir de sa volonté ferme de revenir, de la date; lui faire voir les plans, lui offrir en priorité le local de son choix.*

Préambule. Des études de la Ville attestent que le Pôle Frontenac et ses environs (jusqu'au fleuve) forment l'un des îlots de chaleur les plus intenses du Grand Montréal (contribuant aux changements climatiques). La réfection du centre d'achats IMPOSE donc la conversion totale de l'immense toiture asphaltée en TOIT VÉGÉTALISÉ, ayant "au pourtour" une haie touffue de thuya (cèdre Boisbriand haute de 5' max) ceinturant un grand jardin floral et maraîcher au centre (sous l'autorité conjointe du service horticole de V-M et Les 3 Pignons ou Tours Frontenac, et les osbl verts du quartier). Le projet Bertone consistant à "Revitaliser la Place Frontenac" prendra ici tout son sens. La SdB et l'administration Projet Mtl (parti vert) ont ici l'opportunité de s'associer pour réaliser le plus remarquable "petit" centre commercial au pays. Les 7 ou 8 établissements du "1er étage" trouveront locataires rapidement, les aspirants se bousculeront au portillon. Les résidents des Tours Frontenac n-e et n-o auront enfin, après 50 ans, une vue enchanteuse et enviable.

- *Réaliser un toit entièrement végétalisé, au centre commercial.*



Un développement de la Place Frontenac : inclusif, équilibré et à échelle humaine



Mémoire déposé à la Division de l'urbanisme
Montréal, le 25 janvier 2021

par

Alexandre Leduc, Député d'Hochelaga-Maisonneuve

Et

Manon Massé, Députée de Sainte-Marie-Saint-Jacques

Mesdames, Messieurs, de la Division de l'urbanisme de la Ville de Montréal, c'est en tant que député de la circonscription d'Hochelaga-Maisonneuve et en tant que députée de la circonscription de Sainte-Marie-Saint-Jacques à l'Assemblée nationale que nous vous transmettons nos commentaires dans le cadre du programme particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Comme nos circonscriptions respectives chevauchent le quartier Sainte-Marie, nous nous intéressons aux travaux du programme particulier d'urbanisme (PPU) de Sainte-Marie ainsi qu'à toutes les discussions entourant la Place Frontenac.

Ce court mémoire comporte quatre sections :

1. Du logement social
2. Des locaux communautaires abordables
3. Des commerces abordables
4. Une place publique

1. Du logement social

Le quartier Sainte-Marie vit aujourd'hui de grandes difficultés en matière de logement. Les chiffres recensés par la Stratégie de développement réalisée en 2019¹ par la table de concertation « Habiter Ville-Marie » le démontrent clairement.

- 44 238 \$ est le revenu médian comparé à 51 850 \$ pour l'ensemble des Montréalais et Montréalaises ;
- La portion des ménages locataires atteint les 73 % ;
- 48 % des ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu pour leur loyer ;
- 977 \$ est le coût mensuel et moyen des logements ;
- Il y aurait eu 7568 mises en chantier de logements dans Peter-McGill, comparé à 577 dans Sainte-Marie ;
- 4% du parc locatif se retrouve sur des plateformes telles qu'Airbnb.
- Le taux d'inoccupation du grand Montréal était de 1,8 % en 2018 et de 1.5% en 2019.

Le sujet est sur toutes les lèvres. D'un côté, Bob Dugan², économiste en chef de la Société canadienne d'hypothèque et du logement (SCHL), soulignait la nécessité d'accroître l'offre de logement locatif. De l'autre, les organismes de défense de droit du logement nomment depuis longtemps cette situation de crise. De plus, cette crise du logement est accompagnée d'une flambée des loyers³. Comment est-ce rendu possible qu'un appartement de 3 chambres à coucher coûte près de 1350 \$⁴ par mois ?

Dans la présentation du projet, nous saluons le fait qu'il y ait 11 logements de 3 chambres à coucher pour les familles. Nous remarquons cependant que parmi les 130 nouvelles unités, il n'y a pas de logement social prévu. À ce sujet, nous savons très bien que l'arrondissement n'a pas tous les pouvoirs réglementaires pour l'exiger. C'est

¹ http://habitervillemarie.ca/wp-content/uploads/2020/07/STRAT-D%C3%89V-HVM_PRESENTATION_2019-09-17-compress%C3%A9-1.pdf

² <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1474191/taux-inoccupation-appartements-locatifs-loyers-schl>

³ <https://rclalq.qc.ca/campagne/controledesloyers/>

⁴ <https://www.kijiji.ca/v-appartement-condo/ville-de-montreal/big-5-1-2-near-metro-frontenac/1546720022?undefined>

pourquoi nous déplorons que le promoteur se dégage de la stratégie d'inclusion de logement abordable. Nous croyons que sans logement social, l'acceptabilité sociale sera grandement affectée.

Lors de la rencontre d'échanges pôle Frontenac tenue le 22 octobre dernier, le député Alexandre Leduc avait pris la peine de proposer que soit explorée l'idée de construire des maisons de chambres en collaboration avec des organismes communautaires. Le projet du 3629 Sainte-Catherine, opéré par l'Anonyme, est un bon exemple sur lequel s'inspirer. Faut-il rappeler que les maisons de chambres sont souvent le dernier rempart avant la rue, et le premier marchepied pour en sortir ? Nous réitérons ici cette piste de réflexion.

2. Des locaux communautaires abordables

Le quartier se distingue notamment par sa solidarité et son réseau d'entraide formel et informel, constitué en grande partie par le milieu communautaire présent sur le terrain depuis les années 1960.

Les organismes communautaires ont beaucoup de difficulté à trouver des locaux abordables et accessibles universellement. Comme mentionné par la table de concertation et d'intervention pour une garantie alimentaire dans le Centre-Sud (CIGAL)⁵, les nombreux projets immobiliers ont provoqué l'augmentation fulgurante des loyers dans les quartiers où œuvrent ces organismes. Le résultat est qu'avec des ressources limitées, ces organismes doivent maintenant composer avec cette hausse des prix du marché et verser des sommes plus importantes pour leur loyer, plutôt que de les allouer aux services pour les citoyens et les citoyennes.

En ce sens, nous saluons le partenariat entre le promoteur et la corporation de développement Centre-Sud. Nous sommes convaincus que la concrétisation de ce projet dépendra d'une grande part de l'acceptabilité sociale du projet dans son ensemble.

3. Des commerces abordables

S'il est vrai que l'arrivée d'une classe aisée dans un secteur défavorisé peut se traduire par une gentrification commerciale, l'arrivée de commerces répondant à cette nouvelle population peut également briser des sociabilités existantes et fragiliser le sentiment d'appartenance des habitants et habitantes de longue date⁶. En ce sens, bien que les commerces du pôle Frontenac permettent d'abord de combler les besoins matériels des gens du quartier, ils peuvent aussi agir comme lieu de socialisation autant pour les résidents et les résidentes des Tours Frontenac que pour l'ensemble de la collectivité. En outre, il existe un fort sentiment d'appartenance à l'égard de plusieurs de ces établissements, tels que le restaurant Bercy et le défunt magasin « Tout à 1\$ ».

Les besoins en matière de commerces de proximité préservant les milieux de vie et offrant des produits accessibles ont été exprimés à maintes reprises, autant par le groupe de vigilance citoyenne Centre-Sud Debout que par le Centre d'éducation et d'action des femmes de Montréal (CÉAF) et le Groupe d'intervention Sainte-Marie

⁵ https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P109/7-72_cigal.pdf

⁶ [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_MHM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/MALTAIS%20-%20REVUE%20DE%20LITTE%20CCRATURE%20\(4%20AVRIL\).PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_MHM_FR/MEDIA/DOCUMENTS/MALTAIS%20-%20REVUE%20DE%20LITTE%20CCRATURE%20(4%20AVRIL).PDF)

(GISM)⁷. Pour sa part, le CÉAF qui intervient auprès des résidentes des Tours Frontenac et de l'ensemble des femmes du secteur touché par le projet nous rapporte que ses membres parlent encore fréquemment de la grande perte liée à la fermeture de la seule boutique de vêtements neufs du quartier, « Station Mode ». Elles expriment donc l'importance d'avoir accès à des vêtements et autres produits abordables sur le site visé.

Il convient également de protéger les commerces actuels qui répondent aux besoins de la collectivité. En ce sens, le promoteur pourrait entreprendre des démarches auprès des entreprises déjà présentes pour s'assurer de leur volonté de demeurer dans le quartier. Il pourrait également proposer des ententes particulières de baux commerciaux protégeant les commerçants et les commerçantes des hausses de loyers à venir et intégrer une clause les incitant à former et employer les habitants et les habitantes du quartier.

Alexandre Leduc n'est député d'Hochelaga-Maisonneuve que depuis 2 ans, mais il a déjà eu l'occasion de discuter avec des promoteurs afin de bonifier des projets. Il parlait encore récemment à un promoteur qui a fait du démarchage auprès de certains types de commerces (épicerie, clinique de santé et centre de la petite enfance) au sein de son projet de développement. Ces commerces viseraient à répondre autant aux besoins des résidents et des résidentes de longue date qu'aux besoins de ceux et celles qui achèteront des unités dans son projet immobilier.

Nous pensons également à un autre promoteur qui s'est informé sur l'enjeu de l'insécurité alimentaire et qui a ensuite décidé d'offrir des locaux abordables aux organismes œuvrant en sécurité alimentaire, en plus de leur offrir l'accès à un toit vert pour cultiver des produits frais qui seront redonnés à la communauté. Ces promoteurs deviennent acteurs, et non spectateurs, du tissu social dans lequel ils prévoient s'insérer.

Si les pistes de solutions sont nombreuses, il faut cependant que le promoteur soit au rendez-vous afin d'approcher des entreprises qui répondent à ces besoins. Une confiance aveugle au libre-marché n'est pas la bonne voie à suivre.

4. Une place publique

Il convient de se rappeler que le PPU Sainte-Marie identifie le Pôle Frontenac comme l'un des cinq secteurs d'intervention prioritaire. Des stratégies ciblées et des balises d'aménagements ont été définies pour guider les intervenants municipaux, les intervenantes municipales et les promoteurs privés pour toute intervention à venir pour ce secteur prioritaire.

⁷ <https://www.sem-montreal.org/2019/06/13/assemblee-citoyenne-du-gism/>

Rappel de quelques balises d'aménagements du PPU Sainte-Marie⁸

- Favoriser le stationnement en sous-sol pour l'ensemble des futurs bâtiments ;
- Restructurer la fonction commerciale de Place Frontenac par la définition d'un front bâti sur la rue Ontario et l'aménagement d'une place publique centrale ouverte sur la station de métro Frontenac ;
- Favoriser la continuité du domaine public entre la station de métro, la maison de la culture, la Place Frontenac et l'intersection des rues du Havre et Ontario vers le centre Jean-Claude-Malépart et le parc Médéric-Martin ;
- Concevoir un traitement distinct de l'emprise de la rue du Havre permettant d'agrandir l'espace appropriable entre la rue Ontario et la maison de la culture lors d'évènements spéciaux ;
- Accroître la convivialité des trottoirs de la rue du Havre ;
- Accentuer le marquage ou l'expression des traverses piétonnières à l'intersection des rues du Havre et Ontario, afin d'assurer le confort et la sécurité des usagers et usagères ;
- Prévoir l'aménagement d'espaces verts dans une perspective de réduction des îlots de chaleur.

À cet effet, nous saluons l'intention du promoteur de favoriser le verdissement grâce à la réduction du nombre d'espaces alloués au stationnement. Cependant, ce n'est pas suffisant et il faut viser l'aménagement d'une place publique digne de ce nom en collaboration avec tous les organismes avoisinants. Il faut un lieu vert inclusif et rassembleur, doté de mobilier urbain invitant pour la communauté et qui favoriserait l'implantation et le maintien d'un usage non commercial du site tout en assurant une vocation sociale et communautaire au projet. En ce sens, la perte d'unité de stationnement ne doit pas être perçue comme une atteinte au développement économique du secteur, bien au contraire, puisqu'un espace pensé intelligemment et répondant aux besoins de la communauté constituerait un véritable générateur d'achalandage pour les commerces du pôle Frontenac.

La valorisation de ce terrain nécessite une approche concertée. Mentionnons, dans une certaine mesure, l'ouverture du promoteur à établir un dialogue via l'organisation, en décembre dernier, d'une activité virtuelle chapeautée par le comité d'accompagnement des grands projets de la CDC Centre-Sud à laquelle une vingtaine de participants et participantes sont venu-e-s. Notons aussi que le projet présenté dans le cadre de cette consultation visait à retirer 17 cases de stationnement sur 92 places, et que suite aux échanges soulevés quant au verdissement limité ainsi qu'à l'absence de place publique, le promoteur a réajusté le tir en proposant le retrait supplémentaire de 15 cases de stationnement et l'ajout d'une « placette » avec banc et œuvre d'art. À ce sujet, nous sommes d'avis, qu'à défaut d'enfouir le stationnement tel que l'indique le PPU Sainte-Marie, la mise en valeur du site ne passe pas par l'aménagement d'une « placette », mais bien d'une place publique qui permettrait réellement de restructurer le tissu urbain. Il nous apparaît crucial que le promoteur redonne à la communauté et cela passe entre autres par l'implantation d'une place publique digne de ce nom qui répond aux attentes. En ce sens, il serait judicieux de réduire davantage les unités de stationnement pour favoriser l'installation d'une plus grande place publique. Cela nous semble d'autant plus important pour maintenir le caractère communautaire du site dans un contexte de gentrification.

⁸ http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan_urbanisme_fr/media/documents/PPU_Quartier_Sainte-Marie.pdf

Conclusion

Ce n'est pas tous les ans, ou toutes les décennies, que l'on a l'occasion de remodeler un quartier. Le développement du pôle Frontenac est l'occasion d'une vie. Cette nouvelle « Place Frontenac » sera encore la même pour les cinquante prochaines années. On ne doit pas manquer notre coup.

C'est certainement cette conscience du long terme qui a poussé de très nombreux citoyens, citoyennes et groupes communautaires à s'investir corps et âme dans ce dossier. Il y a une sagesse populaire à ne pas vouloir laisser les promoteurs immobiliers décider seul de l'avenir de nos quartiers.

Est-ce que toutes les batailles seront gagnées? Probablement pas. Personne ne s'y attend, de toute manière. Mais il faudra malgré tout trouver des voies de passage, dessiner des compromis, esquisser des possibles. J'ai pleinement confiance en la bonne foi de tous les participants à cet exercice.

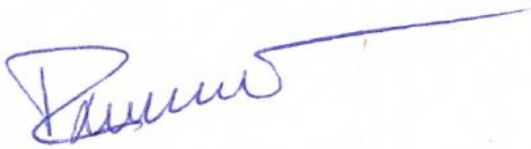
Le quartier populaire de Sainte-Marie est magnifique. Assurons-nous, ensemble, qu'il le reste.

Nos salutations distinguées.



Alexandre Leduc
Député d'Hochelaga-Maisonneuve

Et



Manon Massé
Députée de Sainte-Marie-Saint-Jacques



Sobeys Capital incorporée
11281, boul. Albert-Hudon
Montréal (Québec) H1G 3J5

T 514 324 1010

sobeyscorporate.com

Le 22 janvier 2021

PAR COURRIEL

a/s Division de l'urbanisme
Arrondissement de Ville-Marie
800, boul. De Maisonneuve Est, 17^e étage
Montréal (Québec) H2L 4L8
urbanisme_ville-marie@montreal.ca

Objet : Projet de revitalisation de la Place Frontenac

Madame, Monsieur,

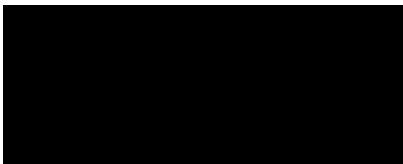
Dans le cadre des consultations liées à la demande PPCMOI dossier 1206255010, nous désirons signifier notre appui au projet **de revitalisation de la Place Frontenac**.

Situé au 2600, rue Ontario depuis une trentaine d'années, nous sommes sur le point de lancer les travaux d'agrandissement de notre succursale dans le cadre d'un plan de revitalisation de la Place Frontenac. Ces travaux d'ampleur sont également grandement attendus par notre clientèle par l'amélioration de l'offre client et l'agrandissement de la superficie de notre du supermarché de près de 40%.

Vous n'êtes pas sans savoir que ce quartier a grandement besoin de revitalisation et que le projet d'agrandissement de notre supermarché ainsi que du projet de la Corporation de développement Bertone contribuera, sans aucun doute, à offrir à la population des commerces de proximité plus adéquats et sécuritaires.

De plus, l'environnement étant au cœur des préoccupations des marchands IGA, le projet de revitalisation de notre supermarché, nous permettra de mettre en place une série d'initiatives environnementales et écologiques.

En espérant que 2021 sera une année charnière pour la réalisation de ce projet d'envergure attendu par la communauté.



Vice-président
Développement et relations commerciales marchands affiliés

c.c. : Michael D. Bertone
Président, Corporation de développement Bertone

Opposition au projet de démolition prévu au 2260-2280-2300-2400 rue Florian

Je souhaite m'opposer à la demande de démolition des bâtiments situés aux 2260-2280-2300-2400 rue Florian.

En effet, ce projet de 104 unités de logements ne comporte **aucun logement social**, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.

À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1^{er} avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il apparaît inacceptable qu'un tel projet de démolition, assorti d'un projet de remplacement prévoyant la construction de 104 unités de logements, ne comporte aucun logement social.

Le promoteur de ce projet, Mondev, est un des plus gros promoteurs de Montréal. Il a développé plusieurs centaines d'unités de logement dans l'arrondissement de Ville-Marie **sans jamais inclure de logements sociaux** dans ses projets. Il est plus que temps que ce promoteur contribue à l'effort collectif visant à produire du logement accessible pour les ménages à faible ou modeste revenu de notre arrondissement.

J'estime donc que le projet de démolition à l'étude doit être rejeté tant que le projet de remplacement proposé n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyen-ne-s du quartier.

Opposition au projet particulier de construction prévu au 99999 rue Fullum (PPCMOI Dossier 1207303008)

Je souhaite m'opposer au projet particulier de construction prévu au 99999 rue Fullum.

En effet, ce projet de 250 unités de logements ne comporte **aucun logement social**, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.

À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1^{er} avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il apparaît inacceptable qu'un tel projet de construction de 250 unités de logements ne comporte aucun logement social. Ce projet est d'autant plus inacceptable qu'il est situé sur le territoire visé par le PPU des Faubourgs, dont la première orientation est de « maintenir un parc de logements diversifiés et inclusifs » en créant notamment « de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux ».

Ce projet déroge au règlement d'urbanisme de l'Arrondissement à plusieurs niveaux., notamment en ce qui a trait au nombre maximal constructible sur le site, limité à 2 logements (au lieu des 250 demandés), ainsi qu'à la densité (COS de 3,4 plutôt que de 3) et aux hauteurs permises (25 mètres plutôt que 12,5 mètres).

Le promoteur de ce projet, Mondev, est un des plus gros promoteurs de Montréal. Il a développé plusieurs centaines d'unités de logement dans l'arrondissement de Ville-Marie **sans jamais inclure de logements sociaux dans ses projets**. Il est plus que temps que ce promoteur contribue à l'effort collectif visant à produire du logement accessible pour les ménages à faible ou modeste revenu de notre arrondissement.

J'estime donc que le PPCMOI à l'étude doit être rejeté tant qu'il n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyen-ne-s du quartier.

Je suis d'avis que les dérogations demandées, notamment en termes de densité, de hauteur et d'unités de logement permises (compte tenu de l'usage prescrit), ne devraient pas être autorisées compte tenu du contexte dans lequel ce projet est présenté et des besoins en matière de logement de la population du quartier.

**Opposition au projet particulier de construction prévu au 2600, 99999 et 2660 rue Ontario Est (Place Frontenac)
(PPCMOI Dossier 1206255010)**

Je souhaite m'opposer au projet particulier de construction prévu au 2600, 99999 et 2660 rue Ontario Est (Place Frontenac).

En effet, ce projet de 130 unités de logements ne comporte **aucun logement social**, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.

À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1^{er} avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il apparaît inacceptable qu'un tel projet de construction de 130 unités de logements, ne comporte aucun logement social.

J'estime donc que ce projet de construction doit être rejeté tant qu'il n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyen-ne-s du quartier.

Merci

[Signature]
[Signature]



Le vendredi 22 janvier 2021

Cher comité d'étude des demandes de démolition de l'arrondissement de Ville-Marie,

C'est avec une vive préoccupation et consternation que le conseil d'administration de la Société écocitoyenne de Montréal (SEM) a pris connaissance de trois projets immobiliers dans le quartier Sainte-Marie qui ont été approuvés en première lecture lors de la dernière rencontre des conseillers de l'arrondissement, y compris avec toutes les dérogations demandées par les promoteurs.

Aucun de ces projets – **Rue Fullum (dossier 1207303008)**, **Rue Ontario Est (dossier 1206255010)** et **2260-2280-2300-2400, rue Florian** ne respectent ni les promesses de la plateforme électorale de la mairesse Valérie Plante ni la volonté maintes fois exprimée par les citoyen-ne-s de Sainte-Marie lors du Forum de la SEM (2013) et lors de nos AGA annuelles 2017/2018, ni les propositions du mémoire de la SEM présenté à l'OCPM en 2011, ni Le Plan de développement de Montréal, mémoire présenté par Tous pour l'aménagement du Centre-Sud (TACS).

Rue Fullum (dossier 1207303008)

Le projet, piloté par Mondev, au 99999, rue Fullum implique la construction de 250 logements privés sur le terrain de stationnement situé sur la rue Fullum, en face de l'ancien bâtiment de Télé-Québec, sans qu'il y ait mention d'un seul logement abordable, familial (3 cc ou+) ou social. Selon le plan architectural présenté des logements, la majorité sont des studios, ne rencontrant clairement pas la promesse de la mairesse, soit de retenir des familles sur l'île et d'assurer une meilleure équité en matière de logement. Le fait qu'un promoteur immobilier puisse pallier ses obligations d'offrir des logements abordable ou sociaux par une contribution financière ou le don d'un terrain à la Ville de Montréal nous semble contrevenir à toute pratique



de bonne et saine gouvernance.¹

De plus le stationnement souterrain accueillera 225 voitures. À ce titre, rappelons que l'on estime que jusqu'à 115 000 véhicules empruntent le Pont Jacques-Cartier par jour, pour une moyenne annuelle de 34,7 millions de véhicules.²

L'ajout de ces 225 voitures additionnelles circulant dans le quartier Sainte-Marie ou traversant matin et soir le Pont Jacques-Cartier ne fera qu'accroître l'émission quotidienne de GES, car le transport routier est le principal émetteur des GES au Québec.³ La population du quartier Sainte-Marie est particulièrement vulnérable puisqu'il comprend un grand nombre d'aînés, de personnes atteintes de maladies chroniques, en particulier de troubles mentaux, et des personnes défavorisées socialement ou économiquement, lesquelles présentent des risques accrus, vu leur exposition plus grande à la chaleur.⁴

En outre, la dérogation permettant de dépasser la hauteur maximale de 3 étages et de 12,5 m pour se situer à 8 étages et de 25 m ne cadre point avec le bâti architectural du quartier et bloquera la circulation d'air venant du fleuve, augmentant davantage les îlots de chaleur dont Sainte-Marie détient le championnat montréalais. Il n'est pas fait non plus mention du matériel utilisé pour toiture, un autre facteur potentiel d'accroissement de la chaleur.

Finalement, la présentation du projet devant le conseil d'arrondissement ne permet pas de croire que le verdissement proposé arrivera à contrebalancer l'émission de GES par l'arrivée

1 <https://www.msn.com/fr-ca/actualites/R%C3%A9gion%20de%20Montr%C3%A9al/logement-montr%C3%A9al-reporte-lapplication-de-son-r%C3%A8glement-%C2%AB20-20-20%C2%BB-de-trois-mois/ar-BB1aJI2K>

2 https://fr.wikipedia.org/wiki/Pont_Jacques-Cartier

3 <http://www.environnement.gouv.qc.ca/changements/ges/2006/inventaire2006.pdf>

4 53_SAINTE-MARIE_V2.PDF, Profil de district électoral, Sainte-Marie, publication de Montréal en statistiques, Service du développement économique, 2017



de ces 225 voitures additionnelles. Pour être efficace, le retrait du bâtiment du trottoir doit permettre la plantation d'espèces qui ombrage les murs de la construction.⁵

Aussi, nous demandons que le dépassement en hauteur soit de 5 étages et non 8 afin de favoriser la circulation d'air venant du fleuve, un facteur non négligeable de rafraîchissement du quartier.

Rue Ontario Est (dossier 1206255010)

Le projet, piloté par les frères Bertone implique la construction de logements privés sur le terrain sis au coins des rues Ontario et du Havre sans qu'il y ait mention d'un seul logement social. Selon le plan architectural présenté des logements, la majorité sont des 1 cc, ne rencontrant que peu la promesse de la mairesse de retenir des familles sur l'île (et d'assurer une meilleure équité en matière de logement. Le fait qu'un promoteur immobilier puisse pallier ses obligations d'offrir des logements sociaux par une contribution financière ou le don d'un terrain à la Ville de Montréal nous semble contrevenir à toute pratique de bonne et saine gouvernance.⁶

Aucune mention de stationnement dans ce projet. Il est peu probable que ces 130 unités de logement soient habitées par des gens ne possédant pas de voiture, ce qui ajoute au parc automobile. Ajoutons l'obligation de tourner à gauche à la sortie sur Ontario et le "poids" de GES en est augmenté par le besoin des voitures allant vers l'ouest de passer par des rues « à dimensions humaines », qui risquent dès lors de moins le devenir ? À ce titre, rappelons

5 Mesures de lutte aux îlots de chaleurs urbains, Institut national de santé publique du Québec, juillet 2009

6 <https://www.msn.com/fr-ca/actualites/R%C3%A9gion%20de%20Montr%C3%A9al/logement-montr%C3%A9al-reporte-lapplication-de-son-r%C3%A8glement-%C2%AB20-20-20%C2%BB-de-trois-mois/ar-BB1aJI2K>



que l'on estime que jusqu'à 115 000 véhicules empruntent le Pont Jacques-Cartier par jour, pour une moyenne annuelle de 34,7 millions de véhicules.⁷

L'ajout de ces voitures additionnelles circulant dans le quartier Sainte-Marie ou traversant matin et soir le Pont Jacques-Cartier ne fera qu'accroître l'émission quotidienne de GES, car le transport routier est le principal émetteur des GES au Québec.⁸ La population du quartier Sainte-Marie est particulièrement vulnérable puisqu'il comprend un grand nombre d'aînés, de personnes atteintes de maladies chroniques, en particulier de troubles mentaux, et des personnes défavorisées socialement ou économiquement, lesquelles présentent des risques accrus, vu leur exposition plus grande à la chaleur.⁹

En outre, la dérogation permettant de dépasser la densité du secteur de 50 % en rapport aux recommandations du PPU Ste-Marie et d'augmenter sensiblement l'emprise au sol en rognant tout alentour sur de l'espace « verdissable » laisse à réfléchir. De plus, la dérogation demandant de passer de 4 à 10 étages pour le Médéric n'offrira pas une harmonisation avec les bâtiments de la rue Ontario.

Finalement, la présentation du projet devant le conseil d'arrondissement ne permet pas de croire que le verdissement proposé arrivera à contrebalancer l'émission de GES par l'arrivée de toutes ces voitures additionnelles ni de réduire l'îlot de chaleur de ce bâtiment comparé à ce que son terrain est présentement. Pour être efficace, le retrait du bâtiment du trottoir doit

7 https://fr.wikipedia.org/wiki/Pont_Jacques-Cartier

8 <http://www.environnement.gouv.qc.ca/changements/ges/2006/inventaire2006.pdf>

9 53_SAINTE-MARIE_V2.PDF, Profil de district électoral, Sainte-Marie, publication de Montréal en statistiques, Service du développement économique, 2017



permettre la plantation d'espèces qui ombrage les murs de la construction.¹⁰ OR, le Médéric donne directement sur le trottoir sur deux de ses 4 façades.

2260-2280-2300-2400, rue Florian

Quant au projet de Mondev de construire un projet de 104 unités de logements la rue Florian, ce dernier ne comporte aucun logement social, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger. Également, il serait juste, équitable et respectueux auprès du comité de citoyens de la ruelle verte « Passage à Niveau » que la Ville de Montréal oblige formellement (c'est-à-dire, fait une condition d'approbation du projet) le promoteur Mondev à remettre cette dernière en l'état où il l'a trouvée une fois ses travaux terminés, compte tenu de tous les investissements en temps, en argent et en énergie qui ont été portés à celle-ci, sans compter l'ajout indéniable à la vie communautaire des citoyens riverains. Le promoteur de ce projet, Mondev, est un des plus gros promoteurs de Montréal ayant développé plusieurs centaines d'unités de logement dans l'arrondissement de Ville-Marie **sans jamais inclure de logements sociaux dans ses projets**. Il est plus que temps que ce promoteur contribue à l'effort collectif visant à produire du logement accessible pour les ménages à faible ou modeste revenu de notre arrondissement.

En conclusion, avant que ces projets de développement immobilier soient approuvés en deuxième lecture, la SEM demande des précisions quant au nombre de logements abordables, sociaux et familiaux offerts, le plan obligatoire de verdissement, qui contrebalancera le GES émis par la construction, et le nombre de voitures additionnelles et la correction de ces lacunes, éléments essentiels à une densification durable, équitable et enrichissant pour une vie de quartier en santé écologique, physique et mental.

10 Mesures de lutte aux îlots de chaleurs urbains, Institut national de santé publique du Québec, juillet 2009



Rappelons que la SEM, fondée en 1995 par des citoyens engagés, est un organisme à but non lucratif qui a pour mission d'informer, sensibiliser et mobiliser la population aux enjeux environnementaux urbains à travers des projets de verdissement, d'action citoyenne et de gestion des matières résiduelles. Bien enracinée dans le quartier de Sainte-Marie, la SEM a développé à travers les années une approche qui place les résidents, ainsi que l'amélioration de leur qualité de vie, au cœur de son action. La SEM est mandataire, depuis sa fondation, du programme éco-quartier de l'arrondissement de Ville-Marie pour le district de Sainte-Marie et compte aujourd'hui plus de 1650 adhérents.

Le conseil d'administration espère que notre analyse et demandes de rectification de ces projets ne soient pas faites en vain, car il en va de l'avenir du quartier de Sainte-Marie et de la confiance que ses citoyens confèrent à Projet Montréal.

Veuillez recevoir l'expression de nos meilleurs sentiments,



présidente du conseil d'administration



Montreal, le 8 mars 2021
Transmission par courriel

M. François Bergeron
Directeur général
CDC Centre-Sud

M. Bergeron,

Dans la continuité de notre collaboration visant la bonification du projet de revitalisation de la Place Frontenac et à la lumière des commentaires reçus dans la cadre de la dernière consultation effectuée par l'arrondissement sur le PPCMOI, nous aimerions vous partager certaines informations et réitérer notre engagement à faire de ce projet, un projet phare pour le Centre-sud.

D'abord, il nous fait plaisir de vous confirmer que le projet sera soumis à la nouvelle réglementation pour une métropole mixte même si, à la base, il n'y avait pas d'obligation réglementaire de s'y soumettre. Effectivement, au cours des derniers mois, la Corporation Bertone a répondu positivement aux nombreuses demandes de la Ville et des groupes sociaux et communautaires afin de modifier son projet. Ainsi, nous avons acquiescé à la demande de la Ville de rassembler les *trois* projets initiaux pouvant être réalisés de plein droit en un seul afin de le soumettre au processus d'adoption d'un PPCMOI.

Cet élément ainsi que les autres bonifications apportées au projet démontrent clairement notre volonté de réaliser un projet structurant et inspirant pour la communauté. Nous sommes propriétaires depuis 2017 et travaillons sans relâche pour offrir à la communauté un mail revitalisé et un environnement plus sain et sécuritaire qui viendra revaloriser tout ce secteur, tout en préservant son ADN.

Nous croyons avoir maintenant élaboré un projet bonifié et viable qui correspond aux besoins de la communauté. Nous espérons fortement que le projet pourra aller de l'avant sans d'autres délais supplémentaires. Ce dossier traine depuis suffisant longtemps et c'est tout le quartier qui souffre du maintien d'un lieu en état de délabrement non sécuritaire. Personne n'en sortira gagnant si d'autres délais devaient s'ajouter à nouveau. Nous devons également solidifier et préserver les acquis liés à la revitalisation, tel que les importants travaux d'agrandissement, prévu depuis déjà plus de 4 ans, de l'épicerie IGA. Il en va de l'intérêt de tous.

Voyons maintenant en détails les principaux points soulevés lors de la consultation :

Le logement social :

Tel que mentionné, nous allons nous conformer à la nouvelle réglementation pour une Métropole mixte. Malheureusement, la taille du projet ne nous permet pas d'offrir du logement social In situ. Nous comprenons et reconnaissons toutefois la problématique du logement social dans Centre-Sud. Nous espérons fortement, qu'avec la nouvelle réglementation, l'administration municipale pourra assurer que les contributions effectuées par les promoteurs resteront dans la localité propre où les projets sont réalisés.

Nous sommes toutefois très fiers de pouvoir offrir du logement familial à même le projet, répondant ainsi à un autre besoin important du quartier.

Des commerces abordables :

Nous avons démontré et mentionné à plusieurs reprises que nous sommes sensibles à l'ADN du quartier et que nous comptons offrir une offre commerciale répondant aux besoins de la communauté. Comme corporation d'affaires, nous cherchons des commerces stables et viables. Nous n'irons donc pas dans une offre commerciale complètement désincarnée de la population avoisinante. Nous comprenons également que la loi sauvage de l'offre et de la demande n'est pas adéquate. Nous avons entendu et compris les demandes de la population concernant le type de commerce recherché et nous travaillerons en ce sens. Toutefois, il est certain que l'opposition et l'incertitude liées au projet nuit dans nos approches auprès de futurs locataires et voilà pourquoi nous devons continuer de travailler ensemble pour démontrer le sérieux du projet et démontrer l'appui des organismes et des citoyens du quartier qui assurera sa réalisation imminente.

La place publique :

Sur ce sujet, il faut comprendre que nous sommes contraints de travailler avec des servitudes en place. Cela limite grandement ce que nous pouvons faire, dont les propositions avancées dans les mémoires réclamant l'enfouissement complet du stationnement. Toutefois, malgré ces servitudes, nous avons réussi à :

- Réaménager le stationnement existant et permettre ainsi la création d'une place publique accessible par la communauté ;
- Intégrer plusieurs espaces verts couvrant *la majeure partie* du stationnement ainsi que les toits, ce qui aura comme effet de réduire considérablement les îlots de chaleur;
- Nous avons indiqué notre volonté de collaborer avec la CDC afin qu'un projet d'animation y soit intégré.



Nous misons sur les gens du milieu pour s'approprier cette place publique et en faire un lieu vivant à l'image de sa communauté. Misons donc sur la qualité plutôt que la quantité et pour ce, nous nous engageons à travailler avec vous pour élaborer cette place, autant pour le choix du mobilier que pour la mise en place d'une véritable programmation d'activités. Laissons la culture du quartier habiter cette place par la mise en place d'une œuvre d'art d'un artiste local ou tout autre projet pertinent qui sera proposé et qui rencontrera la vocation de la Place Frontenac. Ce sera à vous, par le biais de vos membres, à nous indiquer ce que vous voulez faire de cette place et comment vous comptez vous l'approprier.

Un projet communautaire structurant

En décembre dernier, nos organisations se sont engagées à travailler afin de mettre sur pied un véritable projet communautaire répondant aux besoins les plus pertinents de la communauté. Nous réitérons donc à nouveau notre volonté à participer à cette démarche avec ouverture et bonne volonté. Que ce soit par l'attribution d'un local communautaire ou l'aménagement d'une partie de l'allée centrale à l'intérieur du mail et par la mise en place d'une animation de la place publique, nous vous appuierons dans la concrétisation de ces projets et demeurons ouverts à toute proposition réalisable et viable.

Pour tout cela, nous avons toutefois besoin de votre appui afin que ce projet se réalise. Nous ne pouvons élaborer aucun projet communautaire si la revitalisation de la place Frontenac ne va pas de l'avant.

Nous devons travailler tous ensemble pour démontrer que le Centre-sud est un endroit où peut se réaliser des projets structurants et inspirants, de concert et en tout respect de sa communauté.

Nous vous réitérons donc notre ouverture et disponibilité à collaborer pour réaliser ce projet dans les meilleurs délais. Le quartier souffre et attend depuis déjà trop longtemps qu'on vienne redonner un second souffle à cet espace.

Meilleures salutations,

Michael Bertone



BÂTIMENT EXISTANT
PLACE FRONTENAC

Toiture noire

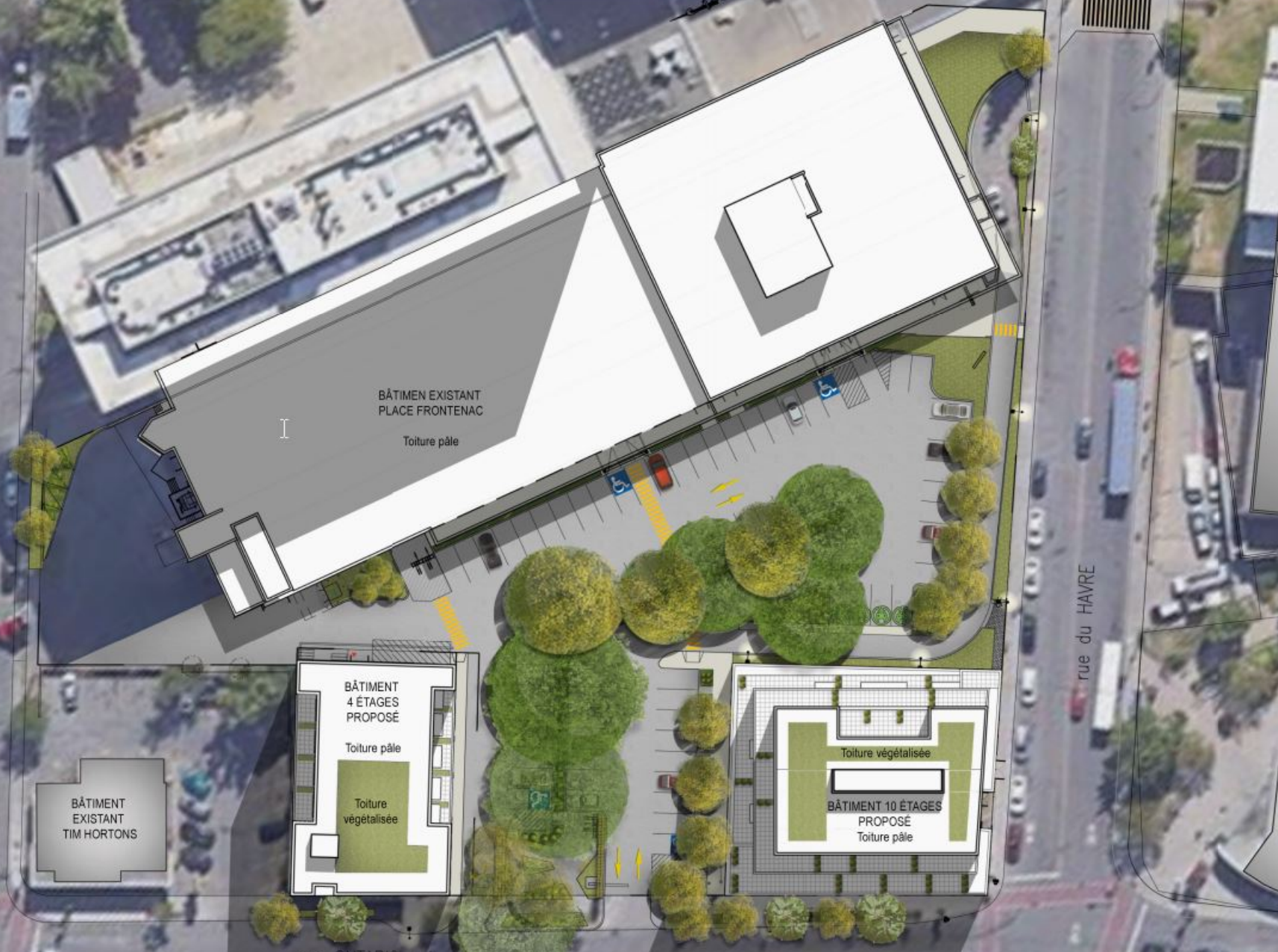
BÂTIMENT VACANT
À DÉMOLIR

Toiture noire

BÂTIMENT EXISTANT
TIM HORTONS

rue du HAVRE

rue ONTARIO est



BÂTIMEN EXISTANT
PLACE FRONTENAC
Toiture pâle

BÂTIMENT
EXISTANT
TIM HORTONS

BÂTIMENT
4 ÉTAGES
PROPOSÉ

Toiture pâle
Toiture
végétalisée

Toiture végétalisée
BÂTIMENT 10 ÉTAGES
PROPOSÉ
Toiture pâle

rue du HAVRE

rue ONTARIO est

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^e 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^{er} 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^e 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^e 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 2 ^e 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^e 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^e 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 m², 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 m² de plain-pied est existant. Le bâtiment présent a été érigé en 1969. Il accueillait un commerce de vente d'appareils électroménagers réusins. 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^e étage (1493 m²) 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 4^e 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^e 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 m², un rez-de-chaussée de 574,3 m², ainsi que 3 autres étages de 542,7 m². 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^e, 3^e, et 4^e 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
Total	27	12

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 m². 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^e 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 m² par établissement, alors que le projet comportera un total de 1 660 m², en incluant l'espace d'entreposage et de circulation (article 208);
- Un établissement commercial de 1675 m² 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 m² par établissement, alors que les locaux commerciaux du projet auront 445 m² et 300 m² (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^e 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) 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 de 15 jours
- 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:

Jean-François MORIN

Chef de division de l'urbanisme

Tél. : 514 872-9545

Télécop. :

Date d'endossement : 2020-11-27 17:03:59

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de
la mobilité

Tél. : 514 868-4546

Approuvé le : 2020-11-30 18:35

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1206255010

Numéro de dossier : 1206255010

Unité administrative responsable

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

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



Plans_estampilles_2660_Ontario_Est.pdf



plans_estampilles_2600_Ontario_E_2020-05-29.pdf



Plans placette.pdf



plans_estampilles_99999_Ontario_2020-08-17.pdf



PV CCU - 2020-07-09 - PP - 3001970714.pdf



entente_CDC_Bertone.pdf



PV CCU - 2020-04-16 - PP - 3001696177.pdf



PV_CCU_2020-08-06_signé_2660, Ontario Est.pdf



ANNEXE_A_terrains.pdf

Responsable du dossier

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

Numéro de dossier : 1206255010

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
9 juillet 2020
3001970714
4.2.1

Objet : **PROJET PARTICULIER**

Endroit : 99999, rue Ontario Est

Responsables : Gabrielle Leclerc-André et Francis Lefebvre

Description : 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 mètre à partir du 4^e niveau du côté des rues Ontario et du Havre. D'autres retraits des façades 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 95 logements aux étages supérieurs. 32 des unités résidentielles sont de 2 chambres à coucher et plus (25% de 2CC et 7% de 3CC). Toutes possèdent des espaces extérieurs privés, en plus d'une terrasse commune au 10^e 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.

Le projet déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme (01-282).

- Selon l'article 9, la hauteur maximale permise ne peut dépasser 4 étages (16 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 m² par établissement, alors que les locaux commerciaux du projet auront 4 762 m² et 3 204 m² (article 208);

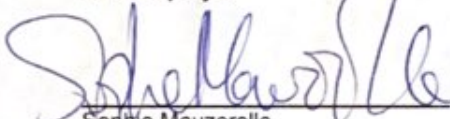
- Un établissement commercial de ces superficies de plancher doit fournir un quai de chargement de petite dimension, alors que le projet n'en prévoit pas (article 582).

Élément particulier :	Aucun
Remarque importante :	Aucune
Considérant que :	La justification du projet réside dans les orientations du PPU Sainte-Marie qui cible 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.
Considérant que :	L'implantation du bâtiment en mode contigu et l'alignement des façades avec le domaine public viennent renforcer l'encadrement bâti des rues et consolider le tissu urbain.
Considérant que :	L'aménagement de locaux commerciaux au rez-de-chaussée s'inscrit à la vocation commerciale de la rue Ontario et contribue son à animation.
Considérant que :	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.
Considérant que :	Le retrait des façades à partir du 4 ^e niveau permet au bâtiment de s'insérer de façon harmonieuse au gabarit des immeubles existants de la rue Ontario.
Considérant que :	L'offre d'espace de plantation pour des végétaux pourrait être bonifiée puisqu'elle est minimale et se résume à des bacs hors-sol sur les terrasses qui auraient pour fonction de délimiter les espaces de chaque unité.
Considérant que :	De façon générale, le projet répond aux critères du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011) et est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme.
Considérant que :	Le secteur dans lequel ce projet s'insère est en pleine transformation et constitue un pôle civique important pour lequel les attentes sont élevées face à la qualité du projet proposé.

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

- Aménager un toit végétalisé de type semi-intensif (type 2) sur 40% de la surface de toit disponible.
- Offrir un espace dédié à l'entretien et la réparation des vélos pour les résidents.
- Diversifier davantage la typologie des logements, de façon à répondre davantage aux besoins des familles.
- Lors de la demande de construction, soumettre le projet en révision de projet conformément au Titre VIII du Règlement d'urbanisme, en ajoutant les critères suivants :
 - revoir la matérialité de la partie au-dessus du basilaire, afin d'atténuer l'effet de masse du volume et de mieux détacher le basilaire du reste du bâtiment;
 - bonifier l'expression architecturale de la portion des murs aveugles qui ont une hauteur de 3 étages, tout en évitant l'imitation d'une ancienne façade;
 - exprimer davantage les pilastres principaux du basilaire afin d'attribuer plus de verticalité à la façade sur la rue Ontario;
 - fournir un plan d'aménagement paysager incluant une bonification considérable de l'offre d'espace de plantation de végétaux pour les autres toitures.

Par ailleurs, le comité suggère au demandeur d'inclure une proportion de logements abordables dans le projet.


Sophie Mauzerolle
Présidente


Billy Chérubin
Secrétaire

Montréal, le 24 novembre 2020

Jean-François Morin, urbaniste
Chef de division - urbanisme
Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité
Arrondissement de Ville-Marie
800, boulevard De Maisonneuve Est, 17^e étage
Montréal (Québec) H2L 4L8

Objet : Projet d'espace communautaire à la place Frontenac

Monsieur,

La présente est pour vous confirmer de l'initiation d'une démarche d'élaboration d'un projet d'espace communautaire à la place Frontenac, tel qu'annoncé, par la Corporation de développement Bertone, lors de la rencontre sur la revitalisation de la place Frontenac du 22 octobre 2020.

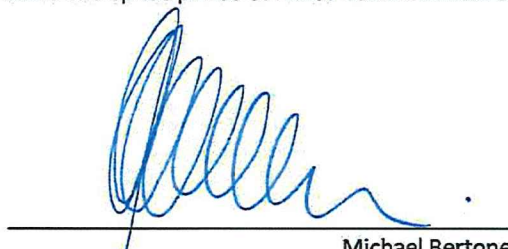
Lors de cette première ronde d'échange, nous avons convenu d'assurer la mise en place d'un projet rassembleur et correspondant aux besoins et aux aspirations de la communauté environnante. Pour ce, nous privilégions la mise en place d'un processus de conception favorisant une participation diversifiée et représentative.

Pour ce faire, la CDC Centre-Sud s'engage à mettre à la disposition des partenaires intéressés son service d'accompagnement issu du laboratoire d'intelligence collective, décrit en annexe. De son côté, le groupe Bertone s'engage à cheminer avec ouverture dans ce processus, selon le respect de certains critères liés à la faisabilité, la sécurité et la viabilité économique.

Au stade actuel de nos discussions et de l'état d'avancement du projet, plusieurs paramètres sont encore inconnus et s'éclairciront au cours de la démarche de co-crédation. Nous tenons toutefois à réitérer notre engagement mutuel pour favoriser l'émergence d'un projet innovant de collaboration entre entreprise privée et milieu communautaire.



Francois Bergeron
Directeur
CDC Centre-Sud



Michael Bertone
Président
Corporation de Développement Bertone

La CDC Centre-Sud est le regroupement multisectoriel des organismes communautaires qui desservent la population du territoire Centre-Sud. Elle est titulaire du mandat d'encadrement du mécanisme de concertation locale de quartier dans le cadre du programme de l'Initiative montréalaise de soutien au développement social local, et coordonne la Table de développement social Centre-Sud ainsi que la démarche de Revitalisation Urbaine Intégrée de Sainte-Marie.

Historique du Laboratoire populaire d'intelligence collective

Tout au long de la planification stratégique de la TDS Centre-Sud, plusieurs ont nommé le besoin d'avoir un espace dédié aux échanges et à l'idéation de projets dans Centre-Sud qui rassemblerait les divers acteur.rice.s du quartier. Inspirée par ces idées, l'équipe de la CDC Centre-Sud, en collaboration avec la Maison de l'innovation sociale (MIS), a travaillé à la mise sur pied du Laboratoire populaire d'intelligence collective qui a été inauguré officiellement le 29 novembre 2018.

Le Laboratoire populaire d'intelligence collective (LPIC) permet d'impliquer les citoyen.ne.s et les acteur.rice.s concerné.e.s dans le processus de développement de projets afin que ces derniers répondent mieux aux besoins et aspirations de la communauté.

Une composante importante du Laboratoire populaire d'intelligence collective est le service d'accompagnement en idéation et cocréation de projets, offert aux organisations du quartier Centre-Sud.

La particularité du service d'accompagnement est qu'il place au cœur du processus de développement des projets, les personnes, les organisations directement concernées par ceux-ci ainsi que les citoyen.ne.s du Centre-Sud. En mobilisant et en impliquant tôt ces divers acteurs et actrices dans la conception des projets, nous favorisons le développement de l'intelligence collective et l'émergence de projets qui répondent mieux aux besoins et aspirations de la communauté. Nous venons ainsi soutenir un changement de culture collaborative dans le développement des projets et favoriser la participation citoyenne.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

16 avril 2020

3001696177

4.2.3

Objet : **PROJET PARTICULIER**

Endroit : 2600, rue Ontario Est

Responsables : Gabrielle Leclerc-André et Francis Lefebvre

Description : La demande vise à permettre un usage spécifique au 2^e étage du centre commercial La Place Frontenac situé en fond de lot et possédant des accès sur les rues Ontario, du Havre et Bercy. Le bâtiment a été construit en 1970-72 et 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. Des commerces, dont l'épicerie IGA, occupent le rez-de-chaussée. Le 2^e étage conçu à l'époque pour du bureau est actuellement vacant.

L'immeuble se trouve au cœur d'un secteur d'usages diversifiés, à proximité de la rue commerciale Ontario et du pôle Frontenac composé de la station de métro, de la maison de la culture et du centre sportif Jean-Claude Malépart.

La totalité du 2^e étage (1493 m²) 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 devant la nouvelle entrée, où un monte-charge sera ajouté. La révision de projet pour l'enseigne et l'ajout d'un accès seront vus ultérieurement, dans l'éventualité où la présente demande est autorisée. Des esquisses préliminaires sont toutefois jointes à la demande.

Un réaménagement de l'aire de stationnement amènera le retrait de 12 cases et la réduction au minimum des dimensions de celles restantes, ainsi que des voies de circulation, au profit de nouvelles plantations de végétaux. Un deuxième chemin piétonnier allant de la rue Ontario au centre commercial sera ajouté et 24 supports à vélo seront également mis à la disposition de la clientèle.

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^e 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 m² par établissement, alors que le projet comportera un total de 1 660 m², en incluant l'espace d'entreposage et de circulation (article 208). Un

établissement commercial de 1675 m² doit fournir un quai de chargement de petite dimension, alors que le projet ne prévoit qu'une aire de livraison (article 582).

Depuis la dernière présentation au CCU, certains éléments de l'aménagement ont été bonifiés. Une bande de plantation a été ajoutée afin de canaliser les déplacements véhiculaires et d'offrir un plus grand couvert végétal. Cette intervention suite à la sélection de certaines variétés de feuillus, permettra d'obtenir un indice de canopée de 56%, une fois les arbres arrivés à maturité.

De la signalisation destinée aux différents modes de déplacements (arrêt, priorité aux piétons, cyclistes doivent descendre de leur vélo sur les trottoirs et marquage au sol), a été ajoutée. Selon un avis de CIMA+, ces mesures prises sur le site, ainsi que les aménagements présents sur place "sont adéquats pour répondre aux besoins de l'ensemble des usagers en matière d'accessibilité et qu'il ne s'avère donc pas requis de revoir la configuration des accès sur la rue Ontario".

Le nombre de lampadaires a aussi été doublé afin d'améliorer l'éclairage du stationnement en soirée, qui n'en compte actuellement que huit, concentrés le long de la voie du service à l'auto.

Élément particulier : Aucun

Remarque importante : À la séance du 9 mai 2019, le CCU a reporté son avis à l'égard de la demande de travaux extérieurs qui comprenaient la réfection de vitrines et du bandeau d'affichage, afin que le projet lui soit présenté à nouveau dans son ensemble, soit avec le projet de commerce au 2e étage et le réaménagement du stationnement.

À la séance du 16 janvier 2020, le comité a émis un avis favorable avec conditions et a demandé à revoir le projet.

Considérant que : La version retravaillée de l'aménagement du stationnement répond en grande partie aux enjeux de réduction d'îlots de chaleur et de déplacements sécuritaires, malgré les restrictions liées au bail d'un locataire.

Considérant que : L'ajout d'une bande 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.

Considérant que : L'augmentation des espaces de plantation dans l'aire de stationnement, ainsi que l'ajout de signalisations permettront de mieux orienter les déplacements véhiculaires et rendre plus sécuritaires les déplacements des piétons et des vélos.

Considérant que : L'ajout de lampadaires notamment le long du corridor de circulation pour piétons assure la sécurité de ceux-ci en soirée.

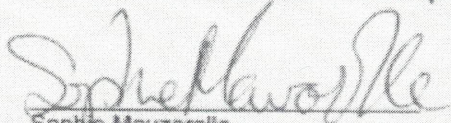
Considérant que : Le nouvel aménagement du stationnement combiné à celui du domaine public nécessite une réflexion plus poussée quant aux accès véhiculaires.

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

- Réaménager les accès véhiculaires sur Ontario de façon à limiter les conflits avec la traverse piétonne du domaine public notamment en éliminant un des accès au site depuis la rue Ontario.
- Augmenter la perméabilité du revêtement de sol du stationnement, par exemple, utiliser des démarcations en blocs alvéolés entre les places de stationnement ce qui pourrait en plus contribuer à la diminution des îlots de chaleur.
- Limiter l'occupation du 2^e étage à l'usage « magasin à rayons ».
- Une demande de certificat d'occupation pour le 2^e étage visée par la présente demande 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.

Par ailleurs, les membres du comité suggèrent qu'en concordance avec la condition ci-haut concernant les accès véhiculaires qu'une évaluation par la division de la mobilité soit réalisée, afin de voir la possibilité d'inclure les éléments suivants au projet :

- Le déplacement de la traverse piétonne, en prenant en considération le réaménagement à venir de l'aire de stationnement et les deux accès véhiculaires du présent projet.
- La bonification du marquage au sol pour la circulation à vélo dans le stationnement.


Sophie Mauzerolle
Présidente


Billy Chérubin
Secrétaire

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

6 août 2020

3001646014

4.4.1 et 4.8.1

Objet : **DÉROGATION MINEURE ET AVIS PRÉLIMINAIRE DE DÉMOLITION**

Endroit : 2660, rue Ontario Est

Responsable : Samuel Ferland et Francis Lefebvre

Description : La demande vise la démolition du bâtiment de 1 étage érigé en 1969, afin de construire un nouveau bâtiment qui comporterait un sous-sol de 188,13 m², un rez-de-chaussée de 574,3 m², ainsi que 3 autres étages de 542,7 m². 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 Est
- 2^e, 3^e, et 4^e étages : résidentiel.

La superficie totale brute du bâtiment à construire serait de 2 391 m². 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.

Les unités bénéficient d'une fenestration abondante, et plusieurs d'entre elles disposent d'un balcon ou d'une terrasse aux dimensions généreuses. Ces types de logements sont particulièrement adaptés pour les étudiants, qui seront séduits par la proximité des services et surtout du métro qui leur donne un accès direct aux établissements d'enseignement montréalais. Du même coup, cela permet de relâcher la pression sur les logements familiaux existants qui sont souvent occupés par plusieurs colocataires étudiants. Mentionnons par ailleurs que le futur bâtiment projeté au coin des rues du Havre et Ontario Est viendra compléter l'offre du 2660 Ontario Est par une large gamme de logements, ayant principalement 1 ou 2 chambres.

Le revêtement extérieur est principalement en briques, 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 suites de plus petite superficie. Cette polyvalence permettra notamment d'assurer la pérennité de la fonction commerciale au rez-de-chaussée.

Concernant les aménagements extérieurs sur le site, on prévoit d'abord 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.

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.

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 manœuvre 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.*

Élément particulier : Aucun

Remarque importante : À la séance du 14 novembre 2019, le CCU, malgré qu'il soulignait qu'il serait favorable à la dérogation mineure alors présentée, a émis un avis défavorable à l'égard de l'ensemble de la demande, en raison que le projet de remplacement n'est pas acceptable.

Considérant que : Le PPU Quartier Sainte-Marie priorise le développement des *terrains vacants et sous-utilisés [...] tout particulièrement aux abords des stations de métro Papineau et Frontenac.*

Considérant que : La proximité de la station de métro Frontenac appelle à optimiser l'utilisation du sol.

Considérant que : Le projet propose un nouvel espace commercial permettant de dynamiser et de diversifier les activités économiques du secteur et proposant de nouveaux logements adaptés à une population étudiante.

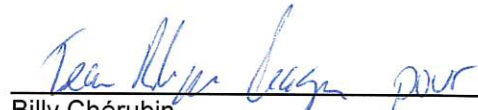
Considérant que : La clientèle étudiante visée pourra libérer de grands logements loués en colocation au profit des familles du quartier.

Considérant que : L'aire de chargement commune assure une optimisation de l'espace pour l'ensemble du site comprenant la Place Frontenac.

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

- Un toit végétalisé de type 1, accessible ou non aux occupants du bâtiment, devra être aménagé sur 20 % de la superficie de toit disponible.
- Une servitude d'usage pour la partie de l'allée d'accès au stationnement de la Place Frontenac localisée sur le lot du 2660, rue Ontario Est devra être enregistrée.
- Le projet sera soumis à la procédure du titre VIII suite du dépôt de la demande de permis de construction.


Richard Ryan
Vice-président


Billy Chérubin
Secrétaire

rue Ontario Est

Lot : 1 424 819

2660
Rue Ontario Est
Lot : 1 424 781

2600 Rue Ontario Est
Lot: 1 424 774

rue du Havre

rue Bercy

Annexe A

 Territoire visé par la résolution


Novembre 2020
Source de données : SIG ville de Montréal

Ville-Marie
Montréal 