

CONSULTATION ÉCRITE SUR 15 JOURS

1) Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et de l'arrondissement de Plateau-Mont-Royal (projet b) sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 8 juin 2021, a adopté, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, les premiers projets de résolution dont la description suit :

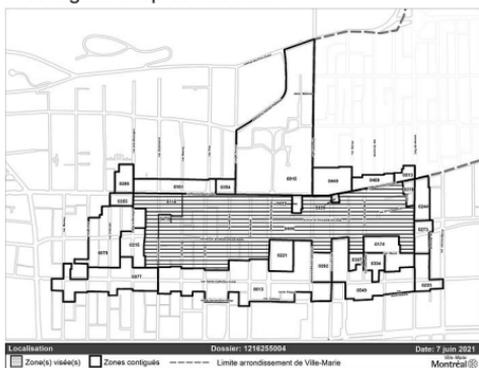
a) Résolution numéro CA21 240244 autorisant la construction ainsi que l'occupation d'un nouveau poste de ventilation mécanique nécessaire au réseau du métro de Montréal à être situé sur une partie du lot 2 161 591, à l'ouest du bâtiment aux 270-280, boulevard De Maisonneuve Est, et en tréfonds du lot 2 162 507, correspondant à l'emprise du boulevard De Maisonneuve, puis la démolition du poste de ventilation existant situé sur une partie du lot 2 161 464 et portant le numéro 259, boulevard De Maisonneuve Est, le tout sur le site des Habitations Jeanne-Mance, et ce, en dérogation notamment aux articles 7, 10, 58, 81, 85, 134, 369.1 et 598 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (O1-282) et à l'article 12 du Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie (R.R.V.M., chapitre O-1), relatifs, entre autres, à la largeur minimale d'un bâtiment, à la hauteur minimale, au mode d'implantation exigé par les règles d'insertion, aux marges latérales minimales, à la marge arrière minimale, aux usages prescrits, à l'interdiction pour un équipement mécanique d'être apparent sur une façade, aux conditions d'aménagement d'une aire de stationnement extérieure et aux dimensions et à la superficie minimales d'un lot constructible – pp 439 (dossier 1217199005);

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



b) Résolution numéro CA21 240247 modifiant le délai de réalisation pour les autorisations accordées par la résolution CA17 240225 pour le complexe de la Maison Alcan situé aux 1172-1196, rue Sherbrooke Ouest, 2055 et 2085, rue Drummond, 2050 et 2200, rue Stanley – pp 440 (dossier 1216255004);

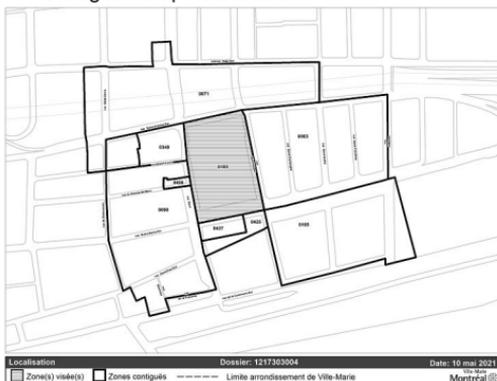
Ce projet particulier vise les zones et les zones contiguës ci-après illustrées :



c) Résolution numéro CA21 240245 autorisant un café-terrasse sur le toit du deuxième étage de l'agrandissement du bâtiment situé au 700, rue Saint-Antoine Est - Gare Viger, et ce, en dérogation

notamment à l'article 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (O1-282) relatif, entre autres, à l'aménagement d'un café-terrasse sur un toit dans le secteur de catégorie d'usages M.4 visé par la demande - pp 441 (dossier 1217303004).

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



2) Conformément au décret 735-2021 du 26 mai 2021, ces projets feront l'objet d'une consultation écrite de 15 jours et ce, à compter du 14 juin 2021 jusqu'au 28 juin 2021 inclusivement.

3) Au cours de cette consultation écrite, toute personne intéressée pourra transmettre, du 14 juin au 28 juin 2021 inclusivement, des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

Les commentaires écrits peuvent être soumis :

- Par courriel à l'adresse suivante : urbanisme_ville-marie@montreal.ca

ou

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

Si les commentaires ou questions sont transmis par courrier, ils doivent être obligatoirement reçus à l'adresse mentionnée au plus tard le 28 juin 2021, avant 16 h 30, pour être considérés, et ce, indépendamment des délais postaux.

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

La documentation afférente à ces projets peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-ville-marie-5538>. Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ces projets peut également communiquer avec la Division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité au 514 872-9545 et en mentionnant le numéro de dossier concerné, indiqué précédemment.

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

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

Fait à Montréal, le 12 juin 2021

La secrétaire d'arrondissement
Katerine Rowan, avocate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>

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

Séance ordinaire du mardi 8 juin 2021

Résolution: CA21 240247

Adopter une résolution modifiant le délai de réalisation pour les autorisations accordées par la résolution CA17 240225 pour le complexe de la Maison Alcan situé aux 1172-1196, rue Sherbrooke Ouest, 2055 et 2085, rue Drummond, 2050 et 2200, rue Stanley, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) – 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Cathy Wong

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

1) De remplacer, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), le dernier paragraphe de la résolution CA17 240225 par le suivant :

« 3) Les travaux de démolition ou de construction relatifs à une première phase, visés par la résolution CA17 240225, doivent débuter dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet. ».

Adoptée à l'unanimité.

40.10
pp 440
1216255004

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 juin 2021

| Identification | | Numéro de dossier : 1216255004 |
|---|---|--------------------------------|
| Unité administrative responsable | Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme | |
| Niveau décisionnel proposé | Conseil d'arrondissement | |
| Charte montréalaise des droits et responsabilités | Ne s'applique pas | |
| Projet | - | |
| Objet | Adopter une résolution modifiant le délai de réalisation pour les autorisations accordées par la résolution CA17 240225 pour le complexe de la Maison Alcan situé aux 1172-1196, rue Sherbrooke Ouest, 2055 et 2085, rue Drummond, 2050 et 2200, rue Stanley, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) | |

Contenu

Contexte

Une demande de modification du projet particulier de la maison Alcan datant de 2017 a été déposée, afin de permettre une prolongation du délai de réalisation de la résolution. Le contexte économique incertain lié à la pandémie, ainsi que le retrait d'un partenaire financier amène le projet de surhauteur à prendre une pause, le temps de le recentrer.

Décision(s) antérieure(s)

CA20 240439 - 13 octobre 2020 - Accorder, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (CA-24-008), une dérogation relativement à l'empiètement de 7,30 mètres de la surhauteur dans un secteur de surhauteur de 65 mètres pour une construction située au 2055, rue Drummond;

CA19 240516 - 12 novembre 2019 - Accorder, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (CA-24-008), des dérogations relativement à la marge latérale et à l'empiètement de la surhauteur dans un secteur de surhauteur de 65 mètres pour une construction située au 2055, rue Drummond;

CA17 240225 – 11 avril 2017 – Résolution, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, autorisant la réunification de 4 immeubles, situés aux 1172-1196, rue Sherbrooke Ouest, 2055 et 2085, rue Drummond, 2050 et 2200, rue Stanley, dont 2 seraient démolis, aux fins notamment d'y construire une tour de 120 m au sein d'un complexe immobilier mixte.

Description

Le site

L'emplacement est situé dans le Mille carré doré et constitue le site patrimonial classé du Complexe-de-La-Maison-Alcan. On y retrouve entre autres les bâtiments du Winter Club (Donnacona), de « La Citadelle / Emmanuel Congregational », dont les entrées donnent sur la rue Drummond, et de la tour de l'Armée du Salut, accessible depuis la rue Stanley. L'îlot est sillonné par un réseau d'espaces verts privés et de galeries qui connectent aux bâtiments adjacents. L'emplacement se situe également dans les aires de protection du Mount Stephen Club et du Mount Royal Club.

Le projet

La demande vise à prolonger de 36 mois le délai de réalisation de la résolution encadrant le développement du site du complexe de la maison Alcan, qui arrivera à échéance en avril 2022. Depuis les dernières années, Lune Rouge et Canderel ont présenté à la Direction et au CCU différentes versions de projet de surhauteur : en 2019, à l'emplacement de la tour de l'Armée du Salut (2050, rue Stanley) et au-dessus du Winter Club, un projet de deux tours reliées par une passerelle au 17^e étage, puis en 2020 un projet d'une seule tour au sud du site. Canderel, qui est propriétaire du Winter Club, s'est récemment retiré du projet et met en vente son immeuble. Lune Rouge souhaite toutefois aller de l'avant avec un projet à l'emplacement de la tour de l'Armée du Salut et est actuellement en démarches pour trouver un nouveau partenaire. Un concept architectural pourra ensuite être développé et présenté aux instances.

La présente requête consiste à maintenir l'ensemble des autorisations, conditions et obligations prévues dans la résolution CA17 240225, tout en permettant une prolongation du délai de réalisation arrivant à échéance en avril 2022. Il est proposé d'adopter une résolution spécifiant : « que les travaux de construction, visés par la résolution CA17 240225, doivent débuter dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution ». En cas de non-respect de ce délai, l'autorisation prévue en 2017 devient nulle et sans effet.

Cadre réglementaire

Selon la résolution CA17 240225, un permis de transformation relatif à une première phase des travaux visés doit être émis au plus tard en avril 2022, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Ce projet ne contient pas d'objet susceptible d'approbation référendaire.

Le projet n'est pas visé par le règlement RCG 15-073, article 2 paragraphe 2, et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

Justification

Le projet satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier. La demande de prolongation de la résolution CA17 240225 se justifie par la situation actuelle de crise sanitaire qui donne lieu à un contexte économique instable. À cela, s'ajoute le fait que le partenaire financier du demandeur s'est retiré du projet et met en vente le site du Winter Club. Malgré tout, le propriétaire du complexe de la Maison Alcan a la ferme intention de réaliser un projet de surhauteur à l'emplacement de la tour de l'Armée du Salut, comme prévu au projet particulier de 2017. Toutefois, l'élaboration d'un projet impliquant des discussions avec les différentes instances en vue de l'émission des autorisations, nécessite un certain délai. Ces démarches pourraient dépasser l'échéance fixé par la résolution CA17 240225, qui arrive à échéance en avril 2022. Enfin, il est à souligner que l'ensemble des autorisations, conditions et obligations prévues dans la résolution CA17 240225 est maintenu.

À la séance du 13 mai 2021, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande.

Aspect(s) financier(s)

S. O.

Développement durable

S. O.

Impact(s) majeur(s)

S. O.

Impact(s) liés à la COVID-19

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

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

Séance ordinaire du mardi 8 juin 2021

Résolution: CA21 240244

Adopter une résolution autorisant la construction ainsi que l'occupation d'un nouveau poste de ventilation mécanique nécessaire au réseau du métro de Montréal à être situé sur une partie du lot 2 161 591, à l'ouest du bâtiment aux 270-280, boulevard De Maisonneuve Est, et en tréfonds du lot 2 162 507, correspondant à l'emprise du boulevard De Maisonneuve, puis la démolition du poste de ventilation existant situé sur une partie du lot 2 161 464 et portant le numéro 259, boulevard De Maisonneuve Est, le tout sur le site des Habitations Jeanne-Mance, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (poste de ventilation Sanguinet) - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Cathy Wong

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

- 1) D'accorder, pour les immeubles situés notamment aux 250 à 280 et 259, boulevard De Maisonneuve Est et le tréfonds du boulevard De Maisonneuve, sur les lots 2 161 464, 2 161 591 et 2 162 507 du cadastre du Québec, le tout sur le site des Habitations Jeanne-Mance, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :
 - a) de déroger notamment aux articles 7, 10, 58, 81, 85, 134, 369.1 et 598 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et à l'article 12 du Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie (R.R.V.M., chapitre O-1);
 - b) de diviser le lot 2 161 591 pour lotir un nouveau lot, à l'ouest du bâtiment aux 270-280, boulevard De Maisonneuve, afin d'y construire et occuper un nouveau poste de ventilation mécanique nécessaire au réseau du métro de Montréal incluant en tréfonds de l'emprise de ce boulevard, de réaménager l'aire de stationnement impactée par ces travaux, puis de démolir le poste existant, situé au 259, boulevard De Maisonneuve Est, le tout substantiellement conforme aux plans estampillés par l'arrondissement le 2 juin 2021;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) grever les parties du lot 2 161 591 de toutes servitudes requises permettant notamment la présence d'ouvertures à moins de 1,5 m des limites de propriété du lot projeté pour le poste, le débatement du vantail des portes d'accès de la façade sud s'effectuant partiellement sur le lot correspondant à la partie résiduelle du lot 2 161 591 ainsi que l'accès à ces dernières depuis le boulevard De Maisonneuve;

- b) privilégier la réalisation de l'option 2 pour le réaménagement de l'aire de stationnement, si le financement nécessaire peut être réuni pour cette plus-value;
- 3) De fixer un délai de 60 mois pour la délivrance d'un permis de construction relatif aux travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.07
pp 439
1217199005

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 juin 2021

| | | |
|--|--|---------------------------------------|
| Identification | | Numéro de dossier : 1217199005 |
| Unité administrative responsable | Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme | |
| Niveau décisionnel proposé | Conseil d'arrondissement | |
| Charte montréalaise des droits et responsabilités | Ne s'applique pas | |
| Projet | - | |
| Objet | Adopter une résolution autorisant la construction ainsi que l'occupation d'un nouveau poste de ventilation mécanique nécessaire au réseau du métro de Montréal à être situé sur une partie du lot 2 161 591, à l'ouest du bâtiment aux 270-280, boulevard De Maisonneuve Est, et en tréfonds du lot 2 162 507, correspondant à l'emprise du boulevard De Maisonneuve, puis la démolition du poste de ventilation existant sur une partie du lot 2 161 464 et portant le numéro 259, boulevard De Maisonneuve Est, le tout sur le site des Habitations Jeanne-Mance, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (poste de ventilation Sanguinet) | |

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée afin d'autoriser la construction d'un nouveau poste de ventilation mécanique pour le réseau du métro de Montréal (poste Sanguinet), à l'ouest du bâtiment, situé aux 270-280, boulevard De Maisonneuve Est, puis la démolition du poste de ventilation existant, situé au 259, boulevard De Maisonneuve Est, le tout sur le site des Habitations Jeanne-Mance.

Décision(s) antérieure(s)

S. O.

Description

Le site

Les immeubles visés sont constitués de 3 lots du cadastre du Québec compris dans le périmètre des Habitations Jeanne-Mance, un projet de redéveloppement urbain construit de 1957 à 1961, à la faveur de la démolition complète d'une portion du faubourg Saint-Laurent, et son remplacement par des bâtiments pavillonnaires de moyenne densité (maisons de ville et conciergeries) et de haute densité (tours), pourvus d'espaces verts et d'aires de stationnement, afin d'offrir du logement social au centre-ville, notamment pour les familles.

Ce complexe est traversé par le lot 2 162 507 qui correspond à l'emprise du boulevard De Maisonneuve Est en tréfonds duquel est situé le tunnel de la ligne-1 (verte) du réseau initial du métro de Montréal, inauguré en 1966.

Dans son quadrant nord-est, le lot 2 161 464 (est notamment occupé par un poste de ventilation mécanique (259, boulevard De Maisonneuve Est) d'origine du métro, bordant le côté nord du boulevard. Il s'agit d'un volume simple équivalent à 2 étages, paré de briques brunes et d'une grille de ventilation

monumentale en façade, traduisant son usage plus technique au sein de ce complexe autrement résidentiel.

Dans son quadrant sud-est, le lot 2 161 591 est notamment occupé par une tour de 10 étages (250, boulevard De Maisonneuve Est) bordant le parc Paul-Dozois à l'ouest et de 2 conciergeries contiguës (270-280, boulevard De Maisonneuve Est) de 3 étages. Ces bâtiments sont principalement parés d'une brique beige et présentent une murale peinte sur la façade ouest. Une aire de stationnement extérieure de 46 unités s'étend entre ceux-ci, au cœur de l'îlot, avec un accès depuis le boulevard De Maisonneuve au nord et un accès (inutilisé) depuis la rue De Boisbriand au sud.

Une faible partie de l'emplacement (hors de la zone visée pour les travaux) est située dans l'aire de protection du clocher de l'Église-de-Saint-Jacques (immeuble patrimonial classé) et l'ensemble est compris dans l'unité de paysage « Habitations Jeanne-Mance ».

Le projet

La demande vise à autoriser la construction d'un nouveau poste de ventilation mécanique pour le métro, à l'est du bâtiment existant aux 270-280, boulevard De Maisonneuve Est. Une opération cadastrale viendrait d'abord détacher du lot 2 161 591 un lot hors sol d'environ 145,2 m², de forme atypique pour épouser la forme générale du poste (dégagements périmétriques minimaux d'environ 0,9 m de largeur depuis le bâtiment projeté) et limiter à une largeur d'environ 3 m pour rejoindre le boulevard De Maisonneuve. Un volume plus important est détaché en tréfonds pour loger les équipements mécaniques de ventilation devant rejoindre le tunnel du métro sous la voie publique.

Depuis le boulevard, le bâtiment s'implanterait dans l'alignement de construction du bâtiment existant (en retrait d'environ 10,5 m) avec une volumétrie (environ 8,5 m de hauteur) similaire à celles de 3 étages qu'elle présente, à l'exclusion de la toiture en pente, puisque la ventilation s'effectuerait dorénavant principalement par le toit.

Le volume présente sur tous ses côtés un revêtement de brique d'argile de couleur sable, similaire à celle du bâtiment à l'est auquel il s'adosse, et est principalement aveugle. Il est rythmé du côté De Maisonneuve d'un autre volume, légèrement en saillie, abritant l'entrée du poste et correspondant à la façade réelle sur rue. Une marquise et un bandeau de béton apparent au fini jet de sable marquent le tiers inférieur des façades, encadrant un appareillage distinctif de briques en saillie rythmant la composition des façades nord et sud, la brique posée à plate de la façade ouest devant abriter une murale peinte remplaçant celle existante sur l'emplacement.

La façade sud, faisant face à la rue De Boisbriand, comprend des portes d'accès double vers le puits de ventilation. Son implantation serait légèrement en retrait de celle existante, en raison du programme du bâtiment lui-même (essentiellement un large puits et un escalier d'issue vers des espaces techniques en sous-sol et le tunnel du métro) et la nécessité d'assurer le dégagement requis aux camions de service de la STM (entretien ponctuel et remplacement futur des équipements).

L'aire de stationnement actuelle, impactée par les travaux, serait reconstruite en priorité selon l'option 1 de stationnement illustrée aux plans. Il s'agit d'une remise dans un état similaire à celui existant, soit une aire de stationnement asphaltée conventionnelle, mais réduite à 18 unités, vu les adaptations nécessaires à l'implantation du poste, maintenant un accès véhiculaire uniquement depuis le boulevard au nord. L'espace au sol dégagé serait principalement engazonné et 12 arbres seraient plantés, en remplacement de 4 arbres à être abattus pour ce chantier, dont 3 pourraient possiblement être transplantés (dont 1 est sur le domaine public).

En fonction des budgets disponibles pour l'amélioration des conditions existantes, la réalisation de l'option 2 de stationnement, également prévue dans les plans annexés, serait privilégiée, celle-ci nécessitant un montant excédant la contribution pouvant être allouée par la STM pour la remise en état du site en lien avec les travaux. Cette seconde option vise l'implantation d'une nouvelle aire de stationnement écoresponsable, souhaitée par la Corporation d'habitation Jeanne-Mance comme 2e intervention du genre sur le site du complexe. Bien que similaire à la version révisée de l'option 1 dans sa

forme et sa capacité plus limitée que celle existante, elle serait pourvue de divers éléments supplémentaires aux importantes surfaces végétalisées permettant déjà la percolation de l'eau en préconisant l'emploi de pavés alvéolés dans les surfaces à utilisation moins intensive ainsi que bassins et noues de biorétention. Seules les unités de stationnement y seraient asphaltées alors que les voies d'accès et de circulation seraient bétonnées de couleur pâle.

Finalement, après la réalisation des travaux et la mise en service du nouveau poste de ventilation, le poste existant au nord du boulevard sera démoli et le site engazonné, puis retourné à une utilisation par les Habitations Jeanne-Mance.

Le cadre réglementaire

La proposition déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), à savoir notamment :

- à la largeur minimale de 5,5 m exigée pour un bâtiment (article 7), puisque la forme du lot projeté réduit à environ 3 m de largeur la portion face à la voie publique;
- à la hauteur minimale de 11 m exigée (article 10), puisque la hauteur de la façade du bâti adjacent modulant la volumétrie du poste a une hauteur d'environ 8,5 m;
- à l'implantation en mode jumelé exigé par les règles d'insertion (article 58), puisqu'un dégagement d'environ 0,9 m est prévu du côté est du bâtiment à construire, plutôt que sur la future limite latérale;
- aux marges latérales minimales de 3 m exigées (article 81), puisque la forme du lot projeté dégage des marges latérales réduites à un minimum d'environ 0,9 m sur les côtés ouest, nord et est;
- à la marge arrière minimale de 4 m exigée (article 85), puisque la forme du lot projeté dégage une marge arrière réduite à un minimum d'environ 0,9 m du côté sud;
- aux pourcentages minimums d'ouvertures sur une façade (articles 96 et 97), puisque l'usage permet difficilement des ouvertures, cet élément pouvant être autorisé par révision de projet (article 98);
- aux usages prescrits (article 134), puisque la réglementation ne prévoit pas les usages liés aux installations du métro;
- à l'interdiction pour un équipement mécanique d'être apparent sur une façade (article 369.1), puisqu'un panneau-incendie est notamment requis pour cet usage;
- aux conditions d'aménagement d'une aire de stationnement extérieure (article 598), puisque le réaménagement de celle existante est principalement situé en cour avant et comprend plus de 5 unités.

La proposition déroge à certaines dispositions du Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie (R.R.V.M., chapitre O-1), à savoir notamment :

- aux dimensions et à la superficie minimales d'un lot constructible en secteur R.3 (article 12), puisque la forme du lot est réduite au contour du bâtiment à construire et de son accès vers la voie publique.

Les travaux projetés doivent également respecter les objectifs et critères des articles 98, 99, 103, 125, 127.25 et 713 du Règlement d'urbanisme.

Ce projet contient des objets susceptibles d'approbation référendaire en vertu des paragraphes 3°, 4°, 5° et 10° du deuxième alinéa de l'article 113 et du paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la Loi sur l'aménagement et d'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), à savoir les usages, le mode d'implantation, la largeur minimale d'un bâtiment, la hauteur minimale, les marges, les aires de stationnement et la superficie ainsi que les dimensions d'un lot.

Il n'est toutefois pas visé par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

Justification

Dans son ensemble, le projet satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier ainsi qu'à ceux applicables à sa révision de projet.

En effet, les dérogations requises par le projet ont un caractère assez « mineur » pour permettre un projet respectueux de son contexte d'insertion particulier ou des composantes bâties du site lui-même et en améliorant certains éléments dérogatoires dont l'aire de stationnement extérieure.

Finalement, le projet permettrait également d'assurer le développement éventuel du site par l'ajout d'un bâtiment le long de la rue De Boisbriand, sans non plus entraver la possibilité de redresser cette rue.

Considérant que la proposition contribue à la modernisation du réseau du métro devant assurer la sécurité et le confort des usagers.

Considérant que le concept architectural du projet et le réaménagement de l'aire de stationnement ont été bonifiés en fonction des conditions de l'avis du CCU pour cette demande et sa révision de projet.

Considérant que la proposition de construction affecte un site comportant un intérêt historique, patrimonial et architectural élevé.

Considérant que la proposition prévoit un réaménagement de l'aire de stationnement existante réduisant sa superficie globale ou le nombre d'unités disponibles, améliorant grandement la situation actuelle, avec une option de stationnement écoresponsable pouvant pousser encore plus loin la transformation positive de cette caractéristique d'origine de ce complexe résidentiel urbain atypique.

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

À sa séance du 15 avril 2021, le CCU a émis un avis favorable à l'égard de cette demande, avec conditions et un commentaire.

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

Dans le cadre d'une démarche participative préalable au dépôt de sa demande, la STM a procédé à la distribution d'un dépliant explicatif à l'automne 2020 auprès des riverains au sein des Habitations Jeanne-Mance, afin de recueillir par courriel, téléphone ou en personne les commentaires ou préoccupations liés à ce projet, en collaboration avec la Corporation d'habitation Jeanne-Mance. Or, à l'échéance de cette démarche ayant duré 3 semaines, aucun commentaire n'a été reçu.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution;
Affichage sur l'emplacement;

Avis public annonçant la tenue de la période de consultation écrite d'une durée de 15 jours;
Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution;
Avis public sur la possibilité de déposer une demande de participation à un référendum;
Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution.

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

Comité consultatif d'urbanisme - Avis favorable avec conditions et commentaire

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Étienne LONGTIN
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-0958
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
Chef de division - Urbanisme
Tél. : 514-868-4186
Télécop. :
Date d'endossement : 2021-06-01 15:40:41

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2021-06-03 08:42

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1217199005

Opération(s) de communication

S.O.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution;
Affichage sur l'emplacement;
Avis public annonçant la tenue de la période de consultation écrite d'une durée de 15 jours;
Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

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

Comité consultatif d'urbanisme - Avis favorable

Parties prenantes**Services**

Lecture :

Jade VÉZINA, 28 mai 2021

Responsable du dossier

Gabrielle LECLERC-ANDRÉ
Conseillère en aménagement

Tél. : 438 823-1873

Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme

Tél. : 514-868-4186

Télécop. :

Date d'endossement : 2021-05-27 15:56:28

Approbation du Directeur de direction

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

Tél. : 514 868-4546

Approuvé le : 2021-05-31 13:34

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1216255004

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

Séance ordinaire du mardi 8 juin 2021

Résolution: CA21 240245

Adopter une résolution, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), autorisant un café-terrasse sur le toit du deuxième étage de l'agrandissement du bâtiment situé au 700, rue Saint-Antoine Est - Gare Viger - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Cathy Wong

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

- 1) D'accorder, pour le terrain compris entre les rues Saint-Antoine, Berri, Saint-Hubert et Notre-Dame, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :
 - a) de déroger notamment à l'article 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
 - b) d'aménager et d'occuper un édifice conformément aux plans numérotés 9 et 10 réalisés par Fahey, modifiés et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 27 mai 2021;
- 2) D'assortir cette autorisation de la condition d'aménager et d'occuper le café-terrasse de manière substantiellement conforme aux plans mentionnés précédemment;
- 3) De fixer un délai de 60 mois pour débiter les travaux ou l'occupation visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.08
Pp 441
1217303004

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 juin 2021

| Identification | | Numéro de dossier : 1217303004 |
|---|---|--------------------------------|
| Unité administrative responsable | Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme | |
| Niveau décisionnel proposé | Conseil d'arrondissement | |
| Charte montréalaise des droits et responsabilités | Ne s'applique pas | |
| Projet | - | |
| Objet | Adopter une résolution, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), autorisant un café-terrasse sur le toit du deuxième étage de l'agrandissement du bâtiment situé au 700, rue Saint-Antoine Est - Gare Viger | |

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée afin de permettre l'aménagement d'un café-terrasse sur le toit du deuxième niveau de l'agrandissement de la Gare Viger qui déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Ce café-terrasse peut néanmoins être autorisé conformément au Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011) moyennant le respect des conditions de ce règlement.

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Le site

Le site visé présente une superficie de plus de 15 000 mètres carrés. La rue Notre-Dame qui borde le site au sud prend, depuis la rue Berri, la forme d'un pont étagé, bien qu'en fait cette hauteur représente le niveau historique de la rue : le dénivelé se lit d'ailleurs dans le mur de soutènement qui borde la propriété sur la rue Berri. Enfin, l'interface de la rue Saint-Antoine est en transformation avec les travaux d'aménagement du square Viger.

Trois bâtiments se trouvaient sur le site avant l'agrandissement incluant la Gare Viger et la Gare Berri, des bâtiments historiques aux caractéristiques architecturales remarquables et d'intérêt patrimonial. Le noyau que forment ces gares avec la gare Dalhousie est d'un intérêt exceptionnel. Des travaux de restauration et de transformation des intérieurs ont permis la venue et l'installation d'entreprises dans ces bâtiments restés longtemps vacants.

Un projet d'agrandissement approuvé en 2017 prévoyait plusieurs volumes reliés entre eux par un stationnement souterrain de trois niveaux d'environ 450 places accessible depuis l'ancienne rue des Glacis, parallèle à la rue Notre-Dame. Ce projet comporte quatre fonctions réparties dans des blocs distincts liés entre eux par des espaces charnières. Ce projet comprend également l'aménagement d'une jetée piétonne, au niveau de la rue Notre-Dame, permettant de restituer en partie la liaison entre le site et le Vieux-Montréal.

La proposition

La demande vise à aménager un café-terrasse sur le toit du niveau 2 d'une superficie de 51 m². Ce café-terrasse est associé à des usages débit de boissons alcooliques et restaurant situés au niveau 3 qui correspond au niveau de la rue Notre-Dame.

Cadre réglementaire

Le paragraphe 1° de l'article 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) prévoit qu'un café-terrasse n'est pas autorisé dans un secteur M.4 visé par la demande. Pour autoriser un tel aménagement, une autorisation doit faire l'objet d'une résolution conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) moyennant le respect des critères de ce règlement.

Puisque l'autorisation vise un usage, celle-ci est susceptible d'approbation référendaire en vertu de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1).

Justification

Malgré l'interdiction visant l'aménagement d'un café-terrasse sur un toit, la terrasse proposée au niveau 2 est en continuité de la rue Notre-Dame, mais également en continuité d'un parcours piétonnier comprenant les escaliers situés derrière la gare Dalhousie. Par conséquent, le toit sur lequel est aménagé le café-terrasse proposé peut être assimilé à une cour notamment parce qu'aucun usage résidentiel n'est prévu aux niveaux inférieurs: les seuls usages résidentiels situés à des niveaux inférieurs ou égaux se trouvent dans un volume distinct de la terrasse proposée. Rappelons que dans un secteur M.4, un café-terrasse est autorisé dans une cour, par conséquent, la proposition respecte l'esprit du Règlement.

Cet aménagement contribue également à marquer l'entrée de la rue Notre-Dame, en réponse à une condition du CCU lors de la présentation du projet en 2017, notamment en encourageant un plus grand achalandage. Le café-terrasse n'est adjacent à aucun usage résidentiel puisqu'il est intégré au volume comportant uniquement des usages hôtel et bureau.

Considérations:

- l'aménagement d'une terrasse accessible au niveau de la rue est autorisé de plein droit;
- le toit du deuxième étage est situé au même niveau que la rue Notre-Dame et aucun usage résidentiel n'est prévu aux niveaux inférieurs;
- la proposition permet d'animer la rue Notre-Dame et de favoriser un achalandage sur un axe où les interfaces avec le cadre bâti sont pratiquement inexistantes.

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

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Développement durable

S.O.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) liés à la COVID-19

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

Opération(s) de communication

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

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption par le conseil d'arrondissement du 8 juin 2021 d'un premier projet de résolution
- Procédure de consultation publique écrite du 14 au 28 juin 2021
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 8 juillet 2021 d'un deuxième projet de résolution
- Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement du 14 septembre 2021

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

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-8524
Télécop. : 514 123-4567

Endossé par:

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme
Tél. : 438-351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2021-05-27 15:57:50

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2021-05-31 09:13**Approbation du Directeur de service****Tél. :****Approuvé le :**

Numéro de dossier : 1217303004