

**AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER
 UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM**
Second projet de résolution CA21 240348 adopté le 14 septembre 2021

AVIS EST DONNÉ aux personnes intéressées des arrondissements du Sud-Ouest et de Ville-Marie et ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum :

1. APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

À la suite de la consultation écrite tenue du 9 au 23 août 2021, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 14 septembre 2021, le second projet de résolution CA21 240348 visant à autoriser l'usage résidentiel afin d'aménager un salon (réception et lobby) et un bureau de location au rez-de-chaussée de l'immeuble, situé au 1124, rue De Bleury, ainsi qu'aménager des logements supplémentaires aux 3^e, 4^e, et 5^e étages adjacents à un studio de production et ce, en dérogation notamment aux articles 228 et 307.8 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, à l'usage résidentiel au rez-de-chaussée et à l'aménagement de logements adjacents à un studio de production - pp 444 - (dossier 1216723003).

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

2. OBJET DU SECOND PROJET

En vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (CA-24-011), la résolution CA21 240348 vise à autoriser l'usage résidentiel afin d'aménager un salon (réception et lobby) et un bureau de location au rez-de-chaussée de l'immeuble, situé au 1124, rue De Bleury, ainsi qu'aménager des logements supplémentaires aux 3^e, 4^e et 5^e étages adjacents à un studio de production et ce, en dérogation notamment aux articles 228 et 307.8 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, à l'usage résidentiel au rez-de-chaussée et à l'aménagement de logements adjacents à un studio de production - pp 444 - (dossier 1216723003).

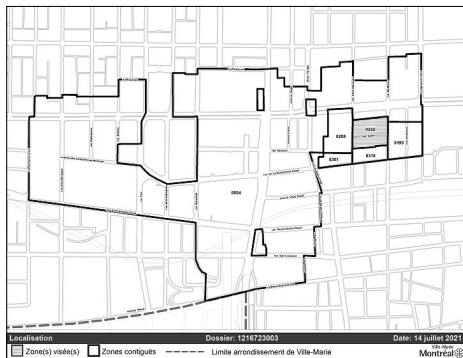
3. DISPOSITION SOUMISE À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

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

- l'usage résidentiel (salon (lobby et réception) ainsi qu'un bureau de location) au rez-de-chaussée (art. 228, régl. 01-282);
- l'aménagement de logements adjacents à un studio de production (art. 307.8, régl. 01-282).

4. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé est constitué de la zone visée **0222** et des zones contiguës 0004, 0196, 0208, 0318 et 0351; il peut être représenté comme suit :


5. CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE

Pour être valide, une demande doit :

- indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- être reçue au plus tard le **27 septembre 2021 avant 16 h 30**, à l'une ou l'autre des adresses suivantes :

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

Par courrier ou en personne :

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

Si la demande est transmise par courrier, elle doit obligatoirement être reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le **27 septembre 2021** (avant 16 h 30) pour être considérée, et ce indépendamment des délais postaux.

- être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou, si leur nombre dans la zone n'excède pas 21, par au moins la majorité d'entre elles.

6. PERSONNE INTÉRESSÉE

Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter en vertu de la loi et qui remplit les conditions suivantes le 14 septembre 2021:

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

et

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

ou

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

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

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

Condition d'exercice du droit de signer une demande par une personne morale : toute personne morale doit désigner parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui, le 14 septembre 2021, est majeure et de citoyenneté canadienne, n'est pas en curatelle, et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi.

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

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

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

7. ABSENCE DE DEMANDE

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

8. CONSULTATION DES DOCUMENTS PERTINENTS

Le présent avis, ainsi que le second projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent (dossier 1216723003) peuvent être consultés sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics » et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au 17^e étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQÀM.

Fait à Montréal, le 18 septembre 2021

La secrétaire d'arrondissement,
 Katerine Rowan, avocate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : www.ville.montreal.qc.ca/villemarie

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

Séance ordinaire du mardi 14 septembre 2021

Résolution: CA21 240348

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), une résolution autorisant l'usage résidentiel afin d'aménager un salon (réception et lobby) et un bureau de location au rez-de-chaussée de l'immeuble situé au 1124, rue De Bleury, ainsi qu'aménager des logements supplémentaires aux 3^e, 4^e et 5^e étages adjacents à un studio de production - 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 6 juillet 2021 et l'a soumis à une consultation écrite de 15 jours, qui s'est déroulée du 9 au 23 août 2021 inclusivement, quant à son objet et aux conséquences de son adoption :

Il est proposé par Valérie Plante

appuyé par Sophie Mauzerolle

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

1) D'accorder, pour l'immeuble situé au 1124, rue De Bleury, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :

- a) d'occuper le rez-de-chaussée de l'immeuble à des fins résidentielles;
- b) d'aménager un salon (lobby et réception) ainsi qu'un bureau de location au rez-de-chaussée de l'immeuble ayant front sur la rue De Bleury, substantiellement conforme aux plans préparés par Éric Huot, architecte, datés du 21 août 2020 et estampillés par la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 26 avril 2021 (page A-101);

2) D'occuper le 3^e, 4^e, et 5^e étage à des fins résidentielles;

3) D'aménager des logements au 3^e, 4^e, et 5^e étage substantiellement conforme aux plans préparés par Éric Huot, architecte, datés du 21 août 2020 et estampillés par la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 26 avril 2021 (pages A-103, A-104 et A-105);

4) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

- a) L'aménagement du salon (lobby et réception) et du bureau de location devra être substantiellement conforme aux plans déposés afin d'assurer l'animation de la rue;
- b) La composition du mur indépendant, tel que prescrit par le rapport acoustique, devra être indiquée dans le plan pour permis;

- c) L'aménagement des pièces des logements proposés au 3^e, 4^e, et 5^e étages devra être substantiellement conforme aux plans déposés afin d'assurer un confort maximal des locataires.

Adoptée à l'unanimité.

40.10
pp 444
1216723003

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 15 septembre 2021

Identification		Numéro de dossier : 1216723003
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 (CA-24-011), une résolution autorisant usage résidentiel afin d'aménager un salon (réception et lobby) et un bureau de location au rez-de-chaussée de l'immeuble, situé au 1124, rue De Bleury, ainsi qu'aménager des logements supplémentaires aux 3e, 4e et 5e étages adjacents à un studio de production	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée afin de permettre un usage résidentiel, soit un salon (lobby et réception) ainsi qu'un bureau de location au rez-de-chaussée de l'immeuble situé au 1124, rue De Bleury et aménager des logements au 3^e, 4^e et 5^e étages adjacents à un studio de production dérogeant ainsi au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. L'usage résidentiel et les logements peuvent néanmoins être autorisés conformément au Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011) moyennant le respect des conditions de ce règlement.

Décision(s) antérieure(s)

CA20 240507 - 10 novembre 2020 - Rendre une décision suite à l'appel de la décision du Comité d'étude des demandes de démolition d'autoriser le certificat d'autorisation de démolition pour l'immeuble situé aux 385, rue Dowd et 1124, rue De Bleury et 356, 372, rue Carmichael.

Description

Le site

La construction du complexe comporte deux bâtiments d'apparence distincts qui partageront le même basilaire situé au cœur de l'îlot compris entre les rues De Bleury, Dowd et Carmichael.

La tour Nord, à l'intersection de la rue De Bleury et de la rue Carmichael, a une hauteur de 15 étages et abrite des unités locatives de 1 à 2 chambres. Elle présente l'accès principal sur la rue De Bleury où se trouve la présente demande.

Le site est partiellement situé dans les limites de l'aire de protection de l'Unity building et les travaux de démolition et de construction dans cette zone visée devront être approuvés par la division du patrimoine de la Ville et le Ministère de la Culture et des Communications (MCC). Le projet est situé dans l'unité de paysage Saint-James et Saint-Jacques.

Le projet

La demande vise à aménager un salon (lobby et réception) et un bureau de location au rez-de-chaussée

de l'immeuble, situé au 1124, rue De Bleury au coin de la rue Carmichael, au lieu d'un espace pour un usage commercial et y aménager des logements supplémentaires aux 3^e, 4^e et 5^e étages adjacents à un studio de production dérogeant ainsi au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie.

Usage résidentiel : Lobby et Bureau de location

Dans un secteur de la catégorie M.7, un local situé au rez-de-chaussée, adjacent à une façade faisant face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11, doit être occupé par un usage commercial ou par un usage équipement collectif et institutionnel. Le lobby ainsi que le bureau de location prévu à l'entrée de l'immeuble n'est pas un usage commercial, mais serait accessoire à l'usage résidentiel.

Selon le Règlement d'urbanisme, l'autorisation d'exercer un usage principal inclut celle d'exercer les usages accessoires à cet usage principal. Un usage accessoire doit être nécessaire ou utile au fonctionnement de l'usage principal et ne doit faire l'objet d'aucune enseigne visible de l'extérieur d'un bâtiment. De ce fait, le lobby et le bureau de location étant accessoires à l'usage résidentiel, ceux-ci seront exclusifs aux besoins des locataires et de location des unités. On ne peut alors considérer cet usage comme un usage commercial. Le bureau de location proposé serait pérenne dans le temps puisque la tour à appartement sera exclusivement locative.

Qui plus est, la superficie du local commercial qui a été proposé dans le projet de remplacement est petite (30 mètres carrés) et vu son emplacement dans le cadre bâti existant, le demandeur craint de ne pas pouvoir louer le local malgré la présence de futurs locataires sur le site. Également, l'aménagement proposé permet malgré cela d'animer la rue puisque l'espace y sera ouvert et le bureau positionné en retrait de la fenestration sera tout de même vitré. Par conséquent, depuis la rue, nous pourrions voir les locataires dans l'espace salon et des gens s'affairer au bureau de location vitré.

Ajout de logements adjacents à un studio de production

Selon le Règlement d'urbanisme, un local occupé par un studio de production et un local occupé à des fins résidentielles, situé dans un secteur de la catégorie M.7, ne doivent être adjacents en aucun point. Ainsi, le studio de production étant situé au 4^e étage du 1110 rue De Bleury (Studio La Majeure Inc) et les logements proposés au 3^e, 4^e et 5^e étages ne respectent pas l'article 307.8 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Des espaces communs ont été présentés au CEDD.

Des mesures de mitigation sont proposées pour que les logements et le studio de production puissent cohabiter en harmonie sans y avoir de contraintes et réduire les nuisances. En effet, le demandeur propose un mur indépendant entre le Studio La Majeure Inc. et les unités d'habitations du futur projet immobilier offrant ainsi un indice STC 77, ce qui est largement supérieur aux exigences (STC 50) du Code national du bâtiment, selon un rapport acoustique déposé par le demandeur et assure alors une insonorisation adéquate pour les occupants des deux propriétés.

Le cadre réglementaire

- L'article 228 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), prévoit que dans un secteur de la catégorie M.7, un local situé au rez-de-chaussée, adjacent à une façade faisant face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11, doit être occupé par un usage commercial ou par un usage équipement collectif et institutionnel.
- Le salon (lobby et réception) ainsi que le bureau de location sont accessoires à l'usage résidentiel qui ne sont pas autorisés en vertu de l'article 228 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).
- L'article 307.8 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), un local occupé par un studio de production et un local occupé à des fins résidentielles, situé dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3 ou M.1 à M.9, ne doivent être adjacents en aucun point :
- Pour autoriser un usage résidentiel accessoire au rez-de-chaussée et ajouter des logements adjacents à un studio de production, 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.

Ce projet contient des objets susceptibles d'approbation référendaire en vertu du paragraphe 3^e de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et d'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

Il n'est toutefois pas visé par le paragraphe 2^o 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 et aux dispositions de son document complémentaire.

Justification

La démolition de l'immeuble

À la séance du 15 juillet 2020, le CEDD a adopté à l'unanimité la démolition du bâtiment portant les numéros 385, rue Dowd, 1124, rue De Bleury et 356, 372, rue Carmichael, et avec des conditions.

Notons que le projet de démolition a été présenté à trois reprises au CCU en avis préliminaire, les 14 mars, 8 août 2019 et le 16 janvier 2020.

À la séance du 10 décembre 2020, le CCU a émis un avis favorable à la demande de permis de construction des conditions.

La présente demande de projet particulier

Dans l'ensemble, le projet satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier.

Considérant que :

- le salon (lobby et réception) ainsi que le bureau de location des unités à appartements seront ouverts sur la rue et apportera quand même son lot de va-et-vient;
- le mur séparant le bureau de location et le salon sera vitré et que l'ensemble des activités sera visible depuis la rue, ce qui permettra d'apporter une certaine animation;
- le mur indépendant proposé entre le studio de production (Studio La Majeure Inc.) et les logements proposés pour le futur projet immobilier offre un indice STC 77, ce qui est largement supérieur aux exigences (STC 50) du Code national du bâtiment selon le rapport acoustique déposé par le demandeur;
- l'aménagement des logements a été planifié afin d'y prévoir des pièces de vie (cuisine et salon) au mur adjacent au studio de production afin d'y assurer un confort optimal dans les chambres à coucher.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis qu'une suite favorable devrait être donnée à cette demande.

Le projet a fait l'objet d'une présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU) le 10 juin 2021 et a reçu un avis favorable sous les conditions suivantes :

- L'aménagement du lobby et du bureau de location devra être substantiellement conforme aux plans déposés afin d'assurer l'animation de la rue;
- La composition du mur indépendant, tel que prescrit par le rapport acoustique, devra être indiquée dans le plan pour permis;
- L'aménagement des pièces des logements proposés au 3^e, 4^e, et 5^e étages devra être substantiellement conforme aux plans déposés afin d'assurer un confort maximal des locataires.

Aspect(s) financier(s)

Investissement estimé pour le projet global à 25M\$

Développement durable

sans objet

Impact(s) majeur(s)

sans objet

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

sans objet

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

- Présentation au Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Étapes à venir

- Conseil d'arrondissement — Adoption du premier projet de résolution
- Affichage sur le site
- Avis public
- Période de consultation publique écrite
- Conseil d'arrondissement — Adoption du second projet de résolution
- Conseil d'arrondissement — Adoption de la résolution

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

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

Validation**Intervenant et Sens de l'intervention****Autre intervenant et Sens de l'intervention****Parties prenantes****Services**

Lecture :

Responsable du dossier

Karine AYOTTE
Conseillère en aménagement
Tél. : 438-820-5349
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
Chef de division urbanisme
Tél. : 514-868-4186
Télécop. :
Date d'endossement : 2021-06-22 17:53:43

Approbation du Directeur de direction**Approbation du Directeur de service**

Ramy MIKATI
Chef de division
Tél. : 514-872-6530

Tél. :

Approuvé le : 2021-06-29 09:47

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1216723003