

## CONSULTATION ÉCRITE SUR 15 JOURS

1) Les personnes intéressées des arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (projet a), de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (projet b) et de l'arrondissement de Ville-Marie sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 23 novembre 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 autorisant la construction d'un complexe immobilier mixte sur un emplacement situé au nord de la rue de La Fontaine entre les rues Frontenac et du Havre (lots 1 424 948 et 1 424 952 du cadastre du Québec) (Projet du Havre-Frontenac), et ce, en dérogation notamment aux articles 9, 43, 207 et 369 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, à la hauteur minimale en mètres et en étages d'un bâtiment, à la densité maximale, aux usages autorisés et à l'empiètement des balcons dans la marge – pp 446 (dossier 1218398006);

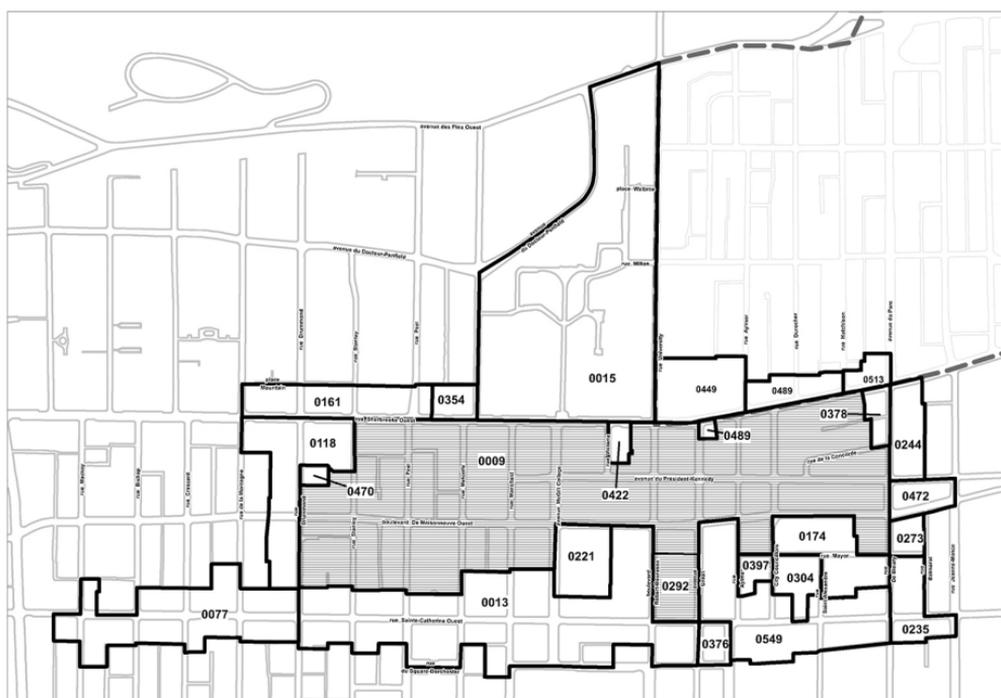
Ce projet particulier vise les zones et les zones contiguës ci-après illustrées :



Localisation Dossier: 1218398006 Date: 15 novembre 2021  
 Zone(s) visée(s) Zones contiguës Limite arrondissement de Ville-Marie

b) Résolution autorisant l'affichage et la transformation des édicules situés aux 625 et 655, rue Sainte-Catherine Ouest (Promenades Cathédrale), et ce, en dérogation notamment aux articles 10, par. 2°, 81, 504, par. 3° et 540 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, à la hauteur minimale, aux marges latérales, aux superficies et aux nombre des enseignes – pp 447 (dossier 1216255008);

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



Localisation Dossier: 1218398008 Date: 15 novembre 2021  
 Zone(s) visée(s) Zones contiguës Limite arrondissement de Ville-Marie

2) En conformité avec les décrets et arrêtés ministériels en vigueur, **ces projets feront l'objet d'une consultation écrite de 15 jours et ce, à compter du 24 novembre 2021 jusqu'au 8 décembre 2021 inclusivement.**

3) Au cours de cette consultation écrite, toute personne intéressée pourra transmettre, du **24 novembre au 8 décembre 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](mailto:urbanisme_ville-marie@montreal.ca)

ou

- Par courrier au 800, boulevard De Maisonneuve Est, 17e 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 8 décembre 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 b) 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 17e étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 24 novembre 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](http://www.ville.montreal.qc.ca/villemarie)

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 23 novembre 2021

Résolution: CA21 240437

---

**Adopter une résolution autorisant la construction d'un complexe immobilier mixte sur un emplacement situé au nord de la rue de La Fontaine entre les rues Frontenac et du Havre (lots 1 424 948 et 1 424 952 du cadastre du Québec), en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) (Projet de Havre-Frontenac) – 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Robert Beaudry

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

- 1) D'accorder, pour le bâtiment projeté situé sur les lots 1 424 948 et 1 424 952 du cadastre du Québec, 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 9, 43, 207 et 369 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale en mètres et en étages d'un bâtiment, à la densité maximale, aux usages autorisés et à l'empiètement des balcons dans la marge;
  - b) de construire un bâtiment, le tout substantiellement conforme aux plans estampillés par l'arrondissement le 17 septembre 2021.
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) assurer le respect des paramètres suivants pour le projet de construction :
    - i) le bâtiment projeté peut atteindre une hauteur égale ou inférieure à 12 étages et 35 m hors tout (incluant les équipements mécaniques);
    - ii) la densité maximale du bâtiment à construire devra être égale ou inférieure à 6;
    - iii) la pratique de l'usage « agriculture végétale extérieure » peut être permise sur les toitures du bâtiment projeté ainsi que sur l'ensemble de la propriété.
  - b) aménager un toit végétalisé de type 2 (150 mm et plus de substrat) sur 60 % ou plus de la superficie du toit du volet commercial. La moitié de cette superficie devra intégrer une portion dont le substrat de plantation sera au minimum de 500 mm;
  - c) proscrire l'usage « café-terrasse » dans les cours intérieures;

- d) fournir, lors du dépôt de la demande de permis de construction, en plus des documents requis par la réglementation les documents suivants :
    - i) une version détaillée de plans précisant les interventions à exécuter sur le talus de la propriété adjacente au nord du site et le cas échéant une entente préliminaire relative aux travaux à effectuer;
    - ii) un acte établissant une servitude de stationnement en faveur du Centre de transport Frontenac. La Ville doit être partie à l'acte de servitude et cet acte ne peut être révisé, modifié ou annulé sans son intervention;
    - iii) un plan d'ensemble détaillé des enseignes projetées indiquant la localisation, la superficie et le type d'éclairage envisagés pour celles-ci sur l'ensemble de l'immeuble;
  - e) soumettre la demande de permis de construction relative à ce projet à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (O1-282), en ajoutant les critères suivants :
    - i) assurer un agencement démontrant une plus grande verticalité pour tous les balcons orientés vers le sud;
    - ii) prévoir des soffites de qualité et traités comme une façade;
    - iii) prioriser, pour le revêtement de briques, une brique d'argile de format Québec;
    - iv) prévoir des matériaux de grande qualité pour les garde-corps et pour les bacs de plantation sur chacun des balcons;
    - v) assurer que la cour intérieure soit invitante et sécuritaire pour les usagers grâce à une meilleure relation de celle-ci avec le domaine public;
    - vi) favoriser un aménagement paysager assurant la croissance de végétaux dans la cour intérieure malgré son étroitesse et son ensoleillement restreint;
    - vii) favoriser une volumétrie des tours sur les rues Frontenac et du Havre qui s'inscrit dans la volumétrie traditionnelle du secteur à l'échelle du piéton, notamment en favorisant des retraits à partir du 3<sup>e</sup> étage;
    - viii) proposer des mesures de mitigation assurant un niveau de luminosité optimal des appartements « hors programme » donnant sur la cour intérieure en face des espaces bureaux au rez-de-chaussée au niveau immédiatement supérieur à ce dernier.
- 3) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour la délivrance d'un permis de construction relatif aux travaux visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

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.

Adoptée à l'unanimité.

40.04  
pp446  
1218398006

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 24 novembre 2021

Identification		Numéro de dossier : 1218398006
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 d'un complexe immobilier mixte sur un emplacement situé au nord de la rue de La Fontaine entre les rues Frontenac et du Havre (lots 1 424 948 et 1 424 952 du cadastre du Québec), en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) (Projet de Havre-Frontenac)	

## Contenu

### Contexte

Une demande a été déposée afin d'autoriser la construction d'un bâtiment mixte sur les lots 1 424 948 et 1 424 952 du cadastre du Québec. Le projet comporte certaines dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, notamment sur la hauteur, la densité et les usages autorisés pour le secteur.

Ainsi, une autorisation en vertu de la procédure des projets particuliers est requise. Les paramètres demandés respectent ceux du plan d'urbanisme (PU) et du programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier Sainte-Marie.

### Décision(s) antérieure(s)

s.o.

### Description

#### Le site

Situé au sein de l'îlot du métro Frontenac, le site jouit d'une desserte avantageuse en transport et en équipement collectif avec la présence du Centre Jean-Claude Malépart, de la bibliothèque Frontenac et de la Maison de la culture Janine-Sutto. La portion du site à développer est bordée par le Centre de transport Frontenac au sud, un centre commercial, une tour à logements et des espaces à bureau à l'est et un quartier majoritairement résidentiel à l'ouest. Ces lots (1 424 948 et 1 424 952) sont actuellement aménagés et utilisés comme un stationnement de surface de 169 unités desservant les employés du Centre de Transport Frontenac (lot 1 424 945). Un surplus d'emprise de voie publique, désigné comme une partie du lot 1 424 947 pourra éventuellement être acquise par le propriétaire aux fins d'assemblage au site qui totalisera une superficie à développer approximative de 5 080 m<sup>2</sup>.

Le site est identifié au PPU du Quartier Sainte-Marie comme un secteur d'intervention prioritaire en raison de son grand potentiel de développement et des enjeux liés à sa planification.

#### Le projet

La demande vise la construction d'un bâtiment mixte (résidentiel, commercial et espace à bureau).

Les espaces commerciaux et les bureaux occuperont un bâtiment de forme rectangulaire de 2 400 m<sup>2</sup> répartis sur 2 niveaux au coin des rues La Fontaine et du Havre.

La portion résidentielle se compose de 3 volets :

- Un volet communautaire, « Accès Logis », intégrera environ 60 logements qui seront acquis par la coopérative d'habitation *Le Havre-Frontenac* suite à leur réalisation. Ceux-ci seront localisés en bordure de la rue Frontenac dans la limite nord du projet dans une tour d'une hauteur maximale de 25 m hors tout. Le rez-de-chaussée comportera des espaces communautaires avec un accès direct sur la cour intérieure. On y retrouve également la rampe d'accès à l'aire de stationnement intérieure. En tout, ce volet occupera 5 780 m<sup>2</sup> dont la typologie se décline ainsi :
  - 15 unités avec une chambre à coucher (25 %)
  - 26 unités avec deux chambres à coucher (43 %)
  - 15 unités avec 3 chambres à coucher (25 %)
  - 4 unités avec 4 chambres à coucher (7 %)
- La programmation prévoit également la construction de 99 unités d'habitation accréditées par le programme « Accès Condo » de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Ces logements sont localisés dans un volume qui s'élève à un maximum de 35 m hors tout donnant sur la rue du Havre. Localisée dans la partie nord-est du projet, une partie du volume se glisse en porte-à-faux sur l'espace destiné aux bureaux libérant ainsi un accès de type « porte-cochère » menant à la cour intérieure depuis la rue du Havre. En tout, ce volet occupera 9 038 m<sup>2</sup> avec les typologies suivantes :
  - 42 unités avec une chambre à coucher (42 %)
  - 45 unités avec deux chambres à coucher (46 %)
  - 12 unités avec 3 chambres à coucher (12 %)
- La portion sud-ouest du projet accueille quant à elle le volet résidentiel « hors programmes » développé par le promoteur. Il s'agit d'une construction approximative de 115 logements répartis sur une hauteur d'un maximum de 35 m hors tout. À l'extrémité nord du volume, un local de 150 m<sup>2</sup> pouvant accueillir une fonction commerciale, de service où des activités communautaires et socioculturelles est prévu. Cet espace, largement fenêtré, est adjacent à un passage vers la cour intérieure depuis la rue Frontenac. En tout, ce volet occupera environ 9 300 m<sup>2</sup> dont la typologie reste à définir.

Le projet propose également 214 unités de stationnement en sous-sol dont 132 seront destinées au volet résidentiel. Les 82 unités de stationnements restantes desserviront les superficies commerciales de bureau ainsi que le Centre de Transport Frontenac. Ces unités de stationnement pour véhicule automobile et les 187 unités de stationnement pour vélo seront réparties sur les 2 niveaux du stationnement souterrain accessible à partir de la rue Frontenac.

De par son implantation en grande partie aux limites du terrain, le projet mise sur la création d'une place centrale, au cœur de l'îlot, accessible par de nombreux passages piétonniers transversaux. Afin de favoriser la diminution des îlots de chaleur, le projet mise sur l'augmentation du couvert végétal sur les toits. Ainsi, les loggias et les balcons seront munis de bacs de plantations. En ce sens, le toit de la portion commerciale et bureau sera conçu pour accueillir l'usage « agriculture végétale extérieure ».

### **Cadre réglementaire**

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

- à la hauteur minimale en mètres et en étages (article 9);
- à la densité maximale (article 43);
- aux usages autorisés (article 207);
- la saillie des balcons dans la marge (article 369).

Le projet est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme et au Programme particulier du Quartier Sainte-Marie.

Puisque l'autorisation vise la hauteur, la densité et les usages, celle-ci est susceptible d'approbation référendaire.

La résolution n'est pas visée par le paragraphe 2 de l'article 2 du Règlement RCG 15-073, ainsi aucun examen de conformité au document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement n'est requis.

#### Justification

Dans son ensemble le projet répond aux critères du Règlement sur les projets sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

Par ailleurs le projet de construction revêt des avantages puisqu'il :

- participe à la requalification urbaine du secteur, à la densification et à l'élimination d'une aire stationnement de surface située au sein de l'îlot du métro Frontenac;
- favorise la mise en œuvre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier Sainte-Marie et respecte les paramètres établis par celui-ci ainsi que ceux du Plan d'urbanisme (PU);
- permet la mixité sociale par l'inclusion sur le même site, de logements sociaux et communautaires au sein d'un grand projet mixte qui offre également une diversité de typologie d'habitation pouvant répondre aux différents besoins de la population;
- offre une grande perméabilité grâce à de nombreux passages piétons transversaux;
- permet un meilleur encadrement de la voie publique et renforce son caractère urbain grâce à l'alignement de ses divers volumes;
- est compatible et complémentaire avec le milieu environnant grâce à une programmation intégrant des usages « activité communautaire ou socioculturelle »;
- comporte une programmation résidentielle surpassant les exigences du Règlement Montréal métropole mixte (RMM);
- a obtenu un avis favorable du CCU à la séance tenue le 8 août 2018.

**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.

#### Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

Plus précisément, ce projet suit les orientations **Accélérer la transition écologique** et **Renforcer la solidarité, l'équité et l'inclusion**.

Ces orientations interviennent sur les échelles **Des quartiers vivants** et **Une métropole vibrante et rayonnante**.

Ce projet contribue aux 5 priorités suivantes du Plan stratégique Montréal 2030.

2. Enraciner la **nature en ville**, en mettant la biodiversité, les espaces verts, ainsi que la gestion et le développement du patrimoine naturel riverain et aquatique au cœur de la prise de décision

7. Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'**habitation salubre, adéquate et abordable**

9. Consolider un **filet social fort**, favoriser le **lien social** et assurer la pérennité du milieu communautaire et des services et infrastructures inclusifs répartis équitablement sur le territoire

19. Offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des **milieux de vie sécuritaires et de qualité**, et une **réponse de proximité** à leurs besoins

20. Accroître l'**attractivité**, la **prospérité** et le **rayonnement** de la métropole.

**Impact(s) majeur(s)**

S.O.

**Impact(s) lié(s) à la COVID-19**

La procédure de remplacement est mise en place dans le contexte de la pandémie de la COVID-19.

**Opération(s) de communication**

S.O.

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

Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution: 23 novembre 2021

Affichage sur l'emplacement

Avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite de 15 jours

Consultation écrite de 15 jours : 24 novembre au 8 décembre 2021

Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution : décembre 2021

Avis public sur la possibilité de déposer une demande : février 2022

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**

Jade VÉZINA

**Services**

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

**Responsable du dossier**

Samuel FERLAND

Urbaniste - Conseiller en aménagement

Tél. : 438.820.3317

Télécop. :

**Endossé par:**

Louis ROUTHIER

architecte - planification

Tél. : 514-868-4186

Télécop. :

Date d'endossement : 2021-09-24 09:33:47

**Approbation du Directeur de direction**

Ramy MIKATI

Chef de division

Tél. : 514-872-6530

Approuvé le : 2021-09-24 16:23

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1218398006

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 23 novembre 2021

Résolution: CA21 240438

---

**Adopter une résolution autorisant l'affichage et la transformation des édicules situés aux 625 et 655, rue Sainte-Catherine Ouest, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) (Promenades Cathédrale) - 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Robert Beaudry

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

- 1) D'accorder, pour l'immeuble situé aux 625 et 655, rue Sainte-Catherine Ouest, 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 10 (paragraphe 2°), 81, 504 (paragraphe 3°) et 540 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
  - b) de transformer les édicules, conformément aux plans réalisés par la firme Menkès Shooner Dagenais LeTourneux Architectes et estampillés par la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 1<sup>er</sup> novembre 2021;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) la volumétrie, la hauteur, l'alignement sur rue et les dimensions des marges des édicules devront être substantiellement conformes aux pages 8, 9, 10 et 38 des plans mentionnés au point 2);
  - b) l'emplacement et les dimensions des enseignes devront être substantiellement conformes aux pages 20 et 20-B des plans mentionnés au point 2);
  - c) le mur-rideau des édicules devra être en verre ultra clair, afin de maximiser leur transparence;
  - d) les demandes de transformation et de certificat d'enseigne doivent être soumises à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). En plus des critères prévus au Règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :
    - i) pour le toit, privilégier un revêtement en métal naturel non prépeint;
    - ii) les matériaux des enseignes et leurs composantes lumineuses devront être sobres et s'agencer au concept architectural des édicules;

- iii) le système de drainage des toitures doit être dissimulé de façon à s'intégrer au design des édicules.
- 3) 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.

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.

Adoptée à l'unanimité.

40.05  
pp 447  
1216255008

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 24 novembre 2021

Identification		Numéro de dossier : 1216255008
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 l'affichage et la transformation des édicules situés aux 625 et 655, rue Sainte-Catherine Ouest, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) (Promenades Cathédrale)	

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée afin de permettre le remplacement des édicules du centre d'achat des Promenades Cathédrale, situés aux 625 et 655, rue Sainte-Catherine Ouest. Le projet déroge à la hauteur minimale, à la dimension des marges latérales et à certaines dispositions sur les enseignes. Une autorisation peut être accordée par le biais du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), moyennant le respect des objectifs de ce Règlement.

### Décision(s) antérieure(s)

CE99 00584 - 31 mars 1999 - Autoriser l'exercice de l'usage conditionnel «stationnement commercial intérieur» au deuxième sous-sol du bâtiment situé au 600, boulevard De Maisonneuve Ouest (niveau B), conformément aux dispositions du Règlement d'urbanisme (R.R.V.M., c.U-1), et à la condition que la capacité maximale de stationnement soit fixée à 188 unités;

CA14 240510 - 9 septembre 2014 - Adopter une résolution autorisant les usages commerciaux de la catégorie M.9 pour les locaux aménagés aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée du complexe commercial « Promenades Cathédrale » en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

### Description

#### Le site

Le centre commercial des Promenades Cathédrale est situé en souterrain, sous l'îlot formé des rues Robert-Bourassa, Sainte-Catherine, Union, ainsi que du boulevard De Maisonneuve. Sur le site se trouvent la tour KPMG de 34 étages, l'immeuble patrimonial classé de la Cathédrale Christ Church datant de 1857-1860, ainsi que devant le parvis de celle-ci, deux édicules menant au centre commercial. Situés aux intersections, les bâtiments d'une hauteur d'environ 4,50 mètres sont composés d'un revêtement de maçonnerie et d'un toit en cuivre et en verre. Les ouvertures sont en partie aménagées par des vitrines du locataire Linen Chest.

Il est à noter que la rue Sainte-Catherine et le square Phillips adjacent font l'objet d'un réaménagement important.

#### Le projet

La demande vise à démolir les édicules construits en 1988 pour les remplacer par d'autres dont la configuration permettra essentiellement une meilleure fonctionnalité des déplacements de la clientèle. En effet, leur taille limitée et l'étroitesse de l'espace entre les portes extérieures et les escaliers mécaniques empêchent une circulation fluide lors des périodes d'affluence. Les deux volumes de plan symétrique sont implantés légèrement plus près de l'emprise de la rue Sainte-Catherine et ont une hauteur variant de 4,10 m à 5 m, selon l'inclinaison de la toiture. Cette dernière, qui s'inspire des toits de la Cathédrale Christ Church et de son orgue, sera composée d'un revêtement métallique à joint debout. L'angle de son inclinaison a été développé de façon à obstruer le moins possible les perspectives vers l'église. Le plafond cuivré aux formes géométriques variées sera visible de l'extérieur grâce aux façades en mur rideau.

Le remplacement des édicules ne constitue pas une démolition au sens du Règlement CA-24-215, puisque leur volume représente moins de 40% du volume total de l'immeuble comprenant la tour KPMG. Par ailleurs, bien que le projet soit adjacent à l'immeuble classé de la Cathédrale Christ Church, il ne nécessite pas d'autorisation du Ministère de la Culture et des Communications, car il ne se situe dans aucune aire de protection.

Enfin, une stratégie d'affichage des locataires commerciaux a été élaborée, se limitant à des enseignes situées au-dessus des entrées et sur les vitrines de la façade Robert-Bourassa, pour l'édicule ouest, et sur la façade Union, pour l'édicule est.

#### Le cadre réglementaire

Le projet qui est situé dans un secteur de catégorie d'usages *E.5 - Lieux de cultes patrimoniaux* déroge aux dispositions suivantes du Règlement d'urbanisme de Ville-Marie (01-282):

- Selon l'article 10, la hauteur minimale exigée est de 14 m, alors que les édicules atteignent 5 m;
- Un mur latéral d'un bâtiment non érigé sur la limite latérale d'un terrain doit être implanté à une distance égale ou supérieure à 3 mètres, alors que certaines marges latérales varient entre 1,68 m et 2 m (article 81);
- Une enseigne sur vitrage ne doit pas occuper une superficie de plus de 25 % de la superficie totale du vitrage sur laquelle elle est installée, alors que celles sur les façades latérales représentent 29,1% (article 504, paragraphe 3°);
- Une seule enseigne par nom d'immeuble est permise pour un maximum de 1 m<sup>2</sup>, alors que le nom *Promenades Cathédrale* se retrouve en double, et le total des superficies atteint 1,42 m<sup>2</sup> (article 540).

Puisque l'autorisation vise la hauteur et les marges, ces dispositions sont susceptibles d'approbation référendaire en vertu de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1).

La résolution n'est pas visée par le règlement RCG 15-073 article 2 paragraphe 2, ainsi un examen de conformité au schéma d'aménagement et de développement et au document complémentaire n'est pas requis.

#### **Justification**

Le projet répond aux critères du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011) en termes de contribution à la mise en valeur du patrimoine bâti et à la qualité de l'espace public, et est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme. En effet, le site constitue un environnement sensible de par la présence de la Cathédrale Christ Church.

Les dimensions des édicules actuels bénéficient de droits acquis et le présent projet vise à les maintenir. Ainsi les dérogations demandées permettent de préserver la prédominance de l'église en bordure de la rue Sainte-Catherine. L'implantation, l'alignement, la hauteur et les intentions de matérialité des bâtiments proposés s'intègrent de façon harmonieuse au site de la Cathédrale Christ Church, tout en offrant le plus possible des perspectives vers elle. Il est également à noter que les dimensions étroites des lots ne permettent pas de respecter la distance minimale entre les édicules et la limite latérale.

Concernant les enseignes, il faut rappeler que l'occupation en sous-sol des commerces limite leur

visibilité depuis la rue et que leur affichage sur les édicules demeure une opportunité. La stratégie d'affichage proposée revêt un caractère discret et uniforme, agissant en subordination à l'église.

À la séance du 7 octobre 2021, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable avec conditions.

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

**Aspect(s) financier(s)**

s.o.

**Montréal 2030**

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<sup>er</sup> projet de résolution
- Affichage sur l'emplacement
- Avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite de 15 jours
- Consultation écrite de 15 jours (conformément à l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020)
- Conseil d'arrondissement - Adoption du 2<sup>e</sup> 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**

<b>Intervenant et Sens de l'intervention</b>
<b>Autre intervenant et Sens de l'intervention</b>

<b>Parties prenantes</b> Jade VÉZINA	<b>Services</b> Service de l'urbanisme et de la mobilité
Lecture : Jade VÉZINA, 15 novembre 2021	

**Responsable du dossier**

Gabrielle LECLERC-ANDRÉ  
Conseillère en aménagement

Tél. : 514 868-5827

Télécop. :

**Endossé par:**

Louis ROUTHIER  
chef de division - urbanisme

Tél. : 514-868-4186

Télécop. :

Date d'endossement : 2021-11-10 16:44:40

**Approbation du Directeur de direction**

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

Tél. : 514 868-4546

Approuvé le : 2021-11-11 15:39

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1216255008