

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

Second projet de résolution CA21 240436 adopté le 23 novembre 2021

AVIS EST DONNÉ aux personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum :

1. APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

À la suite de la consultation écrite tenue du 9 au 23 août 2021, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 23 novembre 2021, le second projet de résolution CA21 240436 visant à autoriser la démolition des bâtiments situés aux 1920-1922, 1926 et 1934-1940, rue Sainte-Catherine Ouest, et la construction d'un bâtiment résidentiel de 15 étages (45 m) avec rez-de-chaussée commercial sur le site sis aux 1920 à 1946, rue Sainte-Catherine Ouest – pp 443 - (dossier 1217400003).

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 240436 vise à autoriser la démolition des bâtiments situés aux 1920-1922, 1926 et 1934-1940, rue Sainte-Catherine Ouest, et la construction d'un bâtiment résidentiel de 15 étages (45 m) avec rez-de-chaussée commercial sur le site sis aux 1920 à 1946, rue Sainte-Catherine Ouest et ce, en dérogation aux articles 9, 43, 49 et 582 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie* (01-282) relatifs, entre autres, à la hauteur maximale, à la densité maximale, au taux d'implantation maximal et au nombre minimal d'unités de chargement exigé - pp 443 - (dossier 1217400003).

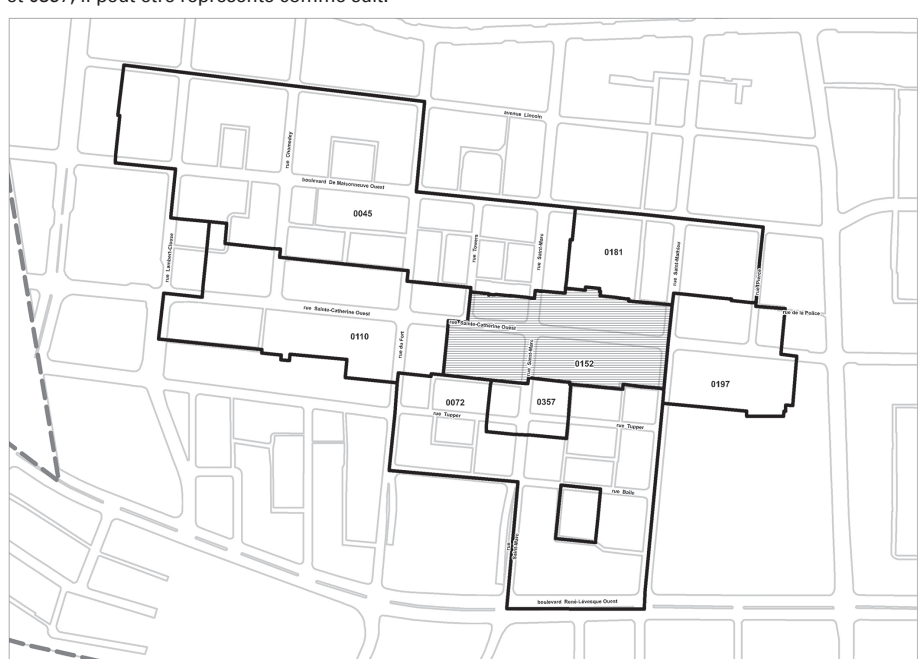
3. DISPOSITION SOUMISE À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE


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 :

- La hauteur maximale (art. 9, règl. 01-282);
- La densité maximale (art. 43, règl. 01-282);
- Le taux d'implantation maximal (art. 49, règl. 01-282) ;
- Le nombre minimal d'unités de chargement exigé (art. 582, règl. 01-282).

4. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé est constitué de la zone visée **0152** et des zones contiguës 0045, 0072, 0110, 0181, 0197 et 0357; il peut être représenté comme suit:



Localisation	Dossier: 1217400003	Date: 14 juillet 2021
 Zone(s) visée(s)	 Zones contiguës	 Limite arrondissement de Ville-Marie

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 6 décembre 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 6 décembre 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 23 novembre 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 23 novembre 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 approuvées 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 1217400003) peuvent être consultés sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics » et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au 17^e étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 27 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

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

Séance ordinaire du mardi 23 novembre 2021

Résolution: CA21 240436

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 la démolition des bâtiments situés aux 1920-1922, 1926 et 1934-1940, rue Sainte-Catherine Ouest, et la construction d'un bâtiment résidentiel de 15 étages (45 m) avec rez-de-chaussée commercial sur le site sis aux 1920 à 1946, rue Sainte-Catherine Ouest – 2^e projet de résolution

Attendu que, selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), le conseil d'arrondissement a adopté un premier projet de règlement le 6 juillet 2021 et l'a soumis à une consultation écrite d'une durée de 15 jours, qui s'est déroulée du 9 au 23 août 2021 inclusivement, quant à son objet et aux conséquences de son adoption;

Attendu que huit commentaires ainsi qu'une pétition de 23 signatures ont été reçus pour ce dossier, par courriel ou par la poste, durant la période de consultation écrite de quinze jours du 9 au 23 août 2021 inclusivement :

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Robert Beaudry

De modifier le second projet de résolution comme suit :

- 1) par l'ajout des mots « et 582 » après « 49 », et « au nombre minimal d'unité de chargement » après « maximal » au paragraphe a) du point 1);
- 2) par le remplacement du plan du rez-de-chaussée, dans lequel les unités de chargement pour les commerces ont été supprimées;
- 3) par l'ajout des conditions suivantes au point 2) après le paragraphe d) et modifier la numérotation en conséquence :
 - e) le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé dans le bâtiment est de 90 unités;
 - f) la marge arrière minimale doit être de 1,8 mètres aux niveau du rez-de-chaussée et du niveau situé immédiatement au-dessus;
 - g) un équipement mécanique de chauffage ou de conditionnement de l'air lié à un usage commercial exercé au rez-de-chaussée du bâtiment ne doit pas être installé sur la façade arrière du bâtiment;
- 4) par l'ajout du critère suivant, au paragraphe h) du point 2) :
 - vii) le nombre de portes au rez-de-chaussée sur la façade arrière doit être minimisé;

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

- 1) D'accorder, pour le site sis aux 1920 à 1946, 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 9, 43, 49 et 582 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), relativement à la hauteur maximale, la densité maximale, au taux d'implantation maximal et au nombre minimal d'unité de chargement;
 - b) de démolir les bâtiments situés sur les lots 1 064 641, 1 064 642, 1 064 643 (1920 à 1940, rue Sainte-Catherine Ouest), de démolir le bâtiment situé sur le lot 1 064 638 et de conserver le bâtiment d'origine (maison Young);
 - c) d'ériger et d'occuper un édifice sur l'ensemble du site intégrant la maison Young, conformément aux plans numérotés 1 à 17, réalisés par ACDF architecture et NEUF architectes, et aux plans numérotés 18 à 22 réalisés par Version Paysage, ACDF architecture et NEUF architectes, et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 8 novembre 2021.

- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) la hauteur, les retraits des volumes en surhauteur, la volumétrie et la composition architecturale de l'enveloppe de la nouvelle construction doivent être substantiellement conformes aux plans numérotés 1 à 17;
 - b) un espace végétalisé sur un toit doit avoir une épaisseur minimale de substrat de croissance de 150 mm;
 - c) le volume d'origine de la maison Young doit être conservé et la restauration de sa façade doit comprendre la restauration de la maçonnerie et le remplacement des fenêtres selon la forme et l'apparence d'origine;
 - d) la composition architecturale de l'édifice doit être substantiellement conforme aux plans mentionnés à l'article 1);
 - e) le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé dans le bâtiment est de 90 unités;
 - f) la marge arrière doit avoir un minimum de 1,8 mètres au niveau du rez-de-chaussée et du niveau situé immédiatement au-dessus;
 - g) un équipement mécanique de chauffage ou de conditionnement de l'air lié à un usage commercial exercé au rez-de-chaussée ne doit pas être installé sur la façade arrière du bâtiment;
 - h) la demande de certificat d'autorisation de démolition doit être accompagnée des documents suivants:
 - i) une lettre de garantie monétaire d'un montant de 2 212 080 \$; celle-ci doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de construction du projet soient complétés; advenant que ces travaux ne soient pas réalisés dans un délai de 60 mois, la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;
 - ii) une lettre de garantie monétaire supplémentaire d'un montant de 1 474 720 \$ visant à assurer le respect des caractéristiques architecturales d'origine; celle-ci doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de restauration de la façade de la maison Young soient exécutés; advenant que les travaux de restauration et de conservation ne soient pas réalisés à la fin des travaux de construction ou que ceux-ci ne soient pas conformes aux plans soumis pour révision, la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;
 - iii) un devis technique décrivant les mesures de protection de la maison Young prises au moment de la démolition jusqu'à la fin de la période de travaux;

- i) préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de transformation, les travaux de construction ou de transformation des bâtiments doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
 - j) en plus des documents exigés par la réglementation, la demande de permis de construction ou de transformation doit être accompagnée d'un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales de la maison Young, sise au 1944-1946, rue Sainte-Catherine Ouest;
 - k) en plus des critères prévus au Règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :
 - i) la proportion d'aires végétalisées sur les toits-terrasses doit tendre à être conforme aux plans numérotés 18 à 22;
 - ii) le choix des végétaux pour les toits végétalisés doit tenir compte de l'exposition au soleil et au vent;
 - iii) le traitement des dalles de balcons doit présenter une vue intéressante depuis l'échelle du piéton sur la rue Sainte-Catherine;
 - iv) le traitement architectural des façades latérales des volumes en surhauteur doit éviter l'effet de mur aveugle;
 - v) le traitement architectural du basilaire doit s'inscrire en continuité de la maison Young;
 - vi) les façades situées à l'alignement de la ruelle doivent privilégier des matériaux clairs;
 - vii) le nombre de portes au rez-de-chaussée sur la façade arrière doit être minimisé;
- 3) D'exiger du propriétaire du terrain la mise en place d'un comité de bon voisinage avec les riverains durant toute la durée des travaux.
- 4) De fixer un délai de 60 mois pour débiter les travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.03
pp 443
1217400003

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 25 novembre 2021

Identification

Dossier : 1217400003	Date de création : 21/07/26	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 21/11/15
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 la démolition des bâtiments situés aux 1920-1922, 1926 et 1934-1940, rue Sainte-Catherine Ouest, et la construction d'un bâtiment résidentiel de 15 étages (45 m) avec rez-de-chaussée commercial sur le site sis aux 1920 à 1946, rue Sainte-Catherine Ouest		
Responsable : Charlotte HORNY	Signataire : Marc LABELLE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Rapport de consultation écrite:

Le rapport de la consultation écrite tenue du 9 au 23 août 2021 est joint au présent sommaire addenda, dans la section "pièces jointes addenda".

Un total de 8 commentaires ont été transmis, ainsi qu'une pétition de 23 signatures. L'ensemble des personnes qui se sont exprimées résident dans le Village Shaughnessy, aux abords du projet.

Les principaux enjeux soulevés sont les suivants:

- *Hauteur* : perte de vue vers le mont Royal et de perspective vers le ciel pour les propriétés voisines et depuis le jardin du CCA, baisse de la valeur des propriétés voisines, manque de lumière dans les cours arrières de la rue Tupper, manque de cohérence avec le secteur patrimonial du Village Shaughnessy, corridors de vent;
- *Interface avec la ruelle* : éviter les commerces de restauration en raison des nuisances avec le voisinage, manque de propreté fréquent dû notamment aux commerces (bars, restaurants) de la rue Sainte-Catherine, risque associé à la circulation pour rejoindre le stationnement projeté, gestion des matières résiduelles, bruit des systèmes de ventilation des restaurants, livraisons des commerces;
- *Risques liés aux travaux* : fissures, bruit, poussière. Demande que le promoteur établisse une communication avec les voisins et mette en place des mesures de mitigation.

Modification du projet:

- les quais de chargement pour les livraisons des commerces par la ruelle ont été supprimés du plan du rez-de-chaussée;

- les équipements mécaniques de ventilation des commerces seront situés sur le toit.

Correction:

Une erreur s'est glissée dans le texte du sommaire décisionnel sur le nombre de logements abordables inclus dans l'entente selon l'application de la Stratégie d'inclusion : il s'agit de 27 logements abordables qui sont prévus dans l'entente.

Ajouts à la résolution:

Dérogation :

- Une dérogation à l'article 582, qui exige une unité de chargement pour un commerce de 500 m² ou plus, est ajoutée au projet de résolution. Cela permettra aux commerces de se faire livrer par la rue Sainte-Catherine, et ainsi, de limiter la circulation de camions dans la ruelle. L'unité de chargement est un objet susceptible d'approbation référendaire en vertu de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1).

Conditions :

- Fixer le nombre maximal d'unités de stationnement à 90, de manière à limiter la circulation dans la ruelle.
- Exiger une marge arrière minimale de 1,8 m aux niveaux du rez-de-chaussée du 2^{ème} étage: la largeur minimale pour permettre un croisement de véhicules sur une voie est de 6 m. La ruelle ayant une largeur variant entre 4,6 m et 4,8 m, le recul de 1,8 m proposé permet donc une largeur supérieure à 6 m (entre 6,4 m et 6,6 m).
- Ne pas installer les équipements mécaniques de ventilation commerciaux sur la façade arrière: l'interdiction d'appareils de ventilation commerciaux donnant sur la ruelle permettra de limiter les nuisances pour le voisinage.

Critère :

- Le nombre de portes au rez-de-chaussée sur la façade arrière doit être minimisé: la réduction du nombre de portes permettra de réduire les situations de conflits entre les véhicules ou personnes circulant dans la ruelle.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable

Parties prenantes

Louis ROUTHIER
Stéphanie TURCOTTE

Services

Ville-Marie
Ville-Marie

Lecture :

Stéphanie TURCOTTE, 11 novembre 2021
Louis ROUTHIER, 8 novembre 2021

Responsable du dossier

Charlotte HORNY
Conseillère en aménagement
Tél. : 514.872.3844
Télécop. : 000-0000

Numéro de dossier :1217400003