

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

**Second projet de résolution CA21 240531 adopté le 14 décembre 2021**

**AVIS EST DONNÉ** aux personnes intéressées des arrondissements de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve 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 24 novembre au 8 décembre 2021, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 14 décembre 2021, le second projet de résolution CA21 240531 visant à autoriser 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) - pp 446 - (dossier 1218398006)

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 240531 vise à autoriser 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 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).

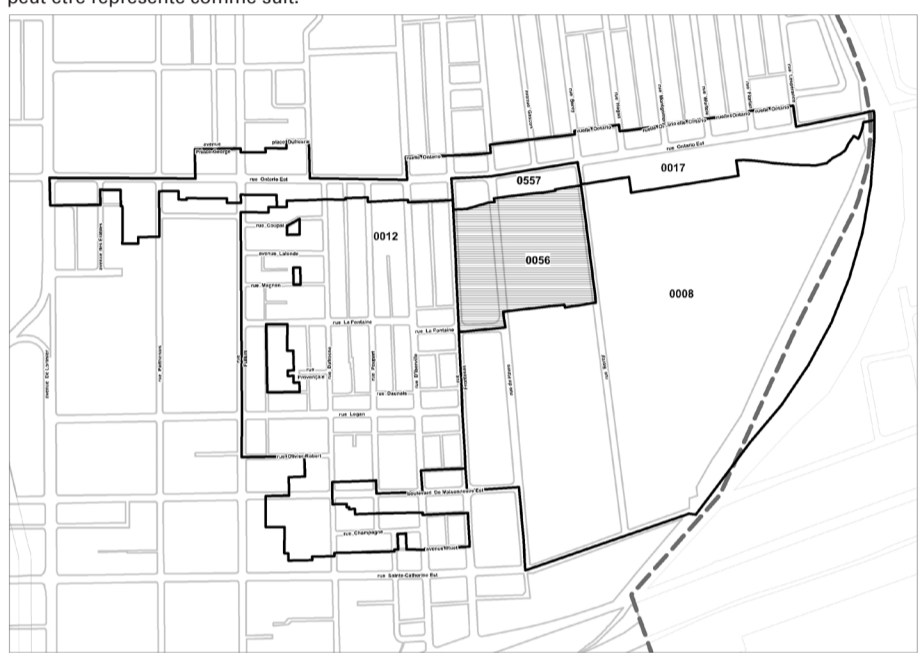
**3. DISPOSITION SOUMISE À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE**

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 minimale en mètres et en étages (art. 9, règl. 01-282);
- ☐ La densité maximale (art. 43, règl. 01-282);
- ☐ Les usages autorisés (art. 207, règl. 01-282) ;
- ☐ L'empiètement des balcons dans la marge (art. 369, règl. 01-282).

**4. TERRITOIRE VISÉ**

Le territoire visé est constitué de la zone visée **0056** et des zones contiguës 0008, 0012, 0017 et 0557; il peut être représenté comme suit:



Localisation Dossier: 1218398006 Date: 15 novembre 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 17 janvier 2022 avant 16 h 30**, à l'une ou l'autre des adresses suivantes:

Par courriel : [secretaire.arr-vmarie@ville.montreal.qc.ca](mailto:secretaire.arr-vmarie@ville.montreal.qc.ca)  
OU

Par courriel ou en personne :

Demandes de participation à un référendum  
a/s de M. Fredy Alzate, Secrétaire d'arrondissement  
Ville de Montréal, arrondissement de Ville-Marie  
800, boulevard De Maisonneuve Est, 19<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2L 4L8

Si la demande est transmise par courriel, elle doit obligatoirement être reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 17 janvier 2022 (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 décembre 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 décembre 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 1218398006) 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<sup>e</sup> étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQÀM.

Fait à Montréal, le 8 janvier 2022

Le secrétaire d'arrondissement,  
Fredy Alzate

*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 14 décembre 2021

Résolution: CA21 240531

---

**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) - 2<sup>e</sup> 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 23 novembre 2021 et l'a soumis à une consultation écrite d'une durée de 15 jours, quant à son objet et aux conséquences de son adoption;

Attendu que quatre commentaires ont été reçus pour ce dossier, par courriel ou par la poste, durant la période de consultation écrite de 15 jours soit du 24 novembre 2021 au 8 décembre 2021, inclusivement:

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Serge Sasseville

D'adopter, sans modification, le second 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 de :
  - a) 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 (01-282), 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.

Adoptée à l'unanimité.

40.19  
pp 446  
1218398006

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 16 décembre 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