

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

**Second projet de résolution CA22 240198 adopté le 10 mai 2022**

**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 l'assemblée publique de consultation tenue le 16 avril 2022, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 10 mai 2022, le second projet de résolution CA22 240198 visant à autoriser le réaménagement d'une résidence unifamiliale pour créer quatre unités d'habitation pour le bâtiment situé au **1570, avenue des Pins Ouest** - pp 453 - (dossier 1228398006)


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 CA22 240198 vise à autoriser le réaménagement d'une résidence unifamiliale pour créer quatre unités d'habitation pour le bâtiment situé au **1570, avenue des Pins Ouest**, et ce, en dérogation à l'article 141.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, à la division ou la subdivision d'un logement - pp 453 - (dossier 1228398006).

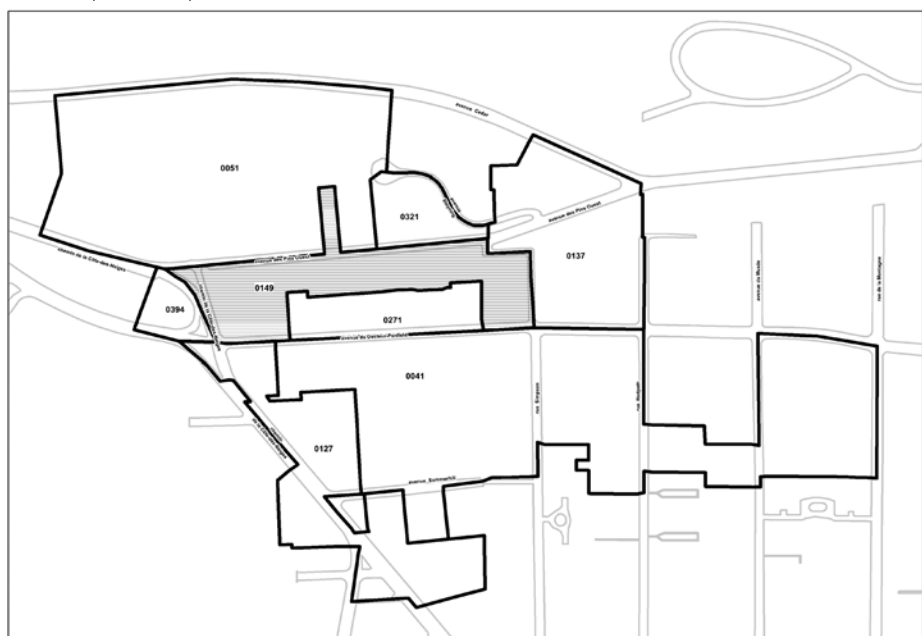
**3. DISPOSITION SOUMISE À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE**

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 :

 Usage (art.141.2, règl. 01-282)

**4. TERRITOIRE VISÉ**

Le territoire visé est constitué de la zone visée **0149** et des zones contiguës 0041, 0051, 0127, 0137, 0271, 0321 et 0394; il peut être représenté comme suit:



Localisation Dossier : 1228398006 Date : 11 avril 2022  


**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 **23 mai 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 courrier 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 courrier, elle doit obligatoirement être reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 23 mai 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 10 mai 2022:

- 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 10 mai 2022, 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 1228398006) 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-UQAM.

Fait à Montréal, le 14 mai 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 10 mai 2022

Résolution: CA22 240198

---

**Adopter une résolution autorisant le réaménagement d'une résidence unifamiliale pour créer quatre unités d'habitation pour le bâtiment situé au 1570, avenue des Pins Ouest, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - 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 12 avril 2022 et l'a soumis à une consultation publique le 27 avril 2022 quant à son objet et aux conséquences de son adoption:

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Serge Sasseville

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 1570, avenue des Pins Ouest, 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 à l'article 141.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à l'interdiction de diviser ou de subdiviser un logement;
  - b) diviser la résidence unifamiliale isolée en 4 logements dont 3 logements de 3 chambres à coucher, chacune et un logement d'une chambre à coucher au sous-sol, le tout substantiellement conforme aux plans estampillés par l'Arrondissement le 2 mars 2022.
  
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) fournir une garantie monétaire correspondant à la valeur des travaux de restauration des façades afin d'assurer leur préservation. Cette évaluation devra être produite par un.e professionnel.le en la matière;
  - b) soumettre les détails des plans finaux pour approbation à la procédure du Titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-282);
  - c) déposer un plan d'aménagement paysager incluant l'ensemble des cours qui sera assujéti aux objectifs et critères du Titre VIII. Ce plan d'aménagement paysager devra également satisfaire les dispositions suivantes :
    - i) la cour avant doit être entièrement végétalisée à l'exception des espaces suivants :

- la voie d'accès au garage. Le revêtement de sol de cette voie d'accès devra être composé d'un matériau perméable sur 100 % de sa superficie. Cette voie d'accès ne peut servir d'aire de stationnement;
  - une terrasse, un perron, un passage menant à une autre cour ou à une entrée de bâtiment.
- ii) au minimum, un arbre à grand déploiement devra être planté en cour avant. La plantation exigée doit respecter les conditions suivantes :
- hauteur minimale de l'arbre à planter : 2 m;
  - DHP minimale de l'arbre à planter : 5 cm;
  - distance minimale entre chaque arbre : 5 m;
  - chaque arbre planté doit disposer d'une fosse de plantation respectant les dimensions suivantes :
  - profondeur maximale : 1 m;
  - volume de terre minimale : 15 m<sup>3</sup>.
- iii) les autres cours doivent être entièrement végétalisées à l'exception des espaces suivants :
- une terrasse, un perron, un passage menant à une autre cour ou à une entrée de bâtiment.
- 3) De fixer un délai maximum de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour débiter l'installation des enseignes visées par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.08  
pp 453  
1228398006

Fredy Enrique ALZATE POSADA

\_\_\_\_\_  
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 13 mai 2022

Identification		Numéro de dossier : 1228398006
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 le réaménagement d'une résidence unifamiliale pour créer quatre unités d'habitation pour le bâtiment situé au 1570, avenue des Pins Ouest, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée afin d'autoriser le réaménagement d'une résidence unifamiliale pour créer quatre unités d'habitation locatives comportant trois appartements avec trois chambres à coucher et un appartement avec une chambre à coucher.

### Décision(s) antérieure(s)

S.O.

### Description

#### Site

Le bâtiment faisant l'objet de la présente demande a été construit en 1910. Il est situé dans une zone résidentielle où un bâtiment peut comporter entre 1 et 8 logements. La propriété est localisée dans le site patrimonial du Mont-Royal. Elle occupe le lot 1 064 388 du cadastre du Québec.

L'édifice à l'étude est une ancienne demeure bourgeoise de trois étages typique du Mille carré doré totalisant près de 505 m<sup>2</sup> de superficie habitable nette. Dans les années 1970, un garage a été ajouté à la propriété. Cette maison est située en flanc de montagne faisant en sorte que la partie avant de celle-ci est située environ trois mètres plus haut que la partie arrière. Ainsi, le sous-sol est de plain-pied à l'arrière.

La résidence est abandonnée depuis au moins quatre ans. Certaines parties des revêtements de la finition intérieure ainsi qu'une partie considérable de la structure des planchers sont endommagées et moisies, et même à certains endroits, effondrés à cause de l'infiltration d'eau ainsi que des bris de tuyaux.

#### Projet

La demande vise à réaménager l'intérieur du bâtiment existant, afin de créer quatre unités d'habitation locatives. Un logement familial de trois chambres à coucher sera aménagé dans chaque étage hors-sol. Un logement avec une chambre à coucher sera également aménagé au sous-sol.

La typologie des nouveaux logements créés se détaille comme suit :

Étage	Nombre de chambres à coucher	Superficie nette en m <sup>2</sup>

sous-sol	1	90
Rez-de-chaussée	3	110
2e	3	113
3e	3	106
Total	10	419

Les 86 m<sup>2</sup> de superficie habitable net perdus après la transformation seront dédiés aux espaces communs (escaliers, corridors, rangements, etc.).

Le requérant souhaite préserver l'architecture remarquable du bâtiment afin de conserver son apparence d'origine. En ce sens, le requérant ne propose aucun travail de modification des façades et des ouvertures. Celles-ci seront restaurées dans le respect des matériaux et des composantes d'origine.

### Cadre réglementaire

- L'article 141.2 du Règlement d'urbanisme (01-282) interdit la division ou la subdivision d'un logement. Or, le requérant désire transformer une résidence unifamiliale en bâtiment comportant 4 logements distincts.

La propriété se situe dans l'unité de paysage « flanc sud ». De plus, cette résidence fait partie du site patrimonial du Mont-Royal et de l'aire de protection « La maison Charles-G.-Greenshields, La maison Ernest-Cormier ».

Le projet est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal

Puisque l'autorisation vise un usage, celle-ci est susceptible d'approbation par les personnes habiles à voter.

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 satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier et respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Le requérant souhaite restaurer et occuper un bâtiment abandonné. Cependant, une maison unifamiliale de près de 505 m<sup>2</sup> de superficie habitable nette ne correspond pas aux normes standards en matière de logement pour une famille montréalaise d'aujourd'hui. En plus d'être trop vastes, les frais reliés à une telle demeure sont exorbitants et hors de portée de la majorité des familles montréalaises.

Ainsi, le requérant souhaite créer 3 logements familiaux et un logement d'une chambre afin de rentabiliser les travaux nécessaires à la restauration de cette demeure d'exception abandonnée depuis plus de 4 ans.

Dans un contexte de pénurie de logements familiaux de qualité, ce projet permet de répondre à une demande importante en matière de logements.

Considérant que :

- le projet répond aux critères du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011) et est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme;
- le projet permet de restaurer et rendre pérenne une ancienne demeure bourgeoise construite au début du siècle dernier et abandonnée depuis 2018;
- le requérant souhaite conserver et restaurer les façades d'un bâtiment centenaire dans le respect des matériaux et des composantes d'origine;
- la cour avant peut être déminéralisée;
- le projet ajoute 3 logements familiaux au parc de logement locatif de Montréal;
- il y a une pénurie de logements familiaux au centre-ville.

Le projet a obtenu un avis favorable du CCU à la séance tenue le 10 mars 2022.

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

S.O.

**Montréal 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 des engagements en inclusion et équité.

Plus précisément, ce projet suit l'orientation : Renforcer la solidarité, l'équité et l'inclusion.  
Cette orientation intervient sur les échelles L'être humain au cœur de nos actions et des quartiers vivants.

Priorité :

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

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

S.O.

**Impact(s) lié(s) à la COVID-19**

S.O.

**Opération(s) de communication**

S.O.

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

- Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution : 12 avril 2022
- Affichage sur l'emplacement : 15 avril 2022
- Avis public annonçant la tenue d'une consultation publique : 16 avril 2022
- Consultation publique : 27 avril 2022
- Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution : 10 mai 2022
- Avis public sur la possibilité de déposer une demande pour participation à un référendum : mai 2022
- Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution : 7 juin 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**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

**Endossé par:**

Samuel FERLAND  
Conseiller en aménagement  
Tél. : 438.820.3317  
Télécop. :

Louis ROUTHIER  
architecte - planification  
Tél. : 514-868-4186  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2022-04-04 10:51:54

Approbation du Directeur de direction  
Stéphanie TURCOTTE  
Directrice de l'aménagement urbain et de  
la mobilité  
Tél. : 514 868-4546  
Approuvé le : 2022-04-04 11:03

Approbation du Directeur de service  
  
Tél. :  
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1228398006