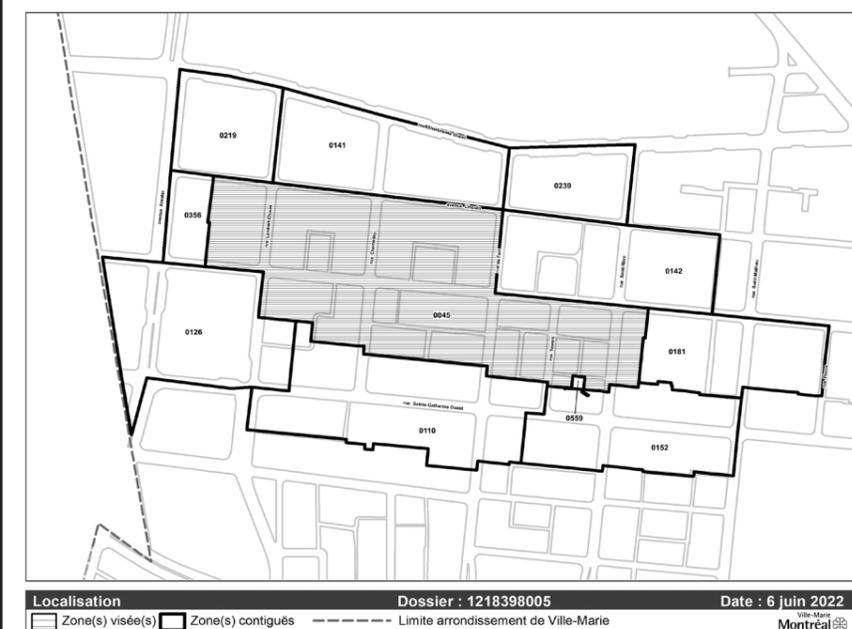


ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

1) Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 7 juin 2022, a adopté, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), le premier projet de résolution dont la description suit :

Résolution autorisant la transformation d'un bâtiment existant afin de procéder à un agrandissement en hauteur de 3 étages supplémentaires au 2100, rue Lambert-Closse, et ce, en dérogation notamment aux articles 9, 43 et 81 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 et à la marge latérale minimale – pp 456 (dossier 1218398005);

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



2) Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), ces projets feront l'objet d'une assemblée publique de consultation le 21 juin 2022, à compter de 17 h 30, à la Grande Bibliothèque (BAnQ), au 475 Boul. de Maisonneuve E, Montréal, QC H2L 5C4, Salle M.450 (niveau Métro).

3) Au cours de cette assemblée, la mairesse d'arrondissement ou tout autre membre désigné du conseil d'arrondissement expliquera les projets ainsi que les conséquences de leur adoption, et le public pourra les commenter.

4) Le projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

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/assemblees-publiques-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.

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 17^e étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 11 juin 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

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

Séance ordinaire du mardi 7 juin 2022

Résolution: CA22 240245

Adopter une résolution autorisant la transformation d'un bâtiment existant afin de procéder à un agrandissement en hauteur de 3 étages supplémentaires au 2100, rue Lambert-Closse, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Serge Sasseville

appuyé par Alia Hassan-Cournol

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 2100, rue Lambert-Closse, 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 et 81 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 et à la marge latérale minimale;
 - b) transformer le bâtiment situé au 2100, rue Lambert-Closse, le tout substantiellement conforme aux plans estampillés par l'Arrondissement le 2 mai 2022.
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes:
 - a) le bâtiment transformé peut atteindre une hauteur égale ou inférieure à 6 étages et 25 m hors tout;
 - b) la densité maximale du bâtiment à transformer devra être égale ou inférieure à un COS de 3,2;
 - c) la marge latérale minimale du bâtiment à transformer devra être égale ou supérieure à 1,66 m.
 - d) fournir, lors du dépôt de la demande de permis de transformation, en plus des documents requis par la réglementation les documents suivants :
 - i) un devis de restauration indiquant précisément les éléments à remplacer, à restaurer ou à conserver. Ce rapport devra être produit par un.e spécialiste en restauration;
 - ii) une stratégie de maintien *in situ* des façades ainsi que la stratégie structurale pour le rehaussement du bâtiment préparé par un.e ingénieur.e en structure;
 - iii) un rapport des travaux de dégarnissage, de fondation et de structure préparé par un.e ingénieur.e. afin d'assurer le maintien en place et la conservation des façades. Ce document

- devra être fourni bimensuellement à l'Arrondissement jusqu'à la fin de l'ensemble des travaux de transformation visant les éléments structuraux;
- iv) une garantie monétaire de 25% de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment et de son terrain correspondant aux exigences prévues au Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215), et ce, afin de s'assurer de la préservation dans son intégralité du bâtiment existant. Les dispositions de la présente résolution devront être respectées afin de libérer cette garantie monétaire;
 - v) un plan d'aménagement paysager complet préparé par un.e professionnel.le en la matière qui sera assujéti à une révision architecturale au Titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-282;
 - vi) une étude éolienne et un projet intégrant les mesures de mitigation le cas échéant.
- 3) La demande de certificat de transformation devra être soumise à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-282. En plus des critères prévus au Règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :
- i) Le caractère distinctif et la prédominance visuelle du bâtiment existant devraient être préservés;
 - ii) La volumétrie et la matérialité de l'agrandissement doivent tendre à minimiser sa visibilité à partir de la voie publique;
 - iii) La matérialité et la composition des ouvertures du nouveau volume devraient contribuer, tout en s'inspirant du volume d'origine, à s'en distinguer;
 - iv) La sobriété du langage architectural est favorisée par une intégration harmonieuse au contexte environnant.
- 4) 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.

40.14
pp 456
1218398005

Fredy Enrique ALZATE POSADA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 juin 2022

Identification		Numéro de dossier : 1218398005
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 transformation d'un bâtiment existant afin de procéder à un agrandissement en hauteur de 3 étages supplémentaires au 2100, rue Lambert-Closse, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée afin de permettre la transformation et l'agrandissement d'un bâtiment de 3 étages construit en 1929. Ce bâtiment, de style architectural « Beaux-Arts », est vacant depuis 2006.

Une étude patrimoniale a été effectuée par M. Conrad Gallant le 7 mai 2019.

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Le site

L'immeuble visé se situe sur le lot 1 064 407 du cadastre du Québec. Le bâtiment de style « Beaux-Arts » a été construit en 1929, il est vacant depuis 2006. La Division des permis et des inspections a effectué plusieurs inspections attestant la détérioration du bâtiment. En ce sens, cette construction s'est nettement dégradée puisqu'elle a subi de nombreuses infiltrations d'eau. La Division des permis et des inspections maintient un rapport sur l'état du bâtiment.

Le secteur immédiat comporte plusieurs conciergeries du même gabarit et de facture similaire, également en briques rouges. À proximité, les bâtiments résidentiels sur Lambert-Closse et celui de la congrégation Notre-Dame présentent une brique de teinte beige typique d'institutions montréalaises. Non loin, on peut apercevoir des bâtiments résidentiels de plus grandes hauteurs et de typologie moderniste ou contemporaine. Le secteur d'intervention est donc propice à l'intégration d'un bâtiment de plus gros calibre, pourvu que la volumétrie et la matérialité fassent écho au voisinage.

Le projet

La demande vise la transformation d'un bâtiment vacant et l'agrandissement en hauteur de 3 étages supplémentaires. Au terme des travaux, le bâtiment comptera 6 étages et 30 unités. La typologie proposée se divise ainsi:

- 6 unités d'une chambre à coucher (20 %)

- 12 unités de 2 chambres à coucher (40 %)
- 12 unités de 3 chambres à coucher (40 %)

Tout l'intérieur du bâtiment sera complètement démoli afin de faire place aux nouveaux logements. La proposition vise à conserver, restaurer et intégrer les composantes extérieures (briques et pierres) d'origine. Les fenêtres et les portes seront toutefois remplacées par de nouvelles plus écoénergétiques. Cependant, celles-ci respecteront la forme et l'apparence de celles originalement installées. Aucune ouverture d'origine ne sera modifiée.

Avec cet agrandissement, le bâtiment culminera à une hauteur de 23,09 m (total hors tout) et comportera 6 étages. Le taux d'implantation restera inchangé. Un ascenseur sera implanté afin de faciliter l'accès aux logements. L'agrandissement en hauteur augmentera la densité du site qui passera, au final, à environ 3,17.

Le projet ne pourra inclure une aire de stationnement en sous-sol puisqu'une servitude de non-construction datant de 1919 interdit le passage de véhicules et la construction d'issues de secours sur la une partie du 1 064 407 (propriété visée par la présente demande) et du lot voisin portant le numéro 1 064 399.

Cadre réglementaire

- Selon le paragraphe 1° de l'article 9 du Règlement d'urbanisme 01-282, dans un secteur en hauteur en mètres et en étages, la hauteur du bâtiment doit être en tout point égale ou inférieure à la hauteur en mètres et en étages maximale prescrite au plan intitulé « Hauteurs et surhauteurs » de l'annexe A. Soit, pour la zone 0045, un maximum de 14 m et de 3 étages, alors que la hauteur du projet est de 23,09 m et de 6 étages.
- L'article 43 du Règlement d'urbanisme 01-282 prescrit que la densité d'une occupation doit être égale ou inférieure à la densité maximale prescrite par secteur au plan intitulé « Densités et implantation » de l'annexe A. Soit, pour la zone 0045, de 3. Or, la densité proposée est de 3,17.
- L'article 81 du Règlement d'urbanisme 01-282 prescrit, pour un bâtiment d'une hauteur se situant entre 20 m et 30 m, une marge latérale minimale de 3 m. Or, la marge latérale projetée est de 1,66 m.
- La révision architecturale de la demande est évaluée selon les critères des articles 21.6, 22, 92, 98, 99, 100, 102, 103, 105, 106, 107, 121, 126 127.3, 128, 128.1 et 129 du Règlement d'urbanisme (01-282).
- Le Règlement pour une métropole mixte exige une contribution approximative de 126 173 \$ au volet social. Aucune contribution n'est exigée pour les volets abordable et familial.
- L'immeuble est situé dans l'unité de paysage « Conciergeries » au Règlement d'urbanisme. Il est inclus dans le secteur du PPU du Quartier des grands jardins.
- Le projet est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.
- Puisque l'autorisation touche, entre autres, à la hauteur et la densité, 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 pourrait satisfaire aux critères d'évaluation applicables à un projet particulier

Considérant que :

- la proposition respecte les objectifs et critères du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011);
- le projet respecte les exigences du Plan d'urbanisme en matière de hauteur et de densité prescrites;
- le projet permettra de sauvegarder, de restaurer et de mettre en valeur un bâtiment vacant et ayant un intérêt architectural;

- la réalisation du projet viendra réaffirmer et préserver le caractère patrimonial du bâtiment et ainsi conserver ses composantes d'origine;
- l'agrandissement reprend certaines des caractéristiques architecturales du bâtiment et de l'unité de paysage tout en introduisant l'expression d'un vocabulaire contemporain;
- la proposition présentée le 2 mai 2022 répond à plusieurs commentaires et conditions énoncées par le CCU lors de sa séance du 9 septembre 2021.

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.

Le projet a obtenu un avis favorable du CCU à la séance tenue le 12 mai 2022.

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 l'orientation *Renforcer la solidarité, l'équité et l'inclusion*.

Cette orientation intervient sur les échelles *Des quartiers vivants* et *L'être humain au coeur de nos actions*

Ce projet contribue à la priorité suivante du Plan stratégique Montréal 2030 :

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)

- Assemblée publique de consultation : 21 juin 2022
- Adoption 2e projet de résolution - Conseil d'arrondissement du 5 juillet 2022
- Avis annonçant la possibilité d'une approbation référendaire par les personnes habiles à voter.
- Adoption de la résolution - Conseil d'arrondissement du 13 septembre 2022
- Demande de permis de transformation
- Révision de projet par le comité consultatif d'urbanisme
- Émission du permis

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 règlement 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 Samuel FERLAND Conseiller en aménagement Tél. : 514 872-4031 Télécop. :	Endossé par: Stéphanie TURCOTTE Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité Tél. : 514 868-4546 Télécop. : Date d'endossement : 2022-05-30 10:30:33
---	--

Approbation du Directeur de direction Stéphanie TURCOTTE Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité Tél. : 514 868-4546 Approuvé le : 2022-06-01 10:08	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
---	---

Numéro de dossier : 1218398005