

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 9 mai 2023, 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 l'agrandissement d'un bâtiment selon la procédure de hauteur conditionnelle pour le bâtiment situé au 1600, avenue De Lorimier (lots 1 729 192 et 2 431 423 du cadastre du Québec) conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - Ancienne savonnerie Barsalou - pp 464 (dossier 1237303002);

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



Localisation	Dossier : 1237303002	Date : 8 mai 2023
Zone(s) visée(s) Zone(s) contiguës Limite arrondissement de Ville-Marie		

2) Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), ce projet fera l'objet d'une **assemblée publique de consultation le 24 mai 2023, à compter de 17 h 30, au 800, boulevard De Maisonneuve Est, rez-de-chaussée, Montréal.**

3) Au cours de cette assemblée, la mairesse d'arrondissement ou tout autre membre désigné du conseil d'arrondissement expliquera le projet ainsi que les conséquences de son adoption, et le public pourra le commenter. La documentation afférente à ce projet 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 ce projet 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) Ce projet contient une ou des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

5) Le présent avis, ainsi que la résolution et le sommaire décisionnel qui se rapportent à ce projet, 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 (mais à partir de 10 h 30 le mercredi), aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 13 mai 2023

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 9 mai 2023

Résolution: CA23 240171

Adopter une résolution autorisant l'agrandissement d'un bâtiment selon la procédure de hauteur conditionnelle pour le bâtiment situé au 1600, avenue De Lorimier (lots 1 729 192 et 2 431 423 du cadastre du Québec), conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - Ancienne savonnerie Barsalou – 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Vicki Grondin

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 1600, avenue De Lorimier (lots 1 729 192 et 2 431 423 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 5, 9, 21.8, 34, 34.1, 47, 58, 228 et 288 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale, le recul d'une surhauteur, les constructions hors-toits, la définition du rez-de-chaussée, le calcul de la densité, le mode d'implantation et les usages autorisés;
 - b) occuper, transformer et agrandir le bâtiment existant de manière substantiellement conforme aux plans 14 à 17, 20 à 25, 28, 30 à 38, 43 à 47 et 49 à 57 réalisés par Neuf architectes, estampillés et annotés par l'arrondissement de Ville-Marie le 28 avril 2023;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) la composition architecturale, l'alignement sur rue, la volumétrie, les retraits d'alignements et l'emplacement de l'accès véhiculaire doivent être substantiellement conformes aux plans mentionnés précédemment;
 - b) la hauteur du bâtiment doit être conforme aux limites de hauteur du Plan d'urbanisme;
 - c) la demande de permis d'agrandissement de ce projet doit être accompagnée soit d'une promesse signée de cession d'une servitude de passage réelle et perpétuelle, en faveur de la Ville et à titre gratuit, affectant la partie du lot 1 729 192 identifiée « Emprise de la servitude » au plan 30 ou soit d'une promesse de cession signée, en faveur de la Ville et à titre gratuit de ladite partie du lot 1 729 192 afin d'aménager un passage public ou une voie publique, le tout selon les gabarits officiels de la Ville;

- d) assujettir la délivrance de la demande de permis d'agrandissement au dépôt préalable d'une lettre de garantie, au montant de 638 870, 00 \$, à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions de conservation et de restauration du bâtiment existant identifié au plan 28 et devant être intégrés au projet de transformation visé par la présente autorisation;
 - e) la garantie monétaire visée par le paragraphe d. de l'article 2. doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient terminés les travaux visés par la présente autorisation; advenant que ces travaux n'aient été réalisés dans un délai de 60 mois suivant la demande de permis mentionnée au paragraphe c. de l'article 2, la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;
 - f) fournir, lors du dépôt d'une demande de permis d'agrandissement, en plus des documents requis par la réglementation, les documents suivants :
 - i) un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié au plan 28 visé par les travaux;
 - ii) dans le cas d'une demande visant des travaux comportant un étage situé à une hauteur supérieure à 35 m, un devis technique décrivant les mesures de protection du bâtiment existant identifié au plan 28, prises au moment des travaux d'excavation, de fondation et d'agrandissement les visant;
 - g) en plus des éléments exclus du calcul de la superficie plancher d'un bâtiment mentionnés aux paragraphes 1°, 3° et 6° l'article 47 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), un étage de la partie de bâtiment existant identifié au plan 28 situé sous le niveau du rez-de-chaussée tel qu'identifié au plan 38 peut être déduit de la densité s'il est occupé par un espace collectif intérieur accessible aux occupants du bâtiment.
 - h) soumettre la demande de permis d'agrandissement 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), notamment les critères des sous-sections 2 à 4 de la section VI du chapitre I du titre II, en ajoutant les critères suivants :
 - i) les critères des sous-sections 2 à 4 de la section VI du chapitre I du titre II de ce règlement;
 - ii) les matériaux doivent tendre à reprendre les matériaux du plan 49 et être de grande qualité, notamment les panneaux de couleur cuivre, le verre, le béton préfabriqué et un calibre d'aluminium qui permet d'assurer sa durabilité;
 - iii) les travaux visant le bâtiment existant identifié au plan 28 doivent tendre à reprendre les caractéristiques d'origine du bâtiment existant ou proposer des interventions contemporaines de qualité équivalente ou supérieure et à être réalisés conformément aux plans 14 à 17, 20 et 22 à 25;
 - iv) la composition du mur rideau ayant front sur l'avenue De Lorimier doit tendre à être d'une grande transparence;
- 3) D'assujettir l'entrée en vigueur de la présente autorisation à l'entrée en vigueur d'une modification du Plan d'urbanisme (04-047) visant à retirer l'affectation parc du site visé par la présente autorisation (GDD 1237303001).

- 4) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente autorisation, pour débiter les travaux de transformation ou d'agrandissement visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.08
pp 464
1237303002

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 mai 2023

Identification		Numero de dossier : 1237303002
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'agrandissement d'un bâtiment selon la procédure de hauteur conditionnelle pour le bâtiment situé au 1600, avenue De Lorimier (lots 1 729 192 et 2 431 423 du cadastre du Québec) conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - Ancienne savonnerie Barsalou	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment industriel situé au 1594, avenue De Lorimier. La hauteur de l'agrandissement est supérieure à la hauteur maximale en mètre et en étage prescrite par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282), mais le projet peut être autorisé conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

Décision(s) antérieure(s)

14 septembre 2021 – CA21 240342 – Adopter le Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) à des fins de concordance avec le PPU des Faubourgs

14 juin 2021 – Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs (04-047-209) qui introduit la hauteur conditionnelle sur le site de l'ancienne savonnerie Barsalou

Description

Site

Le site visé, d'une superficie totale de 4 659 m², est occupé par le bâtiment de l'ancienne savonnerie Barsalou datant de 1910. Ce bâtiment est connu pour avoir provoqué la courbe du pont Jacques-Cartier aussi nommée la courbe Barsalou. À partir de 1943, le bâtiment fut occupé par une entreprise de produits pharmaceutiques (Familex) et, en 1983, il est transformé pour accueillir des entreprises du domaine du cinéma, de la télévision et de l'audiovisuel. Le bâtiment supporte également trois structures de panneaux-réclames bénéficiant de droits acquis et le reste du site est occupé par du stationnement.

PPU des Faubourgs

Le site est compris dans le projet de réaménagement de la tête du pont Jacques-Cartier qui vise à contenir les bretelles autoroutières du pont pour redonner un caractère de rues aux avenues Papineau et De Lorimier, créer de nouvelles continuités pour les déplacements actifs et améliorer l'accessibilité du

parc des Faubourgs.

Une des interventions proposées empiète sur le terrain du site Barsalou, soit le prolongement de la rue Logan et l'agrandissement du parc des Faubourgs. Rappelons que la proposition de prolongement de la rue Logan permettra :

- de créer une nouvelle intersection avec feu de circulation sur l'avenue De Lorimier pour contenir le trafic automobile sur le pont plutôt que dans le quartier habité;
- d'offrir un trajet est-ouest supplémentaire aux transports actifs;
- de révéler la façade nord du bâtiment, conçue à l'origine comme façade principale.

Enfin, le PPU des Faubourgs prévoit également que la portion non construite au sud puisse accueillir une hauteur conditionnelle, c'est-à-dire que cet emplacement peut être construit jusqu'à une hauteur maximale de 65 m de façon proportionnelle à la superficie plancher conservée dans le bâtiment existant.

Projet

La demande vise à autoriser la construction d'une tour adjacente au bâtiment existant, conformément à procédure de hauteur conditionnelle. Cette tour de 20 étages (65 m), d'une superficie plancher de 774 m² dans sa partie au-delà de 35 m, comprendrait 243 logements. Ces logements sont prévus pour répondre à un programme de financement pour la construction de logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL).

La portion existante accueillera également des logements ainsi que des espaces d'atelier d'artistes au sous-sol. Par ailleurs, la nouvelle occupation proposée ne comprend aucune transformation majeure à l'apparence extérieure du bâtiment existant et les interventions suivantes sont proposées:

- installation d'une oeuvre d'art jumelle sur la cheminée (l'autre oeuvre sera installée sur le toit-terrasse);
- restauration du parapet et de la corniche selon la forme et apparence présumée d'origine
- restauration des ouvertures selon la forme et l'apparence présumée de l'origine;
- restauration et réparation de la maçonnerie;
- réhabilitation des caractéristiques architecturales telles que la marquise de la façade nord ou l'entrée principale de l'avenue De Lorimier;
- retrait des panneaux-réclames.

De son côté, l'agrandissement proposé est de facture contemporaine afin de se distinguer du bâtiment existant. Il présente d'abord un volume de cinq étages dont le revêtement est en majeure partie composé de panneaux de couleur cuivrée. Ces panneaux sont par ailleurs repris dans la composition des garde-corps des balcons de la partie en hauteur qui sont reliés par des pilastres et disposés de manière à donner une texture à la façade sud. Pour leur part, les pilastres et les arches sont de couleur claire pour la partie extérieure et cuivrés pour la partie intérieure alors que le mur est en maçonnerie claire.

Le mur sud est largement fenêtré notamment les deux derniers étages qui le sont totalement tout comme les garde-corps des balcons de ces niveaux. Cette caractéristique est reprise sur l'ensemble des façades.

Une partie des étages inférieurs est appuyée sur des pilotis surplombant l'accès aux espaces souterrains de stationnement. C'est d'ailleurs depuis l'avenue De Lorimier que se feront tous les accès à la nouvelle partie et où se trouvent également le lobby, une salle de coworking et une salle d'exercices: les espaces adjacents au trottoir seront totalement fenêtrés. Ce volume se distingue également par la composition des garde-corps qui sont constitués de barrotins.

Dans sa partie supérieure, la façade de l'avenue De Lorimier reprend la même matérialité que la façade sud, mais est segmentée à l'aide d'un cadre et d'un mur rideau d'une largeur équivalente à l'entrée principale. Le mur nord de l'agrandissement est également découpé puisque la partie basse la plus à l'ouest présente une avancée par rapport aux niveaux supérieurs. Elle ne comporte aucun balcon, mais une terrasse sera aménagée sur son toit où sera également installée une des deux œuvres jumelles.

La façade donnant sur le tablier du pont Jacques-Cartier reprend les éléments présents sur le mur sud,

toutefois elle est interrompue par un recul permettant l'aménagement d'une terrasse correspondant aux niveaux 9 et 10. L'ensemble de la façade est parallèle avec le tablier du pont Jacques-Cartier à l'exception des deux interruptions mentionnées précédemment. La face sud du cadre du mur parallèle au tablier du pont est par ailleurs la seule qui présente un motif courbe en rappel de la courbe provoquée par la savonnerie Barsalou.

Cadre réglementaire

Pour ce site, une surhauteur de 35 m est autorisée en vertu du Règlement d'urbanisme (01-282).

- Le PPU des Faubourgs prévoit qu'un bâtiment peut atteindre une hauteur maximale de 65 m en vertu de la procédure de hauteur conditionnelle. Cette hauteur conditionnelle est calculée selon un ratio de 1 pour 1, c'est-à-dire que pour un mètre carré de superficie de plancher conservée de l'ancienne savonnerie et intégrée au projet, il est possible d'ajouter un mètre carré de superficie de plancher au-dessus de la hauteur maximale prescrite par le Plan d'urbanisme, et ce, jusqu'à concurrence d'une hauteur de 65 m.
 - La hauteur conditionnelle peut uniquement être autorisée selon une procédure discrétionnaire telle qu'une résolution en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).
 - Peu importe la superficie patrimoniale conservée, le projet doit respecter le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 4.
- En vertu de l'article 5 du Règlement d'urbanisme, le niveau sous-sol du bâtiment existant est considéré comme un rez-de-chaussée suite à son agrandissement.
- L'article 47 du Règlement d'urbanisme, qui prévoit les éléments exclus du calcul de la superficie plancher, n'inclut pas les ateliers d'artistes accessoires situés sous le niveau du rez-de-chaussée. Toutefois, le plan d'urbanisme prévoit, au chapitre 3.1.2, que la superficie de plancher occupée par un aménagement visant à ajouter au confort des usagers d'un immeuble déjà construit peut être exclue de ce calcul.
- Le projet est situé dans un secteur de catégorie M.7C pour lequel un usage résidentiel est autorisé au rez-de-chaussée uniquement en vertu de la procédure des usages conditionnels.
- Le projet est situé dans l'unité de paysage Savonnerie Barsalou (SB) et doit respecter les critères suivants:
 - la conservation et l'intégration de façon durable des caractéristiques architecturales existantes de l'aile centrale et de l'aile bordant l'avenue De Lorimier, incluant la cheminée, doivent être favorisées;
 - une architecture pouvant constituer un point de repère exemplaire dans le paysage du front fluvial et d'entrée de ville doit être privilégiée pour une construction en surhauteur;
 - une interface accueillante et dynamique avec le prolongement de la rue Logan et le parc des Faubourgs doit être favorisée.
- La construction, ainsi qu'une partie de la station-service voisine, est située dans un site identifié comme parc dans les affectations du plan d'urbanisme: une modification du Plan d'urbanisme est en cours afin de retirer cette affectation des portions de terrains privés;
 - L'autorisation du projet ne peut être accordée qu'une fois le Plan d'urbanisme modifié.

Ce projet n'est pas visé par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire

Justification

Le site de ce projet comprend plusieurs contraintes au niveau de la volumétrie. En effet, l'implantation et la hauteur étant paramétrées de façon très précise, c'est essentiellement au niveau de la composition des façades et de la matérialité que le projet peut se distinguer. C'est ce qui explique la répartition particulière des balcons et le fractionnement des volumes qui permettent d'avoir un projet qui offre des perspectives sur le projet qui se distingue non seulement en fonction des points de vue depuis le pont, mais aussi depuis la rue.

Malgré tout, d'autres contraintes favorisent la réalisation d'une construction qui constitue un point de

repère pour le secteur. En effet, la forme de son implantation qui comprend une façade oblique et une façade d'une largeur de 15 m, soit une largeur réduite pour un tel type de bâtiment, lui permettent de se démarquer.

Les travaux proposés sur le bâtiment présentent également plusieurs aspects intéressants tels que la conservation et la restauration de la cheminée, l'installation d'une corniche, le retrait des panneaux-réclames bénéficiant de droits acquis ou la réparation des éléments d'origine. Également, l'installation d'une œuvre d'art sur la cheminée et sur le toit-terrasse est un bon rappel des caractéristiques d'origine disparues et permet d'offrir une mise en scène d'entrée de ville aux passants.

En ce qui a trait aux aménagements aux sols, c'est uniquement la portion nord qui comprend des espaces non construits propices à l'aménagement d'une cour avant. Puisque ce terrain est prévu pour l'aménagement d'une voie publique, l'autorisation du projet sera conditionnelle à la cession ou à la réalisation d'une servitude publique au bénéfice de la Ville. Ainsi, l'aménagement de cet espace ne pourra qu'avoir un caractère transitoire en attendant la réalisation du projet du réaménagement de la tête de pont.

Le projet respecte les plages minimales d'ensoleillement et s'inscrit également dans le paysage des vues d'intérêt vers le pont Jacques-Cartier. Sur ce dernier point, le projet ne présente aucun impact dans l'axe de l'avenue De Lorimier et, depuis la rue Ontario au niveau de l'église Notre-Dame-de-Guadelupe, l'implantation oblique permet de dégager la principale superstructure du pont Jacques-Cartier alors que le retrait des panneaux-réclames permet de la rendre encore plus visible.

Considérations

- Le projet permet de réaliser le projet de la tête de pont.
- Le projet permet d'augmenter l'offre de logements abordables dans le quartier Centre-Sud.
- La proposition répond aux conditions du comité consultatif d'urbanisme.
- L'ensemble des dérogations sont justifiées notamment afin de favoriser la présence d'une communauté artistique qui réside dans le quartier.
- Même si le site visé présente plusieurs contraintes, notamment relatives à la volumétrie, le projet répond à l'ensemble des critères tels que l'architecture qui marque un point de repère dans le paysage d'entrée de ville et que l'implantation favorise le dégagement des vues protégées, mais également par le retrait des panneaux-réclames qui bénéficient de droits acquis.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme 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

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.

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

Publication d'avis annonçant une assemblée publique sur le projet et la procédure d'approbation référendaire.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption par le conseil d'arrondissement du 9 mai 2023 d'un premier projet de résolution de projet particulier.
- Assemblée publique de consultation du 24 mai 2023.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 6 juin 2023 d'un deuxième projet de résolution de projet particulier.
- Publication de l'avis annonçant la période d'approbation référendaire.
- Adoption de la résolution de projet particulier par le conseil d'arrondissement du 12 septembre 2023.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire atteste de la conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable avec conditions

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-8524
Télécop. : 514 123-4567

Endossé par:

Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité
Tél. : 514 868-4546
Télécop. :
Date d'endossement : 2023-04-28 14:42:01

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité
Tél. : 514 868-4546

Approuvé le : 2023-04-28 14:42

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1237303002