



---

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

---

Séance ordinaire du mardi 4 juillet 2023

Résolution: CA23 240275

---

**Adopter une résolution autorisant l'occupation résidentielle dans la totalité du bâtiment situé au 2207, rue Fullum, 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 6 juin 2023 et l'a soumis à une consultation publique le 21 juin 2023 quant à son objet et aux conséquences de son adoption :

Il est proposé par Serge Sasseville

appuyé par Alia Hassan-Cournol

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 2207, rue Fullum, 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 300 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatif à l'usage « bâtiment abritant un nombre illimité de logements » interdit dans la catégorie d'usage E.5;
  - b) agrandir et occuper le bâtiment, le tout substantiellement conforme aux plans estampillés par l'arrondissement le 4 mai 2023;
  
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) la volumétrie, l'implantation, l'occupation doivent être substantiellement conformes aux plans estampillés par l'arrondissement le 4 mai 2023;
  - b) fournir, lors du dépôt de la demande de permis de transformation, en plus des documents requis par la réglementation, un devis technique pour la restauration exemplaire du volume d'origine;

- c) soumettre la demande de permis de transformation 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).

Adoptée à l'unanimité.

40.08  
pp 465  
1234869003

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 juillet 2023

Identification		Numéro de dossier : 1234869003
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'occupation résidentielle dans la totalité du bâtiment situé au 2207, rue Fullum, 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 de permettre l'occupation résidentielle du bâtiment situé au 2207, rue Fullum. L'agrandissement du bâtiment principal permettrait l'aménagement de 16 logements dans un volume de 3 étages avec des constructions hors-toit et des espaces communs dédiés aux occupants.

### Décision(s) antérieure(s)

CA19 240050 - 12 février 2019 - Autoriser, en vertu de la procédure des usages conditionnels, l'usage « université » au sous-sol et au rez-de-chaussée d'un bâtiment situé au 2207, rue Fullum (1180607012)

### Description

#### Le site

Le bâtiment de 2 étages construit en 1875 a principalement été occupé à des fins résidentielles. Bien que celui-ci se retrouve coincé entre l'école Jean-Baptiste-Meilleur (1900) et l'église Saint-Eusèbe-De-Verceil (1896), il a été érigé le premier. Cette implantation particulière engendre des défis supplémentaires pour l'agrandissement de ce dernier. La proximité avec les deux équipements institutionnels, la présence d'arbres matures à conserver, l'étroitesse et la profondeur du lot sont des éléments qui nécessitent une attention particulière dans le choix de la volumétrie.

#### Le projet

Le projet se veut une occasion de reconnecter le bâtiment existant à son environnement limitrophe en y ajoutant un volume en recul qui lie à la fois l'église et l'école au triplex actuel. Concrètement, le projet vise à conserver la presque totalité du bâtiment et prolonger le nouveau volume vers l'arrière atteignant une hauteur de 3 étages (14,31 m) afin d'y aménager 16 logements, dont 9 logements de 1 chambre, 3 logements de 2 chambres, et 4 logements de 3 chambres. Ainsi, le volume conservé, soit environ 80% du bâtiment actuel, deviendrait l'accès principal aux logements et offrirait aux occupants, des espaces communs pour y loger des espaces de coworking, des cuisines communes et des salles multifonctionnelles. Le concept

prévoit l'aménagement de terrasses communes et individuelles au toit. La propriété se trouve accidentellement dans un secteur de catégorie E.5, vue son implantation entre l'école et l'église, où l'habitation n'est pas autorisée.

### **Le cadre réglementaire**

L'usage « bâtiment abritant un nombre illimité de logements » n'est pas autorisé dans la catégorie E.5 selon l'article 300 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

#### **Justification**

Dans son ensemble, le projet satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier et est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme.

Le choix de conserver le bâtiment actuel plutôt que de procéder à sa démolition vient maintenir l'implantation de ce bâtiment dans le noyau institutionnel tout en permettant la densification par l'ajout d'un volume de plus grande hauteur sans impact sur le volume original. D'ailleurs, plusieurs interventions sont proposées pour sauvegarder les caractéristiques d'origines du bâtiment dont:

- le rejointoiement de la maçonnerie;
- la conservation et remise à neuf des corniches et moulures d'époque;
- le remplacement de toutes les portes et fenêtres;
- le remplacement de la marquise existante à l'entrée principale;
- le remplacement des garde-corps;
- le remplacement de la cour anglaise par l'aménagement d'une cour avant.

La dérogation vise l'occupation résidentielle qui n'est pas autorisée dans le secteur de catégorie E.5. Le bâtiment visé par cette demande devrait se trouver dans la catégorie R.3 considérant que celui-ci n'a jamais été lié à une occupation « équipement collectif » comme c'est le cas pour l'église Saint-Eusèbe-de-Verceil qui se trouve adjacente à la propriété.

Ici, l'ajout de 16 logements permet la densification du secteur tout en privilégiant une volumétrie respectueuse des qualités paysagères de son contexte d'insertion, notamment par le respect de la hauteur prévue à la réglementation en vigueur et la conservation des arbres matures. Selon le rapport de l'ingénieur forestier Demers Consultants Forestier (avril 2022), le choix de construire sur pieux permet de réduire considérablement les nuisances aux racines. Ainsi, le projet permet la conservation de 4 arbres ainsi que la plantation d'un nouvel arbre pour remplacer l'arbre de Norvège qui est malade et qui devra être abattu.

Le parti architectural proposé prend une forme rectangulaire, s'allongeant derrière le bâtiment conservé, vers le fond de l'îlot vers l'est, sur 3 niveaux. Le concepteur propose l'aménagement de coursives extérieures sur le mur latéral donnant vers la cour d'école afin de garantir une majorité de logements traversant à tous les étages, ceci dans le but de favoriser un maximum d'éclairage naturel et de ventilation naturelle. La façade opposée du côté de l'église est percée d'ouvertures donnant sur des balcons en saillie. Le volume de l'agrandissement est surmonté d'une série de terrasses privatives et de toitures végétalisées.

Le volume de l'agrandissement est revêtu de plusieurs matériaux dont une brique d'argile rouge mat, une brique grise et un revêtement métallique gris.

L'étude d'ensevelissement confirme l'absence d'impact du nouveau volume par rapport aux

conditions d'ensoleillement existant sur le domaine public.

Finalement, le projet assure une augmentation du couvert végétal par l'abondance de toits verts, la conservation de la canopée existante ainsi que l'aménagement d'une plate bande végétalisée en cour avant. Ces éléments participent à la réduction des îlots de chaleur et contribuent à l'amélioration des conditions environnementales et du paysage urbain.

**Considérant que** l'ajout d'unités de logement est complémentaire au secteur d'insertion;

**Considérant que** le bâtiment d'origine sera conservé et restauré;

**Considérant que** le projet d'agrandissement assure une volumétrie respectueuse des qualités paysagères de son contexte d'insertion;

**Considérant que** le projet participe à la réduction des îlots de chaleur et contribue à l'amélioration des conditions environnementales et du paysage urbain;

**Considérant que** le projet permet de pérenniser l'occupation d'un bâtiment qui était résidentiel à l'origine.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande à la condition de restaurer de façon exemplaire les composantes du volume conservé du bâtiment d'origine.

Lors de la séance du comité consultatif d'urbanisme qui s'est tenue le 11 mai 2023, les membres ont émis un avis favorable.

#### Aspect(s) financier(s)

S.O.

#### Montréal 2030

1) Réduire de 55% les émissions de GES sous les niveaux de 1990 d'ici 2030 et devenir carboneutre d'ici 2050.

L'élimination de la surface minérale de la cour arrière par la construction d'un nouveau volume surmonté de toits verts, la conservation d'arbres matures ainsi que l'aménagement d'un cour avant végétalisée.

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

L'ajout de 16 logements dans le stock de logements locatifs du secteur.

19) Offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des milieux de vie sécuritaire et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins.

L'aménagement de 4 logements familiaux (3 chambres à coucher) adjacents à une école primaire.

#### 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;  
Affichage sur l'emplacement;  
Avis public  
Assemblée publique de consultation  
Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution;  
Avis public sur la possibilité de déposer une demande de participation à un référendum;  
Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution finale.

**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**  
Catherine BEAULIEU  
Conseillère en aménagement  
Tél. : 438 824-4931  
Télécop. :

**Endossé par:**  
Louis ROUTHIER  
chef de division - urbanisme  
Tél. : 438-351-3263  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2023-05-24 16:06:40

**Approbation du Directeur de direction**  
Stéphanie TURCOTTE  
Directrice de l'aménagement urbain et de  
la mobilité  
Tél. : 514 868-4546

**Approuvé le :** 2023-05-26 08:44

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

**Approuvé le :**

Numéro de dossier : 1234869003

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

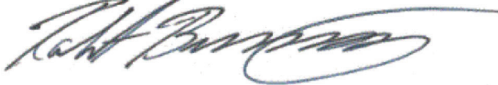

**11 mai 2023**

**3003268427**

**4.2.1**

<b>Objet :</b>	<b>PROJET PARTICULIER</b>
<b>Endroit :</b>	2207, rue Fullum
<b>Responsable :</b>	Catherine Beaulieu
<b>Description :</b>	<p>La demande concerne un bâtiment de deux étages construit en 1875 et qui a principalement été occupé à des fins résidentielles. Bien que celui-ci se retrouve étrangement coincé entre l'école Jean-Baptiste-Meilleur (1900) et l'église Saint-Eusèbe-De-Vergeil (1896), il a été érigé le premier. Cette implantation particulière engendre des défis supplémentaires pour l'agrandissement de ce dernier. La proximité avec les deux équipements institutionnels, la présence d'arbres matures à conserver, l'étroitesse et la profondeur du lot sont des éléments qui nécessitent une attention particulière dans le choix de la volumétrie.</p> <p>La demande vise à autoriser l'usage « bâtiment abritant un nombre illimité de logements » afin de permettre l'agrandissement du bâtiment dans le but d'y aménager 16 logements. Le bâtiment se trouve dans un secteur de catégorie E.5 où l'habitation n'est pas autorisée.</p> <p>Le bâtiment existant de deux étages sera conservé en presque totalité et un volume de trois étages (14,31 m) sera ajouté à l'arrière. Les 16 logements seront répartis selon la typologie suivante: 9 logements de 1 chambre, 3 logements de 2 chambres, et 4 logements de 3 chambres. Ainsi, le volume conservé, soit environ 80 % du bâtiment actuel, deviendrait l'accès principal aux logements et offrirait aux occupants, un espace commun pour y permettre des espaces de coworking, des cuisines communes et des salles multifonctionnelles. Le concept prévoit l'aménagement de terrasses communes et individuelles au toit. Le projet se veut une occasion de reconnecter le bâtiment existant à son environnement limitrophe en y ajoutant un volume en recul qui lie à la fois l'église et l'école, au triplex actuel.</p>
<b>Élément particulier :</b>	Aucun
<b>Remarque importante :</b>	Aucune
<b>Considérant que :</b>	L'ajout de logement est complémentaire au secteur d'insertion.



<b>Considérant que :</b>	Le projet d'agrandissement assure une volumétrie respectueuse des qualités paysagères de son contexte d'insertion.
<b>Considérant que :</b>	Le projet participe à la réduction des îlots de chaleur et contribue à l'amélioration des conditions environnementales et du paysage urbain.
<b>Considérant que:</b>	Le projet permet de pérenniser l'occupation d'un bâtiment qui était résidentiel à l'origine.
<b>Par conséquent, à la majorité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande à la condition suivante :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Restaurer de façon exemplaire les composantes du volume conservé du bâtiment d'origine.</b></li> </ul>	
 <hr/> Robert Beaudry Président	 <hr/> Stéphanie Jolicoeur Secrétaire