

## ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

### Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) (dossier 1238449005)

AVIS est, par la présente, donné par la soussignée de ce qui suit :

1. Les personnes intéressées sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a, lors de sa séance tenue le 12 septembre 2023, adopté le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047).
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 lundi 2 octobre 2023, à compter de 17 h 30, au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maisonneuve Est.
3. Ce projet de règlement vise à modifier la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural, hors secteur de valeur exceptionnelle de l'arrondissement de Ville-Marie, par le déplacement de certains bâtiments de la liste des lieux de culte vers la nouvelle liste d'immeubles à vocation historique culturelle et à modifier l'action 15.2, Protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial.
4. Au cours de cette assemblée, la mairesse ou tout autre membre désigné du conseil d'arrondissement expliquera le projet ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.
5. 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/consultations-en-mode-virtuel-dans-ville-marie-5538>  
Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ce projet de règlement 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 indiqué précédemment.
6. Le présent avis, le projet de règlement et le sommaire décisionnel (1238449005) qui s'y rapportent, 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-UQÀM.

Fait à Montréal, le 16 septembre 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](http://www.ville.montreal.qc.ca/villemarie)

Identification		Numéro de dossier : 1238449005
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de modifier la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural, hors secteur de valeur exceptionnelle de l'arrondissement de Ville-Marie, par le déplacement de certains bâtiments de la liste des lieux de culte vers la nouvelle liste d'immeubles à vocation historique culturelle	

## Contenu

### Contexte

Il est proposé de modifier la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047, ci-après « Plan d'urbanisme ») de l'arrondissement de Ville-Marie en déplaçant certains lieux de culte dans une nouvelle liste d'immeubles à vocation historique culturelle de manière à permettre la diversification des usages dans certains lieux de culte selon une approche réglementaire discrétionnaire, tel un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec ou par résolution de projet particulier. De plus, afin de donner les orientations pour ce type d'intervention, l'action 15.2, Protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial, sera modifiée pour intégrer des dispositions spécifiques pour les bâtiments identifiés comme immeubles à vocation historique culturelle.

En parallèle, et en conséquence de la présente modification au plan d'urbanisme, une demande de modification du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011, ci-après « Règlement sur les projets particuliers ») est entamée afin d'intégrer des dispositions administratives, des objectifs et des critères spécifiques pour les projets visant à autoriser un usage non autorisé dans un secteur E.5 - Lieux de culte patrimoniaux (1238449006).

### Décision(s) antérieure(s)

S.O.

### Description

#### Situation actuelle

L'Arrondissement est caractérisé par la présence de plusieurs lieux de culte datant de diverses périodes significatives avec la chapelle Notre-Dame-de-Bonsecours jusqu'aux constructions plus modernes comme Our Lady of Czestochowa et People's Church of Montréal datant de la période d'après-guerre. Au total, 28 lieux de cultes sont recensés dans la liste de bâtiments d'intérêt patrimonial du Plan d'urbanisme.

Depuis les années 60, la pratique du culte est en baisse et soulève plusieurs enjeux concernant la sauvegarde du patrimoine religieux. En effet, le nombre de lieux de culte excédentaire, c'est-à-dire qui sont à la recherche d'une nouvelle vocation, ne cesse d'augmenter au Québec et le territoire de

l'arrondissement n'est pas épargné par cette tendance. Cette situation s'explique en grande partie du fait que les communautés religieuses manquent de relève ou de financement pour s'occuper de leurs bâtiments.

Bien que plusieurs bâtiments soient toujours occupés tant dans leur fonction culturelle que communautaire et ne présentent aucun risque d'un point de vue de l'utilisation ou de la pérennité du bâtiment, le territoire de l'arrondissement comporte plusieurs cas nécessitant des interventions immédiates ou à court terme.

### **Cadre réglementaire actuel**

Le Plan d'urbanisme identifie une liste de bâtiments d'intérêt patrimonial localisés en dehors des secteurs patrimoniaux de valeur exceptionnelle. Dans cette section, l'on retrouve une liste identifiant l'ensemble des lieux de culte de l'arrondissement de Ville-Marie à l'exception de quatre bâtiments qui ont spécifiquement été retirés afin de permettre une diversification des usages. Dans les documents d'arrondissement visant Ville-Marie et qui concernent l'affectation du sol, une note indique que tous les bâtiments identifiés dans la liste précédente ont l'affectation couvent, monastère ou lieu de culte.

Le lien qui est créé par cette note entre l'architecture et l'usage d'un bâtiment se traduit par une obligation de conformité dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282, ci-après « Règlement d'urbanisme ») ce qui a pour effet de limiter les usages possibles dans un lieu de culte à des établissements culturels. Ainsi, toute diversification des usages est prohibée à moins de faire une modification du Plan d'urbanisme et d'autoriser spécifiquement l'usage par l'entremise d'une autorisation réglementaire.

Par ailleurs, il est important de mentionner que l'ensemble des lieux de culte de l'arrondissement est localisé dans l'unité de paysage Grande propriété institutionnelle et que ces derniers sont identifiés comme étant des immeubles d'intérêt. De ce fait, d'un point de vue architectural, les dispositions les plus strictes sont applicables pour les transformations et les restaurations. Le Règlement d'urbanisme exige en ce sens une évaluation d'intérêt patrimonial et une étude exhaustive des différentes configurations possibles pour tout projet d'agrandissement ou de modification d'un élément construit d'intérêt.

### **Proposition**

Il est proposé de modifier la liste des lieux de culte du document d'arrondissement « Bâtiment d'intérêt et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle » pour permettre une plus grande diversité d'usages dans les lieux de culte.

Sur la base du recensement des lieux de culte effectué de la Division de l'urbanisme, la construction, l'histoire, l'architecture, les caractéristiques distinctives, l'état, l'utilisation et les possibilités de diversification des usages ont été documentés pour l'ensemble des bâtiments. Ensuite, une grille d'analyse a été élaborée de manière à pouvoir sélectionner les bâtiments ayant une occupation réduite, démontrant des signes de dégradation de l'enveloppe et ayant une possibilité de diversification des usages élevée. Les détails de cette méthode, notamment les critères d'analyse, sont disponibles dans les documents joints. Ainsi, la liste des bâtiments sélectionnés est la suivante :

- 2000, rue Alexandre-DeSève (Église Sacré-Coeur-de-Jésus);
- 2151, rue Fullum (Église Saint-Eusèbe-de-Vercell);
- 1439, rue Sainte-Catherine Ouest (St. James the Apostle);
- 1153, rue Alexandre-DeSève (Église Sainte-Brigide-de-Kildare);
- 1202, rue De Bleury (Le Gesù);
- 1455, avenue Papineau (Centre évangélique);
- 137, avenue du Président-Kennedy (Saint John the Evangelist);
- 1201, rue de la Visitation (Église Saint-Pierre-Apôtre);
- 2388, rue D'Iberville (Saint-Michael's Ukrainian Catholic);
- 2020, rue de Bordeaux (Notre-Dame-de-Guadalupe / Sainte-Marguerite-Marie Alacoque);
- 1151, rue De Champlain (Saints-Pierre-et-Paul/St. Luke's Episcopalian);
- 1235, rue Lambert-Closse (Evangel Pentecostal Church);
- 2097, avenue Union (People's Church of Montréal);

- 1429, rue Poupart (Association missionnaire internationale des Adventistes du 7e jour);
- 463, rue Sainte-Catherine Ouest (St. James United).

Ces bâtiments demeureront dans la liste des bâtiments d'intérêt et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle, mais seront dans une nouvelle catégorie qui sera nommée « immeuble à vocation historique culturelle ». Cette nouvelle catégorie n'étant pas visée par des dispositions spécifiques concernant les usages dans la section affectation du sol du Plan d'urbanisme, il permettra le maintien de l'usage lieu de culte, mais permettra une diversification des usages.

En parallèle, aucune modification du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) n'est prévue, par conséquent, la diversification des usages ne pourra se faire de plein droit. Aussi, une modification du Règlement sur les projets particuliers est par contre proposée afin d'encadrer l'autorisation des nouveaux usages dans le respect des dispositions du Schéma d'aménagement et de développement (SAD).

### **Autres informations**

Comme le précise le Service de l'habitation, le Plan d'urbanisme prévoit que des exigences additionnelles en matière de logement abordable s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles possibilités de densification résidentielle qu'il offrira. Conformément à cette orientation et dans la continuité des balises formulées dans le dossier décisionnel 1207252001, une modification du Règlement pour une métropole mixte (20-041), indépendante et parallèle au présent dossier, sera recommandée au conseil municipal concurrentement à l'adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme dont il est question dans le présent dossier décisionnel. Ce projet de modification est indépendant du présent dossier et n'est pas

### **Justification**

La prémisses justifiant la proposition est que le statu quo concernant l'affectation n'est pas synonyme de mise en valeur ou de préservation du patrimoine et se traduit actuellement par une carence d'entretien et parfois par l'abandon de certains bâtiments. Au contraire, une occupation pérenne et diversifiée des bâtiments culturels patrimoniaux, lorsque bien encadrée, peut être la clé de la mise en valeur de ces lieux d'intérêt. De plus, l'évolution de l'occupation du territoire démontre, tant au niveau montréalais que québécois, que les nouveaux usages peuvent s'intégrer harmonieusement dans des bâtiments dont la fonction initiale est différente. Autrement dit, l'usage n'est pas intrinsèquement lié à la forme et un changement ne signifie pas la perte des éléments symboliques et identitaires de la fonction initiale ni la perte des qualités paysagères et architecturales.

Le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie comprend quatre lieux de culte qui ont été retirés des listes du Plan d'urbanisme depuis 2004 afin d'autoriser des usages autres que ceux actuellement autorisés. Parmi ceux-ci, l'exemple remarquable du recyclage de l'ancienne église Erskine and American démontre qu'il est possible d'intégrer des usages culturels et muséaux tout en assurant la cohérence des interventions architecturales de transformations et de conservations avec un immeuble d'intérêt. Également, l'ancienne église Saint-Vincent-de-Paul se démarque par l'implantation d'une salle événementielle qui s'est traduite par la restitution de certaines caractéristiques d'origine disparue ainsi que la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

En résumé, cette proposition a pour avantage principal de cesser de traiter des demandes d'autorisation réglementaire et de modification du Plan d'urbanisme à la pièce. En effet, dans le régime de planification et réglementaire actuel, les projets sont étudiés à la pièce sur la base de critères généraux qui ne sont pas spécifiques à portée singulière de la diversification des usages dans un lieu de culte. En respect du nouveau moyen de mise en oeuvre mis en place dans la présente proposition et du nouveau régime de critères d'analyse prévu dans le projet de modification du Règlement sur les projets particuliers (1238449006), le processus d'approbation sera connu d'avance pour les porteurs de projet, les délais seront réduits tout en conservant les assemblées de consultation publique, et la réalisation de projets devra répondre aux balises établies quant aux usages et aux transformations.

Enfin, rappelons qu'aucune modification ne sera apportée au Règlement d'urbanisme, puisqu'il comporte

déjà un encadrement serré des lieux de culte patrimoniaux. Ce processus permettra à l'administration municipale et la communauté de s'assurer d'avoir une réelle plus-value lors de l'autorisation d'un projet de diversification des usages.

### **Avis des comités aviseurs**

À sa séance du 8 juin 2023, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à l'égard de cette demande.

À la séance du 9 juin 2023, le Comité mixte a émis un avis favorable avec des recommandations à l'égard de la demande de modification du Plan d'urbanisme. Un tableau de suivi des recommandations est joint au présent sommaire.

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.

#### **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**

S.O.

#### **Opération(s) de communication**

Le plan de communication comprendra, entre autres, les interventions suivantes:

- Article en ligne sur montreal.ca
- Photo-reportage sur montreal.ca
- Promotion de la consultation publique sur les réseaux sociaux de l'Arrondissement
- Mise à jour du Plan de mise en valeur du patrimoine local de Ville-Marie.

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

- Première lecture du projet de règlement par conseil d'arrondissement
- Avis public
- Assemblée publique de consultation
- Recommandation d'adoption du projet de règlement par le comité exécutif
- Avis de motion, adoption du projet de règlement et recommandation d'adopter le projet de règlement par le conseil municipal
- Adoption par le conseil municipal

#### **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**

<b>Parties prenantes</b> Caroline LÉPINE	<b>Services</b> Service de l'urbanisme et de la mobilité
Lecture :	

<b>Responsable du dossier</b> Jordan LAPOINTE Conseiller en aménagement Tél. : 438-863-1580 Télécop. :	<b>Endossé par:</b> Louis ROUTHIER chef de division - urbanisme Tél. : 438-351-3263 Télécop. : Date d'endossement : 2023-08-08 16:30:44
--	--

<b>Approbation du Directeur de direction</b> Stéphanie TURCOTTE Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité Tél. : 514 868-4546 Approuvé le : 2023-08-31 14:46	<b>Approbation du Directeur de service</b>  Tél. : Approuvé le :
---	---

Numéro de dossier : 1238449005

**VILLE DE MONTRÉAL**  
**RÈGLEMENT**  
**XX-XXX**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)**

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du..... 2023, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**1.** L'action 15.2, Protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial, du chapitre 2 de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée par:

1° L'ajout de « ,sauf pour les bâtiments identifiés comme immeuble à vocation historique culturelle » à la suite de « Confirmer par l'affectation du sol la vocation institutionnelle des grandes propriétés à caractère institutionnel et des lieux de culte d'intérêt patrimonial (voir tableau et carte 3.1.1) »;

2° L'insertion du paragraphe suivant à la suite du neuvième moyen de mise en œuvre:

« Favoriser l'émergence de projets d'occupation et de diversification des usages dans les immeubles à vocation historique culturelle en:

1. encourageant la continuité de l'occupation de certains lieux de culte ainsi que des bâtiments qui y sont reliés, par la diversification des activités;
2. favorisant une occupation à caractère public ou communautaire, lorsque possible, et en encourageant le maintien ou le renouvellement des usages culturels et communautaires dans les parties du bâtiment initialement vouées à cette fonction;
3. assurant la conservation des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères des immeubles par l'intégration des critères spécifiques à la réglementation d'urbanisme, notamment les règlements sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
4. préservant les bâtiments dans la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural de la partie II lors d'une réaffectation;
5. poursuivant les efforts de compréhension et de documentation, notamment par la réalisation d'une étude documentaire et une évaluation de l'intérêt patrimonial, historique, culturel par les porteurs de projet. ».

**2.** La liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle du chapitre 25 de la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant l'arrondissement de Ville-Marie est modifiée par :

1° la création de la catégorie « Immeuble à vocation historique culturelle »;

2° la suppression, dans la catégorie « Les lieux de culte », des bâtiments suivants:

- a) 2000, rue Alexandre-De-Sève (Église Sacré-Coeur-de-Jésus);
- b) 2151, rue Fullum (Église Saint-Eusèbe-de-Verceil);
- c) 1439, rue Sainte-Catherine Ouest (St. James the Apostle);
- d) 1153, rue Alexandre-De-Sève (Église Sainte-Brigide-de-Kildare);
- e) 1202, rue De Bleury (Le Gesù);
- f) 1455, avenue Papineau (Centre évangélique);
- g) 137, avenue Du Président-Kennedy (Saint John the Evangelist);
- h) 1201, rue De La Visitation (Église Saint-Pierre-Apôtre);
- i) 2388, rue D'Iberville (Saint-Michael's Ukrainian Catholic);
- j) 2020, rue De Bordeaux (Notre-Dame-de-Guadalupe / Sainte-Marguerite-Marie Alacoque);
- k) 2015, rue Dorion (Église Sainte-Marguerite-Marie);
- l) 1151, rue De Champlain (Saints-Pierre-et-Paul/St. Luke's Episcopalian);
- m) 1235, rue Lambert-Closse (Evangel Pentecostal Church);
- n) 2097, rue Union (People's Church of Montréal);
- o) 1429, rue Poupart (Association missionnaire internationale des Adventistes du 7e jour);
- p) 463, rue Sainte-Catherine Ouest (St. James United)

3° l'ajout, dans la catégorie « Immeuble à vocation historique culturelle », des bâtiments suivants:

- a) 2000, rue Alexandre-DeSève (Église Sacré-Coeur-de-Jésus);
- b) 2151, rue Fullum (Église Saint-Eusèbe-de-Verceil);
- c) 1439, rue Sainte-Catherine Ouest (St. James the Apostle);
- d) 1153, rue Alexandre-DeSève (Église Sainte-Brigide-de-Kildare);
- e) 1202, rue De Bleury (Le Gesù);
- f) 1455, avenue Papineau (Centre évangélique);



- g) 137, avenue du Président-Kennedy (Saint John the Evangelist);
- h) 1201, rue de la Visitation (Église Saint-Pierre-Apôtre);
- i) 2388, rue D'Iberville (Saint-Michael's Ukrainian Catholic);
- j) 2020, rue de Bordeaux (Notre-Dame-de-Guadalupe / Sainte-Marguerite-Marie Alacoque);
- k) 1151, rue De Champlain (Saints-Pierre-et-Paul/St. Luke's Episcopalian);
- l) 1235, rue Lambert-Closse (Evangel Pentecostal Church);
- m) 2097, avenue Union (People's Church of Montréal);
- n) 1429, rue Poupart (Association missionnaire internationale des Adventistes du 7e jour);
- o) 463, rue Sainte-Catherine Ouest (St. James United)

3. Le tableau 3.1.1 « catégories d'affectation du sol » de la section 3.1.1 de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifié par le retrait, à la catégorie « Couvent, monastère ou lieu de culte », de la note suivante :

« Pour l'église St. James United (463, rue Sainte-Catherine Ouest), cette affectation permet également les commerces et les bureaux, à la condition qu'ils soient autorisés par un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal ou par une résolution de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. ».

---

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal *Le Devoir* le XX 2023, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 2023 et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1238449005