

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

Second projet de résolution CA23 240317 adopté le 12 septembre 2023

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 23 août 2023, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 12 septembre 2023, le second projet de résolution **CA23 240317**.

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 **CA23 240317** vise à autoriser la régularisation d'une portion d'un volume bâti dérogatoire d'un étage sur la façade « De Maisonneuve » ainsi que l'occupation dérogatoire du toit de l'ensemble de ce volume aux fins d'un café-terrasse pour le bâtiment situé aux **1467-1471, rue Crescent**, et ce, en dérogation aux articles 9, 27 et 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, à la hauteur minimale de 3 étages exigée par les règles d'insertion pour un bâtiment sur un terrain de coin et aux conditions d'aménagement d'un café-terrasse sur un toit - pp 466 (dossier 1237199002).

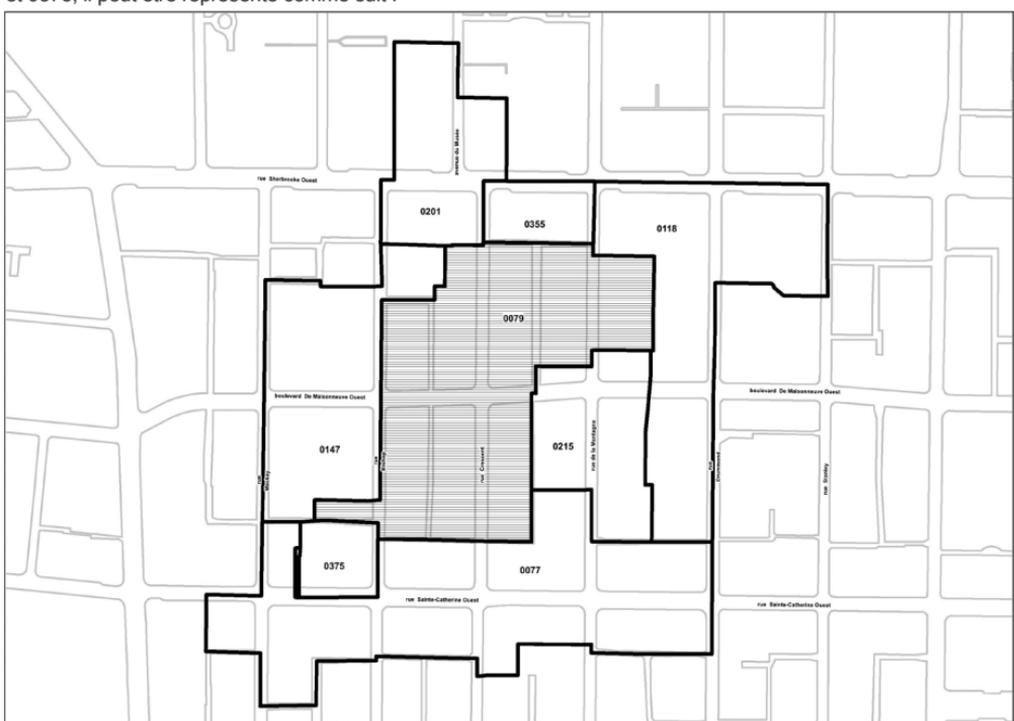
3. DISPOSITIONS SOUMISES À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

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 :

- hauteur minimale (art. 9 et 27 règl. 01-282);
- aménagement d'un café-terrasse sur le toit (art. 392 règl. 01-282).

4. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé est constitué de la zone visée **0079** et des zones contiguës 0077, 0118, 0147, 0201, 0215, 0355 et 0375; il peut être représenté comme suit :



Localisation Dossier : 1237199002 Date : 19 mai 2023

Zone(s) visée(s) Zone(s) contiguës - - - - - Limite arrondissement de Ville-Marie

Ville-Marie
Montréal 

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 25 septembre 2023 avant 16 h 30**, à l'une ou l'autre des adresses suivantes:

Par courriel : katerine.rowan@montreal.ca

OU

Par courrier ou en personne :

Demandes de participation à un référendum
a/s de Me Katerine Rowan, secrétaire d'arrondissement
Ville de Montréal, arrondissement de Ville-Marie
800, boulevard De Maisonneuve Est, 19e 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 25 septembre 2023 (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 12 septembre 2023 :

- 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 12 septembre 2023, 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 (CA23 240317) et le sommaire décisionnel (dossier 1237199002) qui s'y rapportent 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 », ou de 8 h 30 à 16 h 30, 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 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

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

Séance ordinaire du mardi 12 septembre 2023

Résolution: CA23 240317

Adopter une résolution autorisant la régularisation d'une portion d'un volume bâti dérogatoire d'un étage sur la façade « De Maisonneuve » ainsi que l'occupation dérogatoire du toit de l'ensemble de ce volume aux fins d'un café-terrasse pour le bâtiment situé aux 1467-1471, rue Crescent, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - 2^e 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 4 juillet 2023 et l'a soumis à une consultation publique le 23 août 2023 quant à son objet et aux conséquences de son adoption :

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Robert Beaudry

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé aux 1467-1471, rue Crescent, 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, 27 et 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur minimale de 3 étages exigée par les règles d'insertion pour un bâtiment sur un terrain de coin et aux conditions d'aménagement d'un café-terrasse sur un toit;
 - b) maintenir un volume d'un étage sur la façade « De Maisonneuve »;
 - c) occuper le toit du volume d'un étage sur la façade « De Maisonneuve » aux fins d'un café-terrasse rattaché à tout restaurant ou débit de boissons alcooliques situés au même niveau, le tout substantiellement conforme aux plans préparés par l'agence Daoust Lestage Lizotte Stecker, estampillés et annotés par l'Arrondissement le 20 juin 2023;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) déposer un plan d'ensemble détaillé de toutes les enseignes projetées;
 - b) réaliser les travaux de transformation de l'apparence extérieure du bâtiment indiqués aux plans annexés;

- 3) De fixer un délai de 36 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour compléter la réalisation de l'ensemble des travaux de transformation de l'apparence extérieure du bâtiment visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.12
pp 466
1237199002

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 13 septembre 2023

Identification		Numéro de dossier : 1237199002
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 régularisation d'une portion d'un volume bâti dérogoatoire de 1 étage sur la façade « De Maisonneuve » ainsi que l'occupation dérogoatoire du toit de l'ensemble de ce volume aux fins d'un café-terrasse pour le bâtiment situé aux 1467-1471, rue Crescent, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier (3003268004) a été déposée afin d'autoriser une portion d'un volume bâti dérogoatoire de 1 étage sur la façade « De Maisonneuve », l'occupation dérogoatoire du toit de l'ensemble de ce volume aux fins d'un café-terrasse ainsi que le remplacement de la marquise existante à ce niveau.

Décision(s) antérieure(s)

S. O.

Description

Description du site

L'immeuble visé est constitué du lot 1 341 068 du cadastre du Québec. Il est occupé par un bâtiment commercial de 3 étages, construit vers 1900, à des fins résidentielles. Ce dernier a fait l'objet de nombreuses transformations effectuées au fil du temps, dont certaines réalisées sans permis. Le bâtiment faisait originellement partie d'un ensemble bâti homogène.

Une ruelle publique borde le côté est du site et tous les immeubles immédiatement adjacents sont occupés à des fins commerciales, sauf celui aux 1430-1450, rue de la Montagne qui est aussi occupé par 18 logements du 13e au 17e étage, en plus d'un hôtel (Complexe du Four Seasons Montréal).

L'emplacement est compris dans l'unité de paysage « Maisons en rangée » et situé dans l'aire de protection du Mount Stephen Club (immeuble patrimonial classé) ainsi que dans l'aire de protection de la façade des Appartements-Bishop Court (immeuble patrimonial classé).

Description du projet

La demande vise d'abord à autoriser le volume de 1 étage situé en saillie de la façade « De Maisonneuve ». Cette portion de construction est devenue dérogoatoire suite à la démolition d'une partie de volume au 2e étage, réalisée sans permis entre septembre 2011 et septembre 2012.

La demande vise ensuite à régulariser l'occupation du toit de l'ensemble de ce volume de 1 étage aux fins d'un café-terrasse. Cette occupation avait débuté en 1974, avant que ce niveau soit d'abord fermé de l'extérieur comme 2e étage du bâtiment en 1998, puis la portion ouest de cet étage partiellement ouverte sur l'extérieur en 2017, en conservant son toit comme marquise, le tout autorisé par la Ville.

Dans le cadre des travaux sans permis de 2011 ou 2012 ayant mené à la réouverture d'une nouvelle portion du 2e étage du côté est, le café-terrasse a été de nouveau prolongé de ce côté. Celui-ci est devenu adjacent au terrain du complexe du Four Seasons Montréal dont la construction avec un volet résidentiel a subséquentement été autorisée en 2017.

Les enseignes de l'ensemble du bâtiment seraient revues. La proposition prévoit l'installation d'une stèle d'affichage commune à l'intersection du boulevard De Maisonneuve et de la rue Crescent, conformément à la réglementation dans l'unité de paysage « Maisons en rangées », ainsi que le remplacement des enseignes à plat sur les façades aux entrées des divers établissements commerciaux.

Finalement, la marquise noire coiffant les terrasses du 2e étage sur la façade « De Maisonneuve » serait enlevée comme seconde phase de travaux après la régularisation du volume qu'elle surmonte. Cette dernière serait remplacée par une nouvelle marquise à la composition beaucoup plus mince et aérienne, constituée d'éléments métalliques rappelant plutôt une pergola, mais faisant office de toiture en cas d'intempéries tout en reprenant la forme angulaire de l'implantation du volume de 1 étage qu'elle surmonte.

Cette intervention, jumelée avec une rationalisation de l'affichage commercial, vise à dégager cette façade plusieurs fois remaniée à partir de l'ancien mur mitoyen dégagé dans les années 1960 lors du percement du boulevard De Maisonneuve au travers de la trame urbaine traditionnelle, en conjonction avec les travaux de la ligne verte (ligne-1) du métro en souterrain de celui-ci.

Cadre réglementaire

La proposition déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), à savoir notamment :

- à la hauteur minimale de 3 étages exigée par les règles d'insertion pour un terrain de coin (articles 9 et 27), puisque la portion est du volume de 1 étage du côté du boulevard De Maisonneuve n'est plus protégée par droits acquis;
- aux conditions d'aménagement d'un café-terrasse sur un toit (article 392), puisqu'un terrain adjacent est occupé par un bâtiment comportant des logements.

Ce projet contient des objets susceptibles d'approbation référendaire en vertu des paragraphes 3° et 5° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et d'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), à savoir les usages, le volume des constructions et l'utilisation des espaces libres.

Il n'est toutefois 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

Dans son ensemble, la proposition pourrait satisfaire adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier.

En effet, les dérogations requises par le projet ont peu d'impact sur le milieu d'insertion. Un volume bâti de 1 étage était minimalement présent depuis 1970 et surmonté d'un café-terrasse depuis 1974. Les reconfigurations variables de ce niveau au fil du temps, initialement avec permis, puis sans permis, ont eu pour conséquences techniques de faire perdre les droits acquis en lien avec la portion est du volume bâti de 1 étage initial.

De même, la réintroduction d'un café-terrasse sur la portion est du toit de ce volume, bien qu'elle n'était pas en elle-même prohibée par la réglementation vu le contexte bâti commercial immédiat à cette époque, a été faite sans qu'un certificat d'occupation puisse confirmer des droits acquis pouvant légitimer cette occupation.

Par ailleurs, les diverses interventions architecturales qui en ont découlé ont grandement affaibli l'intérêt architectural de ce bâtiment ancien, en masquant largement son apparence d'origine sur la façade « Crescent » alors qu'il faisait partie d'un ensemble initialement homogène, tandis que la façade « De Maisonneuve » a hérité d'un caractère disparate, même si cette façade servile n'avait au départ aucun intérêt architectural en soi.

Afin de démontrer leur bonne foi en vue de favoriser l'autorisation d'un projet particulier malgré l'historique complexe de cet immeuble, les propriétaires ont souhaité déposer en parallèle une demande de permis de transformation (3003267999) pour rectifier aussi rapidement que possible l'ensemble des conséquences des travaux sans permis de la façade « Crescent », le tout comme première phase de « plein droit » du projet de réhabilitation global.

Ainsi, les importantes interventions prévues sur cette façade, jumelées aux régularisations réglementaires prévues comme seconde phase au sein de la présente demande de projet particulier, comprenant également l'installation d'une nouvelle marquise contemporaine au caractère plus aérien ainsi que la révision de l'affichage sur le bâtiment, sont de nature à rétablir la contribution urbaine et patrimoniale supérieure de cet immeuble.

L'occupation pérenne de ce bâtiment par des établissements commerciaux, un café-terrasse en cour avant du côté de la rue Crescent et sur toiture du côté du boulevard De Maisonneuve concourrait au renouvellement de l'attractivité ainsi qu'à l'animation et à la vitalité commerciale de cette rue d'ambiance particulière, tout en favorisant l'amélioration de la qualité du paysage urbain.

Considérant que la proposition satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier.

Considérant que le projet de réhabilitation global est susceptible d'assurer une contribution exemplaire pour la mise en valeur d'un patrimoine bâti résidentiel fortement impacté par la consolidation d'une vocation commerciale festive sur la rue Crescent au courant du 20e siècle.

Considérant que la proposition n'a aucun impact supplémentaire sur les conditions environnementales du milieu environnant, tout en améliorant la qualité du paysage urbain.

Considérant que lors de sa séance du 16 mars 2023, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable à l'égard de ce projet aux conditions suivantes :

- Déposer un plan d'ensemble plus détaillé de toutes les enseignes projetées;
- Réaliser l'ensemble des interventions montrées aux plans à être approuvés par la demande de permis de transformation 3003267999 pour la réhabilitation de la façade donnant sur la rue Crescent;
- Réaliser un aménagement paysager végétalisé dans la portion de cour avant dégagée à l'insertion du boulevard De Maisonneuve et de la rue Crescent.

Aspect(s) financier(s)

S. O.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle (café-terrasse au sol réalisé dans le cadre de travaux afférents).

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 annonçant la tenue d'assemblée publique de consultation;
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.

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

Comité consultatif d'urbanisme - Avis favorable avec conditions

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Étienne LONGTIN
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-0958
Télécop. :

Jordan LAPOINTE
Conseiller en aménagement

Endossé par:

Louis ROUTHIER
Chef de division - Urbanisme
Tél. : 438 351-3263
Télécop. :

Date d'endossement : 2023-06-21 16:45:23

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2023-06-22 14:46

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1237199002