AVIS PUBLIC

Ville-Marie
Montréal

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de modifier la carte « La densité de construction » de la partie II de ce plan à l'égard de l'arrondissement de Ville-Marie, pour ajouter deux sites 25-04 à la tête d'îlot au nord de l'avenue Viger entre les rues Saint-Denis et Berri

(dossier 1247303001)

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 mars 2024, adopté le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de modifier la carte « La densité de construction » au nord de l'avenue Viger entre les rues Saint-Denis et Berri.
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 jeudi 28 mars 2024, 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 carte « La densité de construction » pour ajouter deux sites 25-04 à la tête d'îlot au nord de l'avenue Viger entre les rues Saint-Denis et Berri.
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 (1247303001) 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, 13 mars 2024

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.

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-047-147

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047) AFIN DE MODIFIER LA CARTE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION » DE LA PARTIE II DE CE PLAN, À L'ÉGARD DU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE, POUR AJOUTER DEUX SECTEURS 25-04 À LA TÊTE D'ÎLOT AU NORD DE L'AVENUE VIGER ENTRE LES RUES SAINT-DENIS ET BERRI

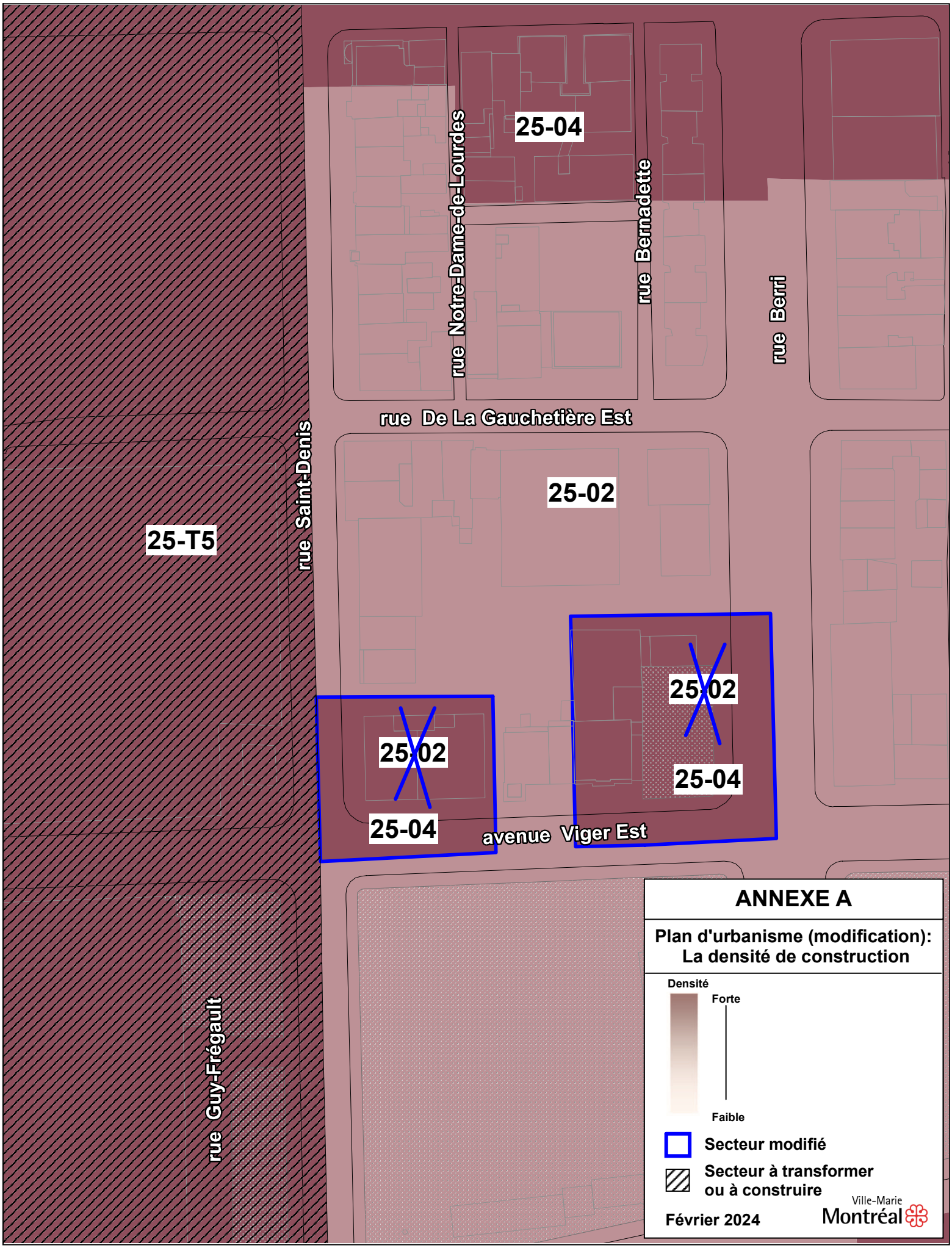
Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

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

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

1. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I et la carte intitulée « La densité de construction » du chapitre 25 de la partie II de ce plan d'urbanisme sont modifiées, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, tel qu'il est illustré à la carte jointe à l'annexe A du présent règlement.

ANNEXE A
EXTRAIT DE LA CARTE INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »


25-04
rue Notre-Dame-de-Lourdes
rue Bernadette
rue Berri
rue De La Gauchetière Est
rue Saint-Denis
25-02
25-T5
25-02
25-04
25-02
25-04
avenue Viger Est
rue Guy-Frégault
ANNEXE A
Plan d'urbanisme (modification):
La densité de construction
Densité
Forte
Faible
Secteur modifié
Secteur à transformer
ou à construire
Février 2024
Ville-Marie
Montréal

Système de gestion des décisions des instances

Sommaire décisionnel

Identification	Numéro de dossier : 1247303001
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 carte « La densité de construction » en tête d'îlot au nord de l'avenue Viger entre les rues Saint-Denis et Berri

Contenu

Contexte

Une demande de transformation du bâtiment de l'Union française de Montréal pour en permettre l'agrandissement dans sa portion nord a été déposée. Tel que proposé, le projet déroge au coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) maximal du Plan d'urbanisme (04-047), par conséquent une modification de la carte des densités est nécessaire.

Une autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) est également requise puisque le projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). (voir dossier 1247303002)

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, une modification du Règlement pour une métropole mixte (20-041) sera recommandée au conseil municipal concurremment à l'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme dont il est question dans le présent dossier décisionnel. Cette modification visera l'ajout de zones de logement abordable sur les lots où la modification au Plan d'urbanisme permet d'augmenter la superficie constructible résidentielle. La modification du Règlement pour une métropole mixte fera l'objet d'une décision distincte du conseil municipal.

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Site

Le site visé par la demande est situé à l'angle de la rue Berri et de l'avenue Viger. Plus exactement, le bâtiment à transformer est adjacent à un espace public, la place J.-Ernest-Laforce, qui occupe le quadrant nord-ouest de ces deux voies. Le bâtiment visé comporte trois volumes, soit le corps principal d'une hauteur de 4 étages et une aile d'un étage à l'arrière qui est reliée à l'avant par un volume en escalier.

Construit en 1867, ce bâtiment était à l'origine la résidence de Jacques-Félix Sincennes, armateur fondateur de la Compagnie du Richelieu. En 1909, le bâtiment est vendu à l'Union française de Montréal qui en est toujours propriétaire. Ce n'est qu'au cours des années 1950 que le bâtiment sera agrandi pour

ajouter l'aile arrière.

Projet
La demande vise d'abord à remplacer le revêtement du mur qui était autrefois mitoyen par de la brique et à démolir les deux ailes arrière pour les remplacer par un nouveau volume d'une hauteur de 25 m (7 étages). La programmation prévoit de maintenir les fonctions actuelles de bureau et de réception dans le volume existant et, pour l'agrandissement, de garder une salle multifonctionnelle tel que c'est le cas aujourd'hui. Les nouveaux étages supérieurs de l'agrandissement seront occupés par des bureaux (1 étage) et des unités d'hébergement avec services pour les nouveaux arrivants au Québec (6 étages).

L'agrandissement sera accessible depuis deux entrées en plus de l'entrée principale existante. D'abord, une entrée accessible le long d'un passage en recul de l'avenue Viger à un peu moins d'un mètre sous le niveau de la rue. Cet accès sera surmonté d'un étage en porte-à-faux, dont le toit-terrasse sera aménagé et accessible aux occupants. L'autre accès se fera depuis la ruelle au niveau du rez-de-chaussée et, contrairement aux autres accès, il sera réservé aux résidents.

L'ensemble du nouveau volume sera composé d'une alternance de verre et de zinc et chaque étage comportera un recul ou une avancée dans sa portion est. Une partie du volume de l'agrandissement empiètera sur le bâtiment existant dans la portion ouest, mais la partie est sera complètement dégagée. Les murs parallèles à la rue seront en verre clair et les toits du niveau 2 ainsi que du bâtiment existant seront aménagés et accessibles aux occupants.

Cadre réglementaire
Le projet présente un C.O.S. de 5,2 dans un secteur où la densité maximale du Plan d'urbanisme (04-047) est de 3.

- Il est proposé de modifier le Plan d'urbanisme afin de modifier le tracé de la carte des densités pour ajouter, au sein du secteur 25-02 existant d'un C.O.S. de 3, deux secteurs 25-04, d'un C.O.S. de 6. Ces secteurs permettent de faire la transition avec un secteur 25-T5 à l'ouest, d'un C.O.S. de 9, qui comprend le bâtiment du Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM).
- Le découpage proposé, en plus du site de l'Union française, inclura un bâtiment existant bénéficiant de droits acquis d'une densité supérieure à 3 et la place J.-Ernest-Laforce.

Justification

La transformation proposée offre l'occasion de densifier un site de grande valeur patrimoniale sans compromettre la qualité de la construction originale. En effet, la transformation proposée permet non seulement de pérenniser l'occupation du bâtiment, mais également de le mettre en valeur à l'aide d'une intervention à caractère contemporain.

D'abord, le choix volumétrique en recul par rapport au parc permet de bien révéler la totalité du volume conservé perceptible depuis le domaine public. Par ailleurs, le remplacement de brique dans le mur autrefois mitoyen complète bien la mise en valeur de cette partie d'origine. Cette mise en valeur passe également par l'ajout d'un nouvel accès afin de conserver les fonctionnalités de celle-ci.

Ainsi, la proposition démontre que l'augmentation de la densité a peu d'impact sur la conservation du bâtiment et permet d'en pérenniser les fonctions. De plus, le secteur proposé pour un C.O.S. de 6 est plus représentatif de la densité réelle et permet d'assurer une transition est-ouest entre les zones de basses et fortes densités.

Avis des comités aviseurs

À la séance du 15 novembre 2023, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la modification du Plan d'urbanisme.

À la séance du 19 janvier 2024, le Comité mixte a émis un avis préliminaire avec recommandations. Afin de répondre à l'une de ces recommandations, le 421-425, avenue Viger Est a été retiré de la proposition

de modification de la carte des densités du Plan d'urbanisme. Les autres recommandations pourront être intégrées dans le cadre de la demande de permis. Le compte-rendu de cette séance et le tableau de suivi des recommandations sont en pièce jointe du présent sommaire.

Considérations

- Considérant que la modification du Plan d'urbanisme permet de réaliser un projet mettant en valeur un bâtiment patrimonial en y maintenant des fonctions centenaires.
- Considérant que le secteur proposé pour un C.O.S. de 6 est plus représentatif de la densité réelle et permet d'assurer une transition entre les zones de fortes et basses densités.
- Considérant que le projet respecte les critères applicables, notamment par son aspect contemporain en harmonie avec les caractéristiques d'origine.
- Considérant que la demande permet de densifier un secteur en transformation tout en affirmant son caractère piéton.

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 de modification du Plan d'urbanisme.

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.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 2024-03-12 : Première lecture du projet de règlement par le CA
- Avis public 15 jours avant l'assemblée publique de consultation
- 2024-03-28 : Assemblée publique de consultation en arrondissement
- 2024-04-10 : Approbation du projet de règlement par le comité exécutif
- 2024-04-15 : Adoption de la modification, avec ou sans changement, par le CM
- Publication de l'entrée en vigueur du règlement après examen de l'analyse de conformité (CMQ)

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

Parties prenantes	Services
Caroline LÉPINE Sylvain THÉRIAULT	Service de l'urbanisme et de la mobilité Verdun

Lecture :

Sylvain THÉRIAULT, 28 février 2024
Caroline LÉPINE, 22 février 2024

Responsable du dossier	Endossé par:
Olivier LÉGARÉ Conseiller en aménagement Tél. : 514 872-8524 Télécop. : 514 123-4567	Louis ROUTHIER chef de division - urbanisme Tél. : 438-351-3263 Télécop. : Date d'endossement : 2024-02-22 13:24:40

Approbation du Directeur de direction	Approbation du Directeur de service
Stéphanie TURCOTTE Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité Tél. : 514 868-4546 Approuvé le : 2024-02-28 11:00	Tél. : Approuvé le :

Numéro de dossier :1247303001