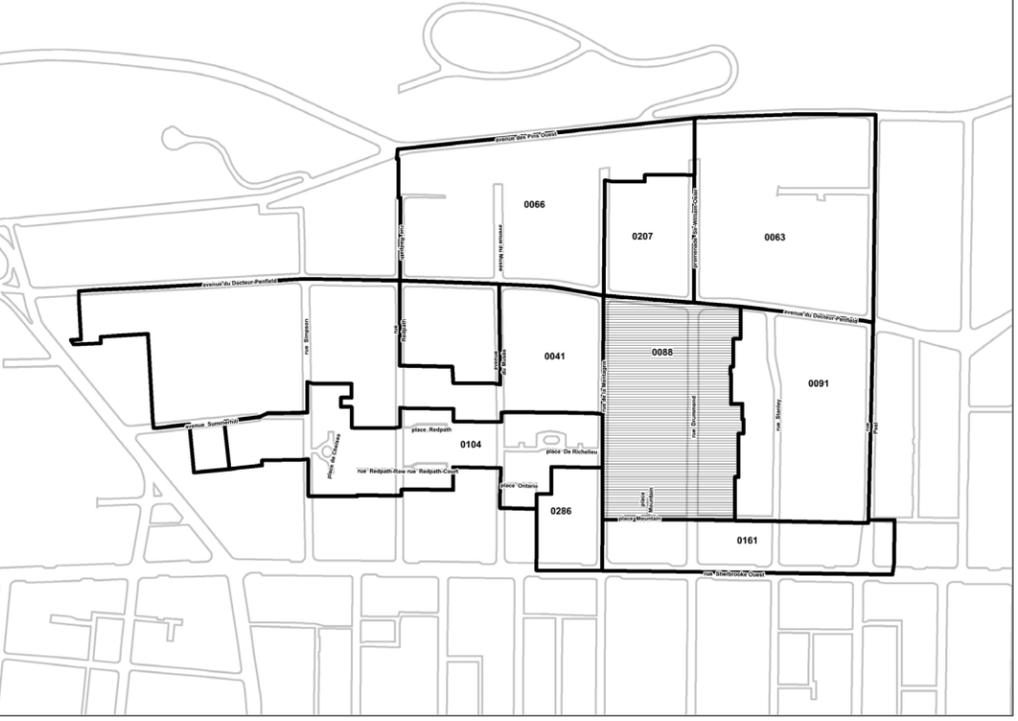


**ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION**

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 7 mai 2024, a adopté, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, les projets et premiers projets de résolution dont les descriptions suivent:

a) Résolution autorisant la division de trois logements pour le bâtiment situé au **3495, rue de la Montagne**, et ce, notamment en dérogation à l'article 141.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie relativement à l'interdiction de diviser un logement - pp 477 (dossier 1244272002).

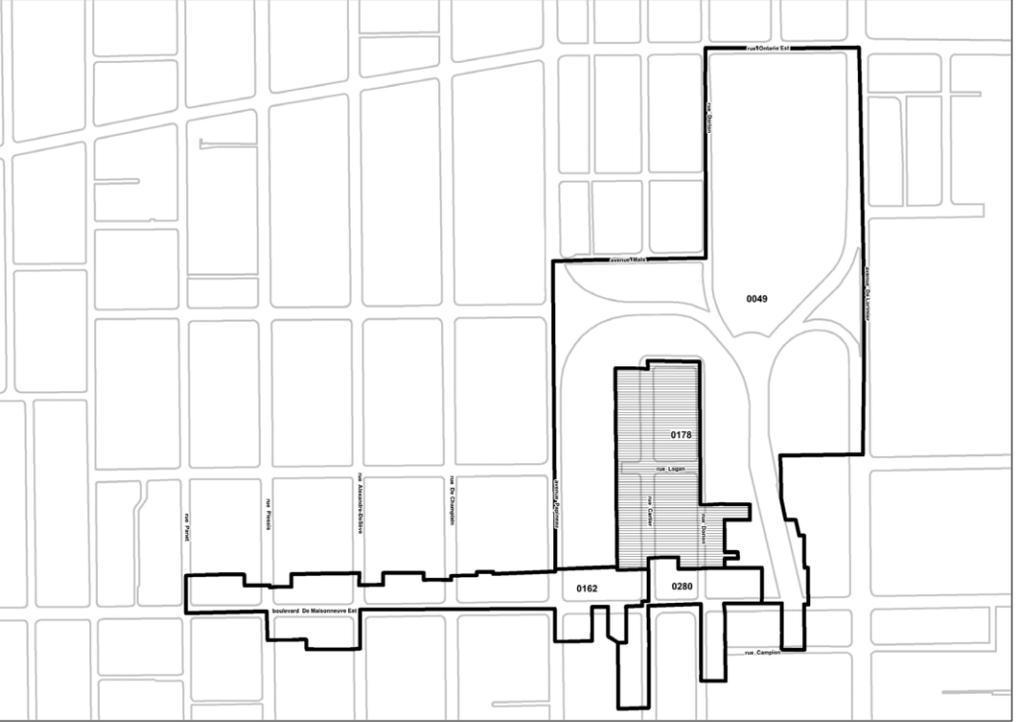
Ce projet particulier vise la zone ci-après illustrée :



**Localisation** Dossier : 1244272002 Date : 3 mai 2024  
 Zone(s) visée(s) Limite arrondissement de Ville-Marie

b) Résolution autorisant l'agrandissement et la transformation pour le bâtiment situé aux **1603-1613, rue Dorion**, sur les lots 1 729 224 et 4 681 770 (Maison Plein Cœur), et ce, notamment en dérogation aux articles 9, 26, 81, 85 et 149 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie relativement à la hauteur, au nombre de logements et aux marges latérales et arrières - pp 478 (dossier 1249276002).

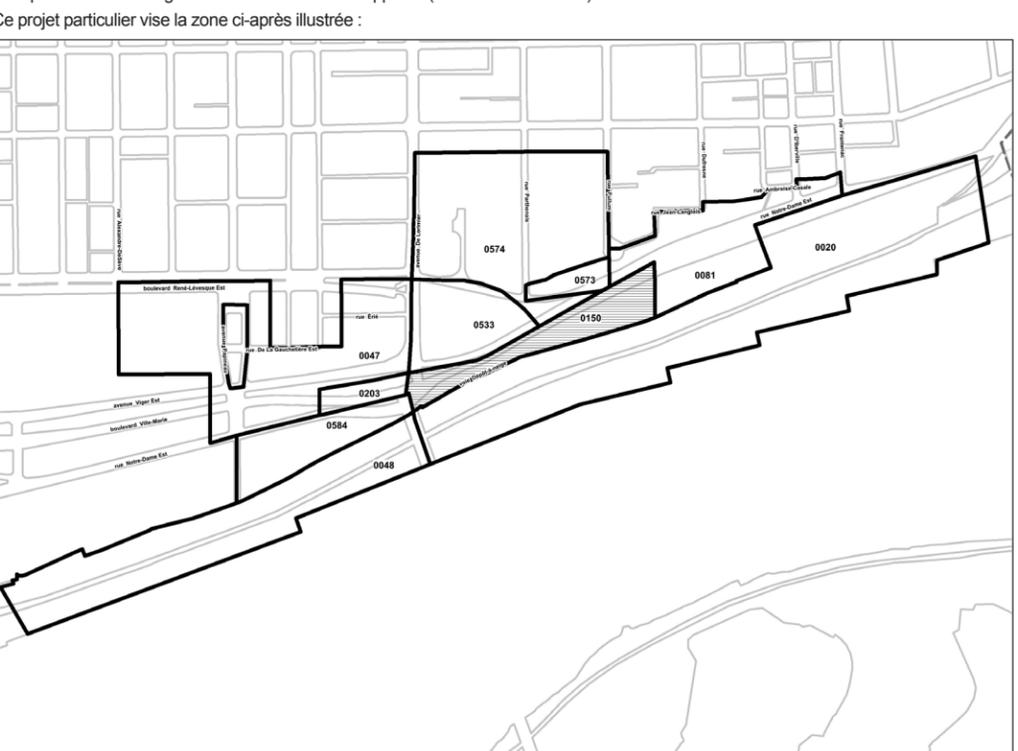
Ce projet particulier vise la zone ci-après illustrée :



**Localisation** Dossier : 1249276002 Date : 6 mai 2024  
 Zone(s) visée(s) Limite arrondissement de Ville-Marie

c) Résolution autorisant, pour l'entièreté du lot 1 424 739 et seulement la partie située au sud de la rue Notre-Dame du lot 1 424 344, lesquels se trouvent au **2100, rue Notre-Dame Est**, l'usage « salle de spectacles » (Village Pied-du-Courant), et ce, notamment en dérogation à l'article 170 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie relativement à l'obligation de tenir toutes les opérations liées à l'exploitation d'un usage commercial à l'intérieur - pp 479 (dossier 1249276003).

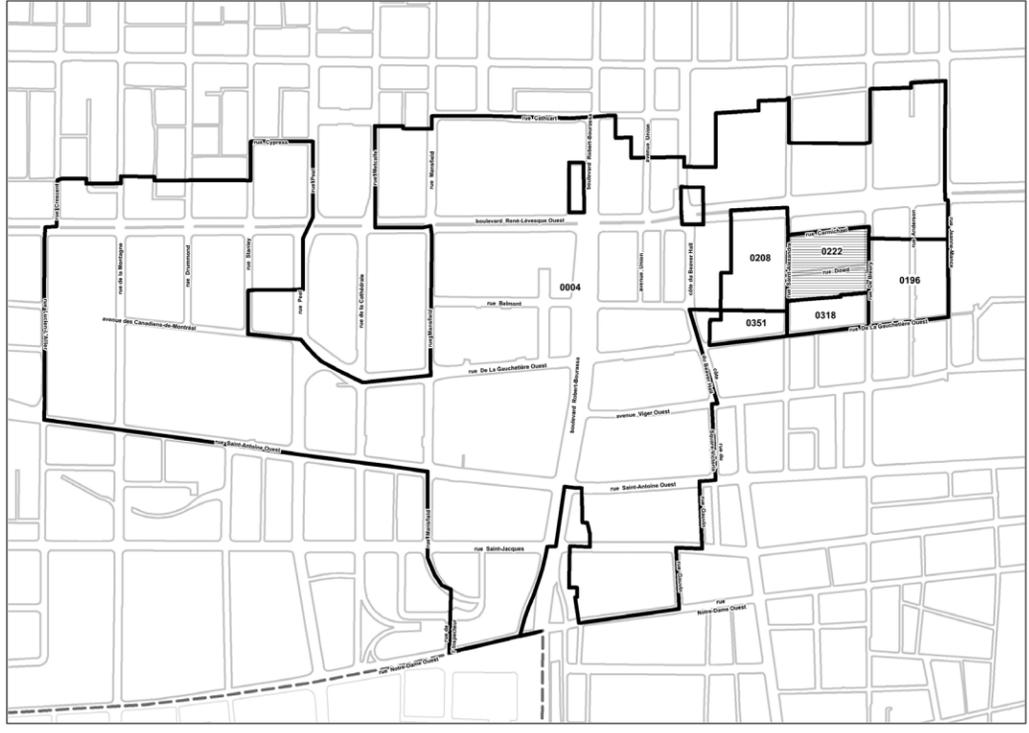
Ce projet particulier vise la zone ci-après illustrée :



**Localisation** Dossier : 1249276003 Date : 6 mai 2024  
 Zone(s) visée(s) Limite arrondissement de Ville-Marie

d) Résolution autorisant l'occupation, au-dessus du rez-de-chaussée, des usages « soins personnels » et « bureau » au même niveau qu'un logement pour le bâtiment situé au **1090, rue de Bleury**, et ce, notamment en dérogation à l'article 183 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à l'interdiction, au-dessus du rez-de-chaussée, d'un usage commercial au même niveau qu'un logement ou à un niveau supérieur - pp 480 (dossier 1244272001).

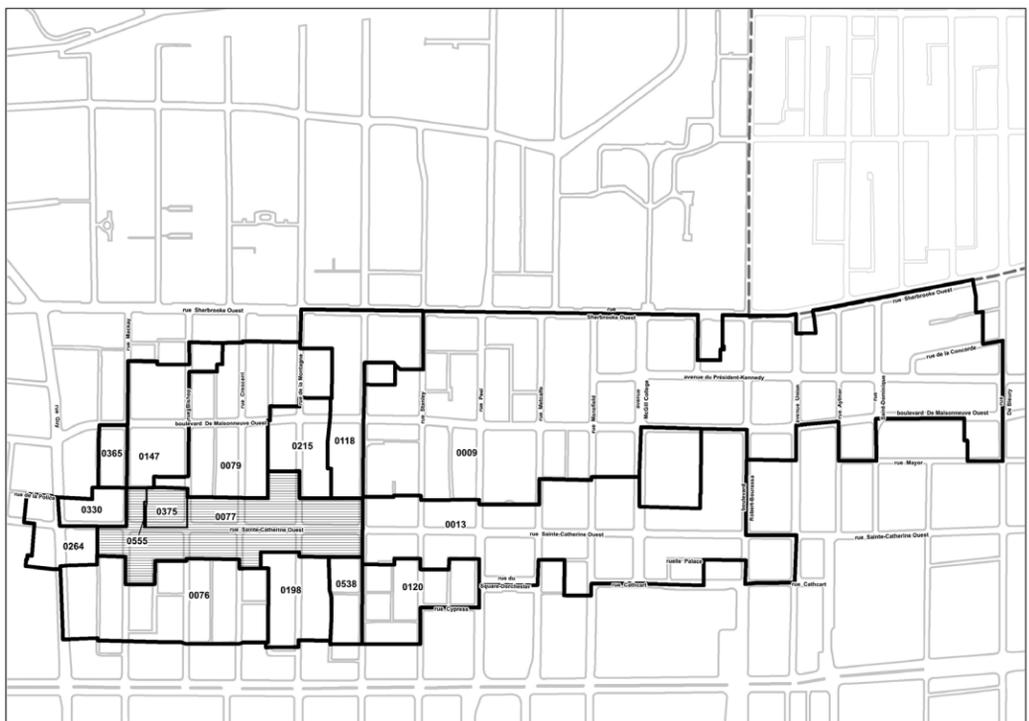
Ce projet particulier vise la zone et les zones contiguës ci-après illustrées :



**Localisation** Dossier : 1244272001 Date : 3 mai 2024  
 Zone(s) visée(s) Limite arrondissement de Ville-Marie

e) Résolution autorisant la régularisation de la densité du bâtiment situé aux **1449-1457, rue Sainte-Catherine Ouest**, tel que construit avec un local commercial supplémentaire en sous-sol, et ce, notamment en dérogation aux articles 43 et 46 du Règlement d'Urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie relativement à la densité maximale prescrite - pp 481 (dossier 1247199002).

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



**Localisation** Dossier : 1247199002 Date : 15 avril 2024  
 Zone(s) visée(s) Limite arrondissement de Ville-Marie

2) Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), ces projets feront l'objet d'une **assemblée publique de consultation le 22 mai 2024, 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 les projets ainsi que les conséquences de leur adoption, et le public pourra les commenter.

La documentation afférente à ces projets 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 ces projets 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) Les projets a), b) et c) ne contiennent pas de disposition susceptible d'approbation référendaire. Les projets d) et e) contiennent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

5) Le présent avis, ainsi que les résolutions et les sommaires décisionnels qui se rapportent à ces projets, 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 11 mai 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 : <https://montreal.ca/ville-marie>

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 7 mai 2024

Résolution: CA24 240205

---

**Adopter une résolution autorisant, pour l'entièreté du lot 1 424 739 et seulement la partie située au sud de la rue Notre-Dame du lot 1 424 344, lesquels se trouvent au 2100, rue Notre-Dame Est, l'usage « salle de spectacles » conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Village Pied-du-Courant) - Projet de résolution**

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Serge Sasseville

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

- 1) D'accorder pour l'entièreté du lot 1 424 739 et seulement la partie située au sud de la rue Notre-Dame du lot 1 424 344, lesquels se trouvent au 2100, rue Notre-Dame Est, 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 170 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à l'obligation de tenir toutes les opérations reliées à l'exploitation d'un usage commercial à l'intérieur;
  - b) d'occuper les lots par l'usage « salle de spectacles » le tout substantiellement conforme au plan réalisé par Piknic Electronique et estampillé par l'Arrondissement le 22 avril 2024;
- 2) D'assortir cette autorisation de conditions suivantes :
  - a) seules les constructions temporaires suivantes sont autorisées : des conteneurs, des enseignes, des bâtiments sans fondation ayant une superficie de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup>, des kiosques ou chapiteaux, des scènes, des roulottes;
  - b) les clôtures indiquées sur le plan estampillé par l'arrondissement le 22 avril 2024 doivent être installées à l'emplacement indiqué sur celui-ci;
  - c) déposer une demande d'ordonnance sur le bruit auprès de l'Arrondissement en vertu du Règlement sur le bruit (R.R.V.M., C. B-3) pour chaque saison estivale;

- 3) De fixer un délai maximal de 24 mois à compter de la date d'adoption de la présente autorisation pour l'application de celle-ci.

Adoptée à l'unanimité.

40.16  
pp 479  
1249276003

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 mai 2024

| Identification                                    |  | Numéro de dossier : 1249276003 |
|---|--|--------------------------------|
| 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, pour l'entièreté du lot 1 424 739 et seulement la partie située au sud de la rue Notre-Dame du lot 1 424 344, lesquels se trouvent au 2100, rue Notre-Dame Est, l'usage « salle de spectacles » conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Village Pied-du-Courant) |                                |

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) a été déposée afin de permettre l'usage « salle de spectacles », au 2100, rue Notre-Dame Est, soit le site du Village du Pied-du-Courant.

### Décision(s) antérieure(s)

CA22240238 – 7 juin 2022 – Autoriser l'exercice de l'usage conditionnel « occupation événementielle » relativement au projet Village du Pied-du-Courant au 2100, rue Notre-Dame Est, conformément à la procédure des usages conditionnels du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (1229276002).

CA23 240225 – 6 juin 2023 – Autoriser l'exercice de l'usage conditionnel « occupation événementielle » relativement au 2100, rue Notre-Dame Est, conformément à la procédure des usages conditionnels du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (1239276002).

### Description

#### Site

Le site est bordé, au nord, par la rue Notre-Dame Est, à l'est, par le parc du Pied-du-Courant, au sud, par les voies ferrées et le fleuve Saint-Laurent et à l'ouest, par le pont Jacques-Cartier. Le site a une forme atypique de triangle isocèle.

En période hivernale, le site, propriété du ministère des Transports du Québec (MTQ), est un dépôt de neiges usées (site Fullum). Le requérant détient une convention d'occupation du terrain du MTQ jusqu'en 2027. Il détient également une permission de voirie de la part du MTQ renouvelable annuellement.

Au niveau réglementaire, le site est situé dans une zone de mixité à dominante industrielle autorisant les commerces et les services de forte intensité (M.10 au Règlement d'urbanisme). Le site est situé dans l'unité de paysage Faubourg Québec.

### *Projet*

Le projet consiste à aménager, en période estivale, un espace événementiel, appelé Le Village du Pied-du-Courant, présentant une plage, une scène, deux bars, deux concessions de restauration et une scène. Une programmation culturelle et familiale, une offre culinaire et de bar prendront place tout l'été, du jeudi au samedi. Ces activités se tiendront dans 5 conteneurs.

Le Village du Pied-du-courant en est à sa neuvième édition.

L'ensemble du site peut accueillir jusqu'à 5000 personnes. L'achalandage visé est de 100 000 personnes pour l'été 2024.

L'accès au site est gratuit jusqu'à 19h et payant de 19h à 23h. Ce serait une première édition tarifée.

La scène est disposée de façon à ce que les nuisances sonores soient limitées.

Un stationnement pour vélos de 90 places est prévu à l'entrée du site.

### *Cadre réglementaire*

Le projet nécessite de déroger à la réglementation en vigueur concernant :

- l'obligation de tenir toutes les opérations reliées à l'exploitation d'un usage commercial à l'intérieur (a. 170);

Le requérant devra déposer, annuellement, une demande d'ordonnance sur le bruit, accompagnée de la programmation prévue, en vertu du Règlement sur le bruit (R.R.V.M.,C. B-3).

### **Justification**

Le projet permet l'accessibilité au fleuve pour les résidents. Le projet pourrait contribuer à l'animation de la rue, notamment si des percées visuelles vers le site étaient ajoutées.

Les nuisances telles que le bruit et l'éclairage seront encadrées par une éventuelle ordonnance sur le bruit et l'obligation par le présent projet de résolution de minimiser la pollution lumineuse et l'éclairage excessif.

### **Considérations**

- Considérant que la proposition répond adéquatement aux objectifs et critères d'évaluation du *Règlement d'urbanisme (01-282) et du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*;
- Considérant que le projet a une vocation sociale, culturelle et éducative qui se veut à l'image de la diversité montréalaise;
- Considérant que le projet est accessible avant 19h gratuitement;
- Considérant que le projet du Village du Pied-du-Courant permet à la population locale et touristique de se détendre dans un lieu extérieur, de fréquenter les abords du fleuve et d'accéder à des prestations culturelles;
- Considérant que l'arrondissement privilégie la réduction des nuisances telles que le bruit et l'éclairage qui seront réduites afin de veiller à la protection de la qualité des résidents;

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 projet particulier.

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

S.O.

**Montréal 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

**Impact(s) majeur(s)**

S.O.

**Opération(s) de communication**

Publication d'avis annonçant une assemblée publique sur le projet.

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

- 7 mai 2024 : Adoption par le conseil d'arrondissement d'un projet de résolution de projet particulier
- 22 mai 2024 : Assemblée publique de consultation
- 11 juin 2024 : Adoption de la résolution de projet particulier par le conseil d'arrondissement

**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**

Andréanne MALTAIS TREMBLAY  
conseiller(ere) en aménagement  
Tél. : 514-872-0000  
Télécop. :

**Endossé par:**

Louis ROUTHIER  
chef de division - urbanisme  
Tél. : 438-351-3263  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2024-04-24 16:38:47

**Approbation du Directeur de direction**

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

Approuvé le : 2024-04-25 08:01

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :  
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1249276003

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 7 mai 2024

Résolution: CA24 240204

---

**Adopter une résolution autorisant l'agrandissement et la transformation pour le bâtiment situé aux 1603-1613, rue Dorion, sur les lots 1 729 224 et 4 681 770, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Maison Plein Cœur) - Projet de résolution**

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Serge Sasseville

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé aux 1603-1613, rue Dorion, sur les lots 1 729 224 et 4 681 770, 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, 26, 81, 85 et 149 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur en étages maximale et la hauteur maximale, au nombre de logements maximum dans un secteur R.2, aux marges latérales et arrières prescrites, à une enseigne annonçant un nom d'immeuble;
  - b) transformer et d'agrandir le bâtiment situé aux 1603-1613, rue Dorion, sur les lots 1 729 224 et 4 681 770, le tout substantiellement conforme aux pages 9 à 27 des plans réalisés par Guillaume Lévesque Architecte et estampillés par l'Arrondissement le 22 avril 2024;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) la composition architecturale, l'alignement sur rue et la volumétrie doivent être substantiellement conformes aux plans mentionnés précédemment;
  - b) malgré l'article 2 a), la marge arrière et la marge latérale faisant face au lot 1 729 223, tel qu'indiqué au plan 21, peuvent varier;
  - c) soumettre la demande de permis de construction 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), en ajoutant les critères suivants :
    - i) les matériaux de revêtement doivent tendre à reprendre les matériaux indiqués aux plans 9 à 18 ou être de qualité et durabilité supérieures ;
    - ii) la composition architecturale du mur arrière doit tenir compte de son impact visuel sur le domaine public immédiat;

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

Adoptée à l'unanimité.

40.15  
pp 478  
1249276002

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 mai 2024

| Identification                                    |  | Numéro de dossier : 1249276002 |
|---|--|--------------------------------|
| 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 et la transformation pour le bâtiment situé au 1603-1613, rue Dorion, sur les lots 1 729 224 et 4 681 770, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Maison Plein Coeur) |                                |

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) a été déposée afin de permettre la construction d'un agrandissement de 5 étages à l'arrière du 1603-1613 rue Dorion et la réhabilitation du bâtiment existant à cette adresse, en dérogeant à la hauteur en étages maximale, à la hauteur maximale en mètre, au nombre de logements maximal et aux marges minimales prévues dans ce secteur.

Ce projet d'agrandissement est mené par la Maison Plein Coeur, un organisme qui soutient les personnes vivant avec le VIH depuis 1991, en offrant des outils favorisant l'adaptation au VIH, mais aussi en offrant 8 chambres réparties dans 4 logements. À terme, le projet de la Maison Plein Coeur comprendra 23 logements.

### Décision(s) antérieure(s)

CO95-004562 – 6 mars 1995 - Règlement sur l'occupation, par maison Plein Coeur , du rez-de-chaussée et du sous-sol du bâtiment situé aux 1603-1613, rue Dorion

### Description

#### Site

Le site est constitué des lots 1 729 224 et 4 681 770. Le premier lot, le lot 1 729 224, présente un bâtiment de 3 étages comportant 8 unités de logement. Le deuxième lot est situé à l'arrière du bâtiment existant et est un lot vacant.

L'année de construction du 1603-1613, rue Dorion estimée est 1890. La carte des assureurs de 1926 représente le bâtiment toujours présent aujourd'hui, soit les 1603, 1607, 1609 et 1613, mais aussi deux bâtiments résidentiels à l'arrière, au 1615, rue Dorion. Les bâtiments situés à l'arrière semblent avoir été démolis entre 1960 et 1985, selon les cartes aériennes et les demandes de permis de construction disponibles. Une série d'expropriations réalisées en 1966 en prévision du réaménagement des abords du pont Jacques-Cartier sont fort probablement à l'origine de ces démolitions.

Le site présente une servitude de 6 m sur 8 m (48 m<sup>2</sup>) comportant un massif électrique et des boîtes de jonction à l'arrière de bâtiment, au coin nord-ouest. La servitude est détenue par la Ville de Montréal,

sous la responsabilité de la Commission des services électriques de Montréal. Les massifs, quant à eux, sont la propriété de Vidéotron.

Au niveau réglementaire, le site est situé dans un secteur résidentiel (R.2 au Règlement d'urbanisme). Il est aussi couvert par le Programme de développement 95-033, soit le *Règlement sur l'occupation, par Maison Plein Coeur, du rez-de-chaussée et du sous-sol du bâtiment situé aux 1603-1613, rue Dorion*.

Le site est situé dans l'unité de paysage Sainte-Marie-Saint-Jacques.

### *Projet*

La demande vise à autoriser la construction, à l'arrière du bâtiment existant, d'un agrandissement qui comptera 16 nouveaux logements, portant le total de logements sur le site à 23.

Le bâtiment actuel en front de lot est conservé. Dans une première phase, la construction de l'agrandissement est proposée, tandis que le projet de réhabilitation et de réaménagement intérieur du bâtiment existant sont prévus dans la seconde phase. Ce phasage permettra de garder les résidents sur place lors de la construction de l'agrandissement.

Le projet d'agrandissement comprend 5 étages. Un nouveau volume s'ajoute au toit du bâtiment existant : ce volume, en retrait, compte un nouveau logement, un espace de séjour commun et une terrasse commune comportant un jardin communautaire avec des bacs destinés aux occupants.

Le sous-sol et le rez-de-chaussée seront réservés à des espaces communs, tandis que les étages 2 à 5 comporteront des studios et des logements d'une chambre. Il est visé de construire 12 studios et 4 logements d'une chambre. Les logements d'une chambre auront la possibilité de connecter avec les studios adjacents afin de répondre aux besoins variables des ménages.

Le projet de réhabilitation et de réaménagement du 1603-1613, rue Dorion vise le remplacement des portes et fenêtres, le réaménagement des étages afin de passer de 4 à 7 logements. La maçonnerie et les corniches seront préservées. L'entrée sur la rue Dorion sera réaménagée afin de devenir une issue de secours. L'entrée principale actuelle donnant sur le parc est maintenue dans le cadre de l'agrandissement.

L'agrandissement privilégie l'insonorisation du bâtiment en proposant un mur aveugle végétalisé sur la façade nord, des balcons sur la façade ouest et la présence d'une terrasse commune du côté sud. De plus, sur l'élévation nord, les garde-corps des balcons seront munis de treillis métalliques afin de permettre à la végétation de grimper du sol jusqu'au 5e étage.

L'agrandissement oriente la majorité de ses ouvertures et de ses espaces extérieurs (balcons) vers le parc, afin de tirer profit de cet espace vert à proximité. De plus, la salle de rencontre au rez-de-chaussée s'ouvre de plain-pied sur cet espace et la salle polyvalente au sous-sol bénéficie de son ensoleillement grâce à la présence de margelles.

L'agrandissement permet également la création d'une cour centrale entre les deux sections du bâtiment.

### *Cadre réglementaire*

Le projet nécessite des dérogations à la réglementation en vigueur concernant :

- la hauteur en étages maximale et la hauteur maximale (a. 9 et 26);
- le nombre de logements maximum dans un secteur R.2 (a. 149);
- les marges latérales et arrières (a. 81 et 85);
- le projet n'est pas susceptible d'approbation référendaire (en vertu de l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme), puisqu'il vise à construire « de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec ».

#### Justification

L'agrandissement s'intègre bien à son environnement bâti : en s'insérant à l'arrière du bâtiment, il permet de préserver le bâtiment de 3 étages à l'avant et de respecter les hauteurs sur rue qui varient entre 2 et 3 étages dans ce secteur.

Le lot vacant ayant été autrefois utilisé à des fins résidentielles, le projet permet de revenir à l'usage d'origine et ainsi de reconsolider le tissu urbain.

L'ajout d'un volume d'un étage, en retrait, sur le bâtiment existant, crée un trait d'union entre le bâti d'origine et l'agrandissement moderne à l'arrière.

L'agrandissement, en orientant la majorité de ses ouvertures et de ses espaces extérieurs (balcons, margelles) vers le parc, offre un encadrement de qualité à cet espace public.

#### Considérations

- Considérant que la proposition répond adéquatement aux objectifs et critères d'évaluation du *Règlement d'urbanisme (01-282) et du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*;
- Considérant que le projet s'intègre bien à l'environnement bâti en ajoutant un volume dans un espace vacant tout en créant un effet de gradation de la hauteur sur rue (3 étages) à la hauteur de l'agrandissement (5 étages);
- Considérant que le lot vacant accueillait autrefois des fonctions résidentielles perdues à la suite des nombreux réaménagements du secteur et que le projet permet de revenir à cette fonction et de consolider le tissu urbain;
- Considérant que le projet permet la création d'un total de 23 logements afin de répondre aux besoins des personnes vivant avec le VIH qui sont accompagnées par l'organisme Maison Plein Coeur.

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 projet particulier.

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

S.O.

#### Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

#### Impact(s) majeur(s)

S.O.

#### Opération(s) de communication

S.O.

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

7 mai 2024 : Adoption par le conseil d'arrondissement d'un projet de résolution de projet particulier.

11 juin 2024 : Adoption de la résolution de projet particulier par le conseil d'arrondissement.

#### 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

Andréanne MALTAIS TREMBLAY  
conseiller(ère) en aménagement

Tél. : 514-872-0000

Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER

chef de division - urbanisme

Tél. : 438-351-3263

Télécop. :

Date d'endossement : 2024-04-24 15:39:12

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE  
Directrice de l'aménagement urbain et de la  
mobilité

Tél. : 514 868-4546

Approuvé le : 2024-04-25 08:01

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1249276002

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 7 mai 2024

Résolution: CA24 240205

---

**Adopter une résolution autorisant, pour l'entièreté du lot 1 424 739 et seulement la partie située au sud de la rue Notre-Dame du lot 1 424 344, lesquels se trouvent au 2100, rue Notre-Dame Est, l'usage « salle de spectacles » conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Village Pied-du-Courant) - Projet de résolution**

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Serge Sasseville

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

- 1) D'accorder pour l'entièreté du lot 1 424 739 et seulement la partie située au sud de la rue Notre-Dame du lot 1 424 344, lesquels se trouvent au 2100, rue Notre-Dame Est, 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 170 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à l'obligation de tenir toutes les opérations reliées à l'exploitation d'un usage commercial à l'intérieur;
  - b) d'occuper les lots par l'usage « salle de spectacles » le tout substantiellement conforme au plan réalisé par Piknic Electronique et estampillé par l'Arrondissement le 22 avril 2024;
- 2) D'assortir cette autorisation de conditions suivantes :
  - a) seules les constructions temporaires suivantes sont autorisées : des conteneurs, des enseignes, des bâtiments sans fondation ayant une superficie de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup>, des kiosques ou chapiteaux, des scènes, des roulottes;
  - b) les clôtures indiquées sur le plan estampillé par l'arrondissement le 22 avril 2024 doivent être installées à l'emplacement indiqué sur celui-ci;
  - c) déposer une demande d'ordonnance sur le bruit auprès de l'Arrondissement en vertu du Règlement sur le bruit (R.R.V.M., C. B-3) pour chaque saison estivale;

| Identification                                    |  | Numéro de dossier : 1249276003 |
|---|--|--------------------------------|
| 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, pour l'entièreté du lot 1 424 739 et seulement la partie située au sud de la rue Notre-Dame du lot 1 424 344, lesquels se trouvent au 2100, rue Notre-Dame Est, l'usage « salle de spectacles » conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Village Pied-du-Courant) |                                |

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) a été déposée afin de permettre l'usage « salle de spectacles », au 2100, rue Notre-Dame Est, soit le site du Village du Pied-du-Courant.

### Décision(s) antérieure(s)

CA22240238 – 7 juin 2022 – Autoriser l'exercice de l'usage conditionnel « occupation événementielle » relativement au projet Village du Pied-du-Courant au 2100, rue Notre-Dame Est, conformément à la procédure des usages conditionnels du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (1229276002).

CA23 240225 – 6 juin 2023 – Autoriser l'exercice de l'usage conditionnel « occupation événementielle » relativement au 2100, rue Notre-Dame Est, conformément à la procédure des usages conditionnels du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (1239276002).

### Description

#### Site

Le site est bordé, au nord, par la rue Notre-Dame Est, à l'est, par le parc du Pied-du-Courant, au sud, par les voies ferrées et le fleuve Saint-Laurent et à l'ouest, par le pont Jacques-Cartier. Le site a une forme atypique de triangle isocèle.

En période hivernale, le site, propriété du ministère des Transports du Québec (MTQ), est un dépôt de neiges usées (site Fullum). Le requérant détient une convention d'occupation du terrain du MTQ jusqu'en 2027. Il détient également une permission de voirie de la part du MTQ renouvelable annuellement.

Au niveau réglementaire, le site est situé dans une zone de mixité à dominante industrielle autorisant les commerces et les services de forte intensité (M.10 au Règlement d'urbanisme). Le site est situé dans l'unité de paysage Faubourg Québec.

### *Projet*

Le projet consiste à aménager, en période estivale, un espace événementiel, appelé Le Village du Pied-du-Courant, présentant une plage, une scène, deux bars, deux concessions de restauration et une scène. Une programmation culturelle et familiale, une offre culinaire et de bar prendront place tout l'été, du jeudi au samedi. Ces activités se tiendront dans 5 conteneurs.

Le Village du Pied-du-courant en est à sa neuvième édition.

L'ensemble du site peut accueillir jusqu'à 5000 personnes. L'achalandage visé est de 100 000 personnes pour l'été 2024.

L'accès au site est gratuit jusqu'à 19h et payant de 19h à 23h. Ce serait une première édition tarifée.

La scène est disposée de façon à ce que les nuisances sonores soient limitées.

Un stationnement pour vélos de 90 places est prévu à l'entrée du site.

### *Cadre réglementaire*

Le projet nécessite de déroger à la réglementation en vigueur concernant :

- l'obligation de tenir toutes les opérations reliées à l'exploitation d'un usage commercial à l'intérieur (a. 170);

Le requérant devra déposer, annuellement, une demande d'ordonnance sur le bruit, accompagnée de la programmation prévue, en vertu du Règlement sur le bruit (R.R.V.M.,C. B-3).

### **Justification**

Le projet permet l'accessibilité au fleuve pour les résidents. Le projet pourrait contribuer à l'animation de la rue, notamment si des percées visuelles vers le site étaient ajoutées.

Les nuisances telles que le bruit et l'éclairage seront encadrées par une éventuelle ordonnance sur le bruit et l'obligation par le présent projet de résolution de minimiser la pollution lumineuse et l'éclairage excessif.

### **Considérations**

- Considérant que la proposition répond adéquatement aux objectifs et critères d'évaluation du *Règlement d'urbanisme (01-282) et du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*;
- Considérant que le projet a une vocation sociale, culturelle et éducative qui se veut à l'image de la diversité montréalaise;
- Considérant que le projet est accessible avant 19h gratuitement;
- Considérant que le projet du Village du Pied-du-Courant permet à la population locale et touristique de se détendre dans un lieu extérieur, de fréquenter les abords du fleuve et d'accéder à des prestations culturelles;
- Considérant que l'arrondissement privilégie la réduction des nuisances telles que le bruit et l'éclairage qui seront réduites afin de veiller à la protection de la qualité des résidents;

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 projet particulier.

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

S.O.

**Montréal 2030**

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

**Impact(s) majeur(s)**

S.O.

**Opération(s) de communication**

Publication d'avis annonçant une assemblée publique sur le projet.

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

- 7 mai 2024 : Adoption par le conseil d'arrondissement d'un projet de résolution de projet particulier
- 22 mai 2024 : Assemblée publique de consultation
- 11 juin 2024 : Adoption de la résolution de projet particulier par le conseil d'arrondissement

**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**

Andréanne MALTAIS TREMBLAY  
conseiller(ere) en aménagement  
Tél. : 514-872-0000  
Télécop. :

**Endossé par:**

Louis ROUTHIER  
chef de division - urbanisme  
Tél. : 438-351-3263  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2024-04-24 16:38:47

**Approbation du Directeur de direction**

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

Approuvé le : 2024-04-25 08:01

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :  
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1249276003

- 3) De fixer un délai maximal de 24 mois à compter de la date d'adoption de la présente autorisation pour l'application de celle-ci.

Adoptée à l'unanimité.

40.16  
pp 479  
1249276003

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 mai 2024

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 7 mai 2024

Résolution: CA24 240206

---

**Adopter une résolution autorisant l'occupation, au-dessus du rez-de-chaussée, des usages « soins personnels » et « bureau » au même niveau qu'un logement pour le bâtiment situé au 1090, rue de Bleury, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Serge Sasseville

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 1090, rue De Bleury, 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 183 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), relativement à l'interdiction, au-dessus du rez-de-chaussée, d'un usage commercial au même niveau qu'un logement ou à un niveau supérieur;
  - b) occuper le local situé au deuxième étage du bâtiment à des fins de bureaux ou de soins personnels, le tout de manière substantiellement conforme aux plans numéros 1 à 3 réalisés par Le Groupe Architex estampillés et annotés par l'arrondissement de Ville-Marie le 24 avril 2024;
- 2) D'assortir cette autorisation de la condition suivante :
  - a) déposer un rapport d'évaluation acoustique effectué in situ démontrant du faible impact du projet sur les usages résidentiels et, le cas échéant, prévoir des mesures de mitigation.

Adoptée à l'unanimité.

40.17  
pp 480  
1244272001

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 mai 2024

| Identification                                    |  | Numéro de dossier : 1244272001 |
|---|--|--------------------------------|
| 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, au-dessus du rez-de-chaussée, des usages « soins personnels » et « bureau » au même niveau qu'un logement pour le bâtiment situé au 1090, rue de Bleury, 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 d'autoriser un commerce au même niveau qu'un logement au sein du bâtiment situé au 1090, rue De Bleury.

### Décision(s) antérieure(s)

S.O.

### Description

#### Le projet

Le projet vise à implanter un salon de coiffure dans un local dont l'entrée est située au 400, rue Dowd. Le local se trouve au deuxième niveau du bâtiment considérant le dénivelé négatif entre la rue Dowd et la rue De Bleury, sur laquelle se trouve l'entrée principale du bâtiment. Le local comprend présentement des unités de stationnement pour vélos. Celles-ci seront déplacées au niveau du premier sous-sol advenant la réalisation du projet.

#### Le cadre réglementaire

Le projet est non-conforme à l'article 183 du *Règlement d'urbanisme* de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), interdisant, au-dessus du rez-de-chaussée, un usage commercial au même niveau qu'un logement ou à un niveau supérieur.

Le projet doit par conséquent être autorisé en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (CA-24-011) et notamment comporter une plus-value en regard d'un ou de plusieurs des objets suivants (article 9.2) :

- Contribution à la qualité du domaine public;
- Amélioration du paysage urbain;
- Contribution à la mise en valeur du patrimoine bâti;
- Réduction des impacts environnementaux;
- Toute autre contribution du projet à l'atteinte des objectifs énoncés dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) et les politiques municipales.

#### Justification

Dans son ensemble, le projet satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier alors qu'il contribue à l'animation de la rue en milieu commercial et à la mise en valeur du patrimoine bâti. Le projet est conforme aux paramètres du *Plan d'urbanisme* (04-047).

À travers l'implantation d'un commerce dans un local directement accessible depuis la rue Dowd, adjacent à la façade du rez-de-chaussée de l'ancien bâtiment industriel situé au 400, rue Dowd et situé dans le centre des affaires, le projet permet également de rencontrer les objectifs de la réglementation d'urbanisme en matière d'animation de la rue en milieu commercial.

Afin d'assurer la pérennité du présent projet particulier et d'éviter des modifications ultérieures, la résolution a pour effet d'autoriser, en plus des usages « soins personnels », l'usage « bureau » à l'intérieur du local visé par la demande. L'ensemble de ces usages sont permis dans les secteurs de la catégorie M.7.

#### Considérations

- La proposition répond adéquatement aux objectifs et critères d'évaluation du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (CA-24-011) ainsi que du *Règlement d'urbanisme* de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
- Le projet est conforme aux paramètres du *Plan d'urbanisme* (04-047);
- Le projet contribue à l'animation de la rue en milieu commercial;
- Le projet contribue à la mise en valeur du patrimoine bâti notamment en pérennisant son occupation tout en assurant la cohabitation avec les usages résidentiels présents dans le bâtiment.

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 et des engagements en solidarité, équité et inclusion.

#### Impact(s) majeur(s)

S.O.

#### Opération(s) de communication

Publication d'avis annonçant une assemblée publique sur le projet ainsi que l'ouverture d'un registre d'approbation référendaire.

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

- 7 mai 2024 : Adoption par le conseil d'arrondissement d'un premier projet de résolution de projet particulier;
- 22 mai 2024 : Assemblée publique de consultation;
- 11 juin 2024 : Adoption par le conseil d'arrondissement d'un second projet de résolution de projet particulier;
- Juin 2024 : Publication d'un avis relatif à la période d'ouverture d'un registre d'approbation référendaire.
- 9 juillet 2024 : Adoption par le conseil d'arrondissement de la résolution de projet particulier.

#### 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

Lecture :

**Responsable du dossier**

Fantine CHENE  
Conseillère en aménagement  
Tél. : 438 864-5070  
Télécop. :

**Endossé par:**

Louis ROUTHIER  
Chef de division - Urbanisme  
Tél. : 438 351-3263  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2024-04-24 16:34:28

**Approbation du Directeur de direction**

Stéphanie TURCOTTE  
Directrice de l'aménagement urbain et de la  
mobilité  
Tél. : 514 868-4546  
Approuvé le : 2024-04-25 08:00

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :  
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1244272001

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 7 mai 2024

Résolution: CA24 240207

---

**Adopter une résolution autorisant la régularisation de la densité du bâtiment situé aux 1449-1457, rue Sainte-Catherine Ouest, tel que construit avec un local commercial supplémentaire en sous-sol, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Serge Sasseville

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé aux 1449-1457, rue Sainte-Catherine Ouest, 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 43 et 46 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la densité maximale prescrite sur un terrain affecté par plus d'un indice de superficie de plancher maximal;
  - b) construire, maintenir ou occuper un bâtiment avec une densité de construction égale ou inférieure à un indice de densité maximal de 6 pour l'ensemble de la superficie actuelle du terrain de cet immeuble, constitué des lots 1 341 036, 1 341 039 et 3 550 498 du cadastre du Québec;
- 2) D'assortir cette autorisation de la condition suivante :
  - a) consentir, sur demande de la Ville de Montréal transmise au plus tard le 1<sup>er</sup> mai 2027, à titre gratuit et en faveur de celle-ci, une servitude réelle et perpétuelle de passage et de parc publics sur la partie du lot 3 550 498 du cadastre du Québec qui n'est actuellement pas occupée par le bâtiment visé ainsi que sur la totalité du lot municipal 6 412 466 du cadastre du Québec, à être cédé au propriétaire, le cas échéant;

- 3) De fixer un délai de 6 mois, à compter de la date de présentation d'un projet d'acte de servitude par la Ville, pour la signature de celui-ci par le propriétaire de l'immeuble visé, à défaut de quoi, la présente autorisation sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.18  
pp 481  
1247199002

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 mai 2024

| Identification                                    |   | Numéro de dossier : 1247199002 |
|---|---|--------------------------------|
| 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 de la densité du bâtiment situé aux 1449-1457, rue Sainte-Catherine Ouest, tel que construit avec un local commercial supplémentaire en sous-sol, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble |                                |

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier (3003362258) a été déposée afin de régulariser la densité du bâtiment situé aux 1449-1457, rue Sainte-Catherine Ouest, tel que construit avec un local commercial supplémentaire en sous-sol.

Statut patrimonial :

- L'immeuble est situé dans l'aire de protection de la façade des Appartements-Bishop Court (immeuble patrimonial classé).
- Considérant la nature des travaux, une autorisation de la Division du patrimoine n'est pas requise.

### Décision(s) antérieure(s)

DB238669031 - 29 novembre 2023 - Approuver la délivrance d'un permis de transformation (demande 3003218730) relativement à des modifications sur les deux façades et le mur latéral droit pour le bâtiment situé au 1449 rue Sainte-Catherine Ouest, dans l'aire de protection de la façade des Appartements-Bishop Court, conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (2238669031).

CA20 240330 - 8 juillet 2020 - Autoriser, en vertu de la procédure des usages conditionnels, l'usage « bâtiment abritant un nombre illimité de logements » aux niveaux supérieurs au rez-de-chaussée d'un bâtiment à construire au nord-est de l'intersection des rues Sainte-Catherine et Mackay, en remplacement d'un bâtiment actuellement situé aux 1449-1455, rue Sainte-Catherine Ouest (1207199002).

CA20 240331 - 8 juillet 2020 - Accorder des dérogations mineures relativement à la hauteur minimale en mètres, à la hauteur maximale en étages et en mètres, à la surhauteur maximale, à la superficie totale des espaces libres requis, à la marge latérale minimale et à l'obligation de fournir une unité de chargement de petite dimension pour un bâtiment à construire au nord-est de l'intersection des rues Sainte-Catherine et Mackay, en remplacement d'un bâtiment actuellement situé aux 1449-1455, rue Sainte-Catherine Ouest (1207199003).

CA20 240118 - 10 mars 2020 - Autoriser le désistement de l'expropriation des lots 1 341 035, 1 341 036, 1 341 039 et 3 550 498 du cadastre du Québec, situés au coin nord-est de la rue Sainte-Catherine Ouest et de la rue Mackay, arrondissement de Ville-Marie, décrétée aux fins de l'aménagement d'un parc. [...] (1200326002).

CA11 240440 - 5 juillet 2011 - Accorder des dérogations mineures relativement à la profondeur d'un bâtiment sur laquelle une hauteur minimale est exigée et à la marge latérale pour un emplacement situé à l'angle nord-est des rues Sainte-Catherine Ouest et Mackay (1114400034).

#### Description

##### Description du site

Le bâtiment visé par la demande a été construit entre 2020 et 2022. Il est situé à l'intersection nord-est des rues Sainte-Catherine et Mackay, sur les lots 1 341 036, 1 341 039 et 3 550 498 du cadastre du Québec. La version autorisée de ce dernier comprenait 11 étages avec des commerces au rez-de-chaussée et 85 logements aux étages ainsi que divers espaces techniques et d'entreposage au sous-sol (permis de construction 3001180373-20).

Le site est bordé à l'ouest, par le terrain de l'ancienne église St. James the Apostle (aujourd'hui, le Centre St Jax Montréal), duquel le lot 3 550 498 avait été détaché en 2009, et au nord-est, par le lot municipal 6 412 466. Ce dernier doit être cédé au propriétaire de l'immeuble visé suivant une entente hors cours suite au désistement d'une expropriation à des fins de parc. Adjacent à ce dernier, le lot municipal 6 412 467, versé au domaine public à titre de parc, est un passage piétonnier dont l'aménagement est à formaliser.

Au Règlement d'urbanisme, cet emplacement, d'une superficie totale de 937,4 m<sup>2</sup> au cadastre, est principalement situé dans un secteur de densité maximale de 6 (zone 0077 à l'ouest), mais la partie est du lot 3 550 498 est toutefois située dans un secteur de densité maximale de 3 (zone 0555 à l'est et zone 0375 au nord-est). Cette situation permettait d'autoriser une superficie de plancher maximale de 5 301,9 m<sup>2</sup> (après exclusions) pour un bâtiment, représentant une densité maximale de 5,66.

L'emplacement est également principalement situé dans la catégorie M.9C « Zone de mixité autorisant les commerces et les services de forte intensité sur la rue Sainte-Catherine » (zones 0077 et 0555 à l'ouest) et en partie dans la catégorie E.5 « Lieux de culte patrimoniaux » (zone 0375 au nord-est).

##### Description du projet

La demande vise à autoriser une densité maximale de 6 sur l'ensemble du terrain de l'immeuble, soit les lots 1 341 036 et 1 341 039, 3 550 498, afin de régulariser le bâtiment tel que construit.

Les plans soumis (demande de permis de transformation 3003218730) ont notamment confirmé qu'un local commercial (environ 305 m<sup>2</sup>) a été aménagé en sous-sol au lieu d'espaces techniques et d'entreposage qui étaient exemptés du calcul de la densité du bâtiment.

Cette modification en cours de chantier a porté la superficie de plancher totale à 5 567 m<sup>2</sup> (après exclusions) pour le nouveau bâtiment, représentant dès lors une densité de 5,94, en dérogation avec la réglementation.

En 2020, c'était plutôt une superficie totale de plancher totale de 5 301 m<sup>2</sup> (après exclusions), représentant une densité maximale de 5,66 qui avait été autorisée, en conformité avec la réglementation.

Avec un indice de densité de 6 sur l'ensemble de ce terrain, il serait alors possible d'autoriser jusqu'à 5 624,4 m<sup>2</sup> de superficie de plancher (après exclusions) pour le bâtiment.

En contrepartie d'une telle autorisation, le propriétaire s'engage à accorder une servitude de passage et de parc publics en faveur de la Ville de Montréal pour utiliser la partie libre de son terrain du côté est

(partie du lot 3 550 498) ainsi que le lot municipal à lui céder (lot 6 412 466).

Les aménagements de l'éventuel passage piétonnier public par l'arrondissement de Ville-Marie maintiendraient la possibilité pour des véhicules d'entretien d'accéder à la chambre annexe électrique qui avait été autorisée en 2020 de ce côté.

### **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 densité maximale prescrite sur un terrain affecté par plus d'un indice de superficie de plancher maximal (articles 43 et 46), puisque la superficie de plancher construite excède de 265,1 m<sup>2</sup> le maximum autorisable.

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) prévoit une densité de construction maximale de 6 dans ce secteur.

Ce projet contient un objet susceptible d'approbation référendaire en vertu du paragraphe 5° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et d'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), à savoir la superficie totale de plancher d'un bâtiment par rapport à la superficie totale du lot (densité).

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 satisfait adéquatement aux critères d'évaluation d'une demande de projet particulier.

En effet, la dérogation sollicitée atténue les enjeux des limites de secteurs de densité actuelles de la réglementation qui ne concordent pas exactement aux limites cadastrales.

L'ajout d'un local commercial en sous-sol, accessible depuis l'entrée commune existante de la rue Mackay, n'a aucun impact sur l'apparence extérieure du bâtiment.

De plus, ce commerce est susceptible de contribuer autant à la vitalité commerciale des rues Sainte-Catherine et Mackay au cœur du Quartier Concordia, qu'à la diversification de l'offre de biens et de services pour les personnes habitant ou fréquentant cette partie du territoire.

Par ailleurs, la proposition de servitude de passage et de parc publics sur le terrain de cet immeuble représente une plus-value intéressante pour la collectivité. Elle est susceptible de favoriser la réalisation éventuelle d'un passage piétonnier pouvant permettre la mise en valeur de l'église adjacente et de son parvis paysager adjacent, en plus de créer un accès plus direct à l'entrée du pavillon J.-W.-McConnell de l'Université Concordia située au cœur de l'îlot depuis la rue Sainte-Catherine, puis la ruelle parallèle à cette dernière.

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

**Considérant que** le projet de régularisation de la superficie de plancher du bâtiment n'engendre aucun impact direct sur la qualité de l'espace public, la qualité du paysage urbain ou sur les conditions environnementales existantes, vu l'emplacement du local commercial ajouté dans le sous-sol existant.

**Considérant que** la possibilité d'utiliser la partie libre du terrain à l'est comme passage piétonnier municipal pourrait contribuer à améliorer la qualité du domaine public et la mise en valeur du patrimoine bâti en cohérence avec l'église voisine.

À sa séance du 11 avril 2024, le CCU a émis un **avis favorable** à l'égard de cette demande.

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.

**Impact(s) majeur(s)**

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

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Étienne LONGTIN  
Conseiller en aménagement

**Endossé par:**

Louis ROUTHIER  
Chef de division - Urbanisme

Tél. : 438 823-1783  
Télécop. :

Tél. : 438 351-3263  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2024-04-24 15:07:16

**Approbation du Directeur de direction**  
Stéphanie TURCOTTE  
Directrice de l'aménagement urbain et de la  
mobilité  
Tél. : 514 868-4546  
Approuvé le : 2024-04-25 07:59

**Approbation du Directeur de service**  
  
Tél. :  
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1247199002