

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

Second projet de résolution CA24 240278 adopté le 11 juin 2024

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 28 mars 2024, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 11 juin 2024, le second projet de résolution **CA24 240278**.

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 **CA24 240278** vise à autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au **429, avenue Viger Est**, et ce, en dérogation aux articles 9, 18 et 43 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur et la densité maximales ainsi qu'au calcul de la hauteur - pp 475 – (dossier 1247303002).

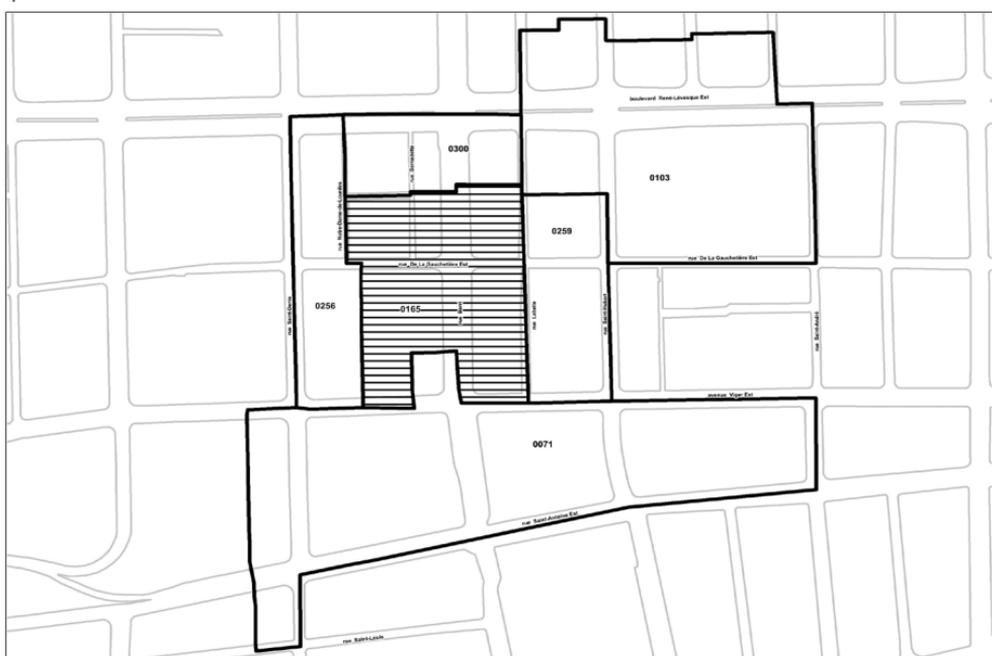
3. DISPOSITIONS SOUMISES À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

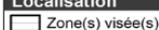
Une demande relative à une disposition ayant pour objet d'autoriser une dérogation aux normes énumérées ci-dessous peut provenir de la zone visée et des zones contiguës :

- hauteur maximale (art. 9);
- densité maximale (art. 18);
- calcul de la hauteur (art. 43).

4. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé est constitué de la zone visée **0165** et des zones contiguës 0071, 0103, 0256, 0259 et 0300; il peut être représenté comme suit:



Localisation	Dossier : 1247303002	Date : 11 mars 2024
 Zone(s) visée(s)	 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 juin 2024 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 Maison neuve Est, 19^e 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 juin 2024 (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 11 juin 2024:

- 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 11 juin 2024, 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 et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent (dossier 1247303002) 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 » et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maison neuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 15 juin 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

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

Séance ordinaire du mardi 11 juin 2024

Résolution: CA24 240278

Adopter une résolution, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation et de modification d'immeuble (CA-24-011), afin d'autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 429, avenue Viger Est - Union française de Montréal - 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 12 mars 2024 et l'a soumis à une consultation publique le 28 mars 2024 quant à son objet et aux conséquences de son adoption;

Attendu qu'une seconde présentation du projet a également été faite au comité mixte (CPM et CJV) à sa séance du 5 avril 2024 et qu'il a émis un avis favorable accompagné de recommandations :

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Robert Beaudry

De modifier le projet de résolution comme suit :

- par l'ajout des mots « notamment son couronnement, ses lucarnes et son escalier extérieur » au sous-paragraphe i) du paragraphe d de l'article 2 de la résolution de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'immeuble

D'adopter le second projet de résolution dont le texte, tel que modifié, se lit comme suit :

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 429, avenue Viger, 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, 18 et 43 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur et la densité maximales ainsi qu'au calcul de la hauteur ;
 - b) transformer et agrandir le bâtiment, le tout de manière substantiellement conforme aux plans 25 à 33 et 36 à 43 réalisés par Saucier + Perrotte Architectes estampillés par l'arrondissement le 22 février 2024.
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) la volumétrie doit être substantiellement conforme aux plans mentionnés précédemment;

- b) assujettir la délivrance de la demande de permis d'agrandissement au dépôt préalable d'une lettre de garantie, au montant de 150 000, 00 \$, à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions de conservation du bâtiment existant identifié au plan 36 et devant être intégrée au projet de transformation visé par la présente autorisation ;
 - c) la garantie monétaire visée par le paragraphe b. de l'article 2. doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient terminés les travaux visés par la présente autorisation ; advenant que ces travaux n'aient été réalisés dans un délai de 60 mois suivant la demande de permis mentionnée au paragraphe c. de l'article 2., la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie ;
 - d) fournir, lors du dépôt d'une demande de permis d'agrandissement, en plus des documents requis par la réglementation, les documents suivants :
 - i) un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales du bâtiment existant, notamment son couronnement, ses lucarnes et son escalier extérieur, identifié au plan 36 visé par les travaux ;
 - ii) un devis technique décrivant les mesures de protection du bâtiment existant identifié au plan 36, prises au moment des travaux d'excavation, de fondation et d'agrandissement les visant ;
 - e) soumettre la demande de permis de transformation relative à ce projet à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en ajoutant les critères suivants :
 - i) les matériaux de revêtement doivent tendre à reprendre les matériaux indiqués aux plans 30 à 33 ou être de grande qualité et durabilité ;
 - ii) un retour à la pente d'origine est favorisé pour la toiture du volume conservé ;
 - iii) l'aménagement de l'entrée sur Viger doit favoriser la sécurité, notamment en maximisant la visibilité depuis le domaine public ;
 - iv) la topographie et le revêtement au sol doivent permettre d'éviter l'accumulation d'eau ;
 - v) l'enveloppe du bâtiment et la conception de ses ouvertures doivent favoriser son étanchéité ;
 - vi) sur les toits, en plus des espaces végétalisés, la plantation d'essences d'arbres à enracinement superficiel qui possèdent une durée de vie moyenne similaire aux membranes de toit est encouragée.
- 3) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour débiter les travaux de transformation et d'agrandissement visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.19
Pp 475
1247303002

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 juin 2024



Dossier # : 1247303002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter une résolution conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation et de modification d'immeuble (CA-24-011) afin d'autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 429, avenue Viger Est - Union française de Montréal

1. D'accorder pour le bâtiment situé au 429, avenue Viger, 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, 18 et 43 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur et la densité maximales ainsi qu'au calcul de la hauteur ;
- b. transformer et agrandir le bâtiment, le tout de manière substantiellement conforme aux plans 25 à 33 et 36 à 43 réalisés par Saucier + Perrotte Architectes estampillés par l'arrondissement le 22 février 2024.

2. D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

- a. la volumétrie doit être substantiellement conforme aux plans mentionnés précédemment ;
- b. assujettir la délivrance de la demande de permis d'agrandissement au dépôt préalable d'une lettre de garantie, au montant de 150 000, 00 \$, à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions de conservation du bâtiment existant identifié au plan 36 et devant être intégrée au projet de transformation visé par la présente autorisation ;
- c. la garantie monétaire visée par le paragraphe b. de l'article 2. doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient terminés les travaux visés par la présente autorisation ; advenant que ces travaux n'aient été réalisés dans un délai de 60 mois suivant la demande de permis mentionnée au paragraphe c. de l'article 2., la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie ;
- d. fournir, lors du dépôt d'une demande de permis d'agrandissement, en plus des documents requis par la réglementation, les documents suivants :
 - i. un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales du bâtiment existant, notamment son couronnement, ses lucarnes et son escalier extérieur, identifié au plan 36 visé par les travaux ;

ii. un devis technique décrivant les mesures de protection du bâtiment existant identifié au plan 36, prises au moment des travaux d'excavation, de fondation et d'agrandissement les visant ;

- e. soumettre la demande de permis de transformation relative à ce projet à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en ajoutant les critères suivants :
- i. les matériaux de revêtement doivent tendre à reprendre les matériaux indiqués aux plans 30 à 33 ou être de grande qualité et durabilité ;
 - ii. un retour à la pente d'origine est favorisé pour la toiture du volume conservé ;
 - iii. l'aménagement de l'entrée sur Viger doit favoriser la sécurité, notamment en maximisant la visibilité depuis le domaine public ;
 - iv. la topographie et le revêtement au sol doivent permettre d'éviter l'accumulation d'eau ;
 - v. l'enveloppe du bâtiment et la conception de ses ouvertures doivent favoriser son étanchéité ;
 - vi. sur les toits, en plus des espaces végétalisés, la plantation d'essences d'arbres à enracinement superficiel qui possèdent une durée de vie moyenne similaire aux membranes de toit est encouragée.

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

Signé par Marc LABELLE **Le** 2024-05-15 15:55

Signataire :

Marc LABELLE

Directeur d'arrondissement délégué
Ville-Marie , Direction d'arrondissement

IDENTIFICATION**Dossier # :1247303002**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter une résolution conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation et de modification d'immeuble (CA-24-011) afin d'autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 429, avenue Viger Est - Union française de Montréal

CONTENU**CONTEXTE**

L'assemblée publique de consultation s'est tenue le 28 mars 2024. Le rapport de consultation se trouve en pièce jointe.

Une seconde présentation du projet a également été faite au comité mixte (CPM et CJV) à sa séance du 5 avril 2024. Celui-ci a émis un avis favorable accompagné de recommandations, notamment la suivante :

- Inclure dans les conditions du projet particulier des attentes précises en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine, incluant le recours aux meilleures pratiques en la matière.

Afin de répondre à cette recommandation, les mots « notamment son couronnement, ses lucarnes et son escalier extérieur » ont été ajoutés au sous-paragraphe i) du paragraphe d de l'article 2 de la résolution de projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'immeuble.

L'avis du comité mixte, ainsi que le tableau de suivi des recommandations, sont joints au sommaire addenda 1247303001, dans la section « Pièces jointes addenda ».

VALIDATION**Intervenant et sens de l'intervention**

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement

514872-8524

Tél :

Télécop. : 000-0000

Dossier # : 1247303002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Objet :	Adopter une résolution conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation et de modification d'immeuble (CA-24-011) afin d'autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 429, avenue Viger Est - Union française de Montréal



2024-03-28 PV APC_signé.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement

Tél : 514872-8524
Télécop. : 000-0000

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

28 mars 2024
17 h 30

800, boulevard De Maisonneuve Est, rez-de-chaussée

Sont présents

Monsieur Robert Beaudry, président d'assemblée et conseiller de la Ville

Madame Stéphanie Turcotte, directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité

Monsieur Olivier Légaré, conseiller en aménagement - chef d'équipe

Madame Gabrielle Leclerc-André, conseillère en aménagement

Me Katerine Rowan, secrétaire d'arrondissement

Madame Aline Fokam, analyste de dossiers

1- OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

Monsieur Robert Beaudry, conseiller de la Ville, préside l'assemblée publique de consultation, dont la tenue a été annoncée par des avis publics parus les 13 et 16 mars 2024 dans le journal *Le Devoir*.

Il déclare l'assemblée ouverte à 17 h 30.

3 personnes assistent à l'assemblée.

2- PRÉSENTATION DES PROJETS ET PÉRIODE D'INTERVENTION DU PUBLIC

a) Résolution conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation et de modification d'immeuble (CA-24-011) afin d'autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 429, avenue Viger Est - Union française de Montréal – pp 475 (1247303002);

et

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de modifier la carte « La densité de construction » pour un site en tête d'îlot au nord de l'avenue Viger entre les rues Saint-Denis et Berri (1247303001)

Le président de l'assemblée indique que monsieur Olivier Légaré, conseiller en aménagement, est disponible pour présenter ces projets et répondre aux questions.

Monsieur Légaré présente lesdits projets.

Personne ne s'étant manifesté pour poser des questions à la suite de la présentation de ces projets, le président de l'assemblée déclare terminée la consultation publique sur ces projets.

b) Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'immeuble (CA-24-011) et le Règlement sur les certificats d'autorisation et d'occupation (CA-24-224) afin d'améliorer la résilience des bâtiments et de leurs terrains dans le cadre d'une transition écologique (1236255005)

Le président de l'assemblée indique que madame Gabrielle Leclerc-André, conseillère en aménagement, est disponible pour présenter ce projet et répondre aux questions.

Madame Leclerc-André présente ledit projet. Elle précise notamment que, depuis l'adoption du premier projet de règlement par le conseil d'arrondissement, des modifications ont été apportées en ce qui concerne des dispositions modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et elle présente lesdites modifications.

Les questions et commentaires ont trait, entre autres :

- à la *sphère d'application de la réglementation et des encadrements relatifs aux demi-sous-sols dans l'arrondissement, notamment à savoir ci cela est circonscrit aux secteurs en cuvettes ou étendu à tout l'Arrondissement;*
- à l'*abrogation des articles 24 à 28 du Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement relatifs à la règle d'insertion à la hauteur maximale;*
- à l'*inquiétude et au manque de clarté eu égard à la possibilité de subdivision des logements en vue de compenser un espace inondé dans les secteurs de cuvettes; cela pourrait servir de raison légale pour l'éviction des locataires si la précision ne se trouve pas dans le règlement;*
- à l'*applicabilité de la réutilisation des matériaux des bâtiments préexistants comme mentionné à l'article 103 du Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement;*
- au **dépôt d'un document** (ci-joint) par un représentant du Comité logement Ville-Marie

3- LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Les dossiers à l'ordre du jour ayant été soumis à une consultation, le président d'assemblée, Monsieur Robert Beaudry déclare l'assemblée publique de consultation terminée à 18 h 28.



2024-04-03

Me Katerine Rowan
Secrétaire d'assemblée

date



2024-04-03

M. Robert Beaudry
Président d'assemblée

date



Comité
logement
Ville-Marie

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Québec) H2L 3E7
Tél.: 514.521.5992
info@clvm.org

**Mémoire présenté
à l'Arrondissement de Ville-Marie**

**dans le cadre de la consultation sur le Règlement modifiant le Règlement
d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'améliorer la
résilience des bâtiments et de leurs terrains dans le cadre d'une transition
écologique.**

28 mars 2024

Le Comité logement Ville-Marie

Le Comité logement Ville-Marie, anciennement le Comité logement Centre-Sud, est un organisme de défense collective des droits des locataires, à caractère local, qui intervient dans l'est de l'arrondissement de Ville-Marie depuis maintenant plus de 40 ans. Le Comité a été fondé au milieu des années 70 par des citoyens du Centre-Sud, un ancien quartier ouvrier ravagé par de nombreuses opérations de « rénovation urbaine » et de démolitions sauvages. En 2010, nos membres ont pris la décision de re-baptiser l'organisme Comité logement Ville-Marie pour nous permettre d'étendre notre intervention à l'ouest du centre-ville et couvrir ainsi l'ensemble du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, l'arrondissement central de Montréal.

Le Comité logement est un organisme sans but lucratif, doté d'une structure démocratique, dont le conseil d'administration est élu par ses membres. Nous comptons actuellement environ 150 membres. Les interventions de notre organisme se déploient principalement sur trois fronts: promouvoir et défendre les droits des locataires, promouvoir une régulation du marché privé de l'habitation afin de combattre la spéculation immobilière et soutenir le développement du logement social, dans une perspective de lutte à la pauvreté et à l'exclusion sociale.

Notre service d'information et de soutien aux locataires a traité l'an dernier près de 1 300 demandes de locataires reliées à des problématiques de logement. Nous offrons, parallèlement à ce service, des ateliers de formation sur le droit du logement. Nous intervenons aussi autour de différents enjeux concernant le parc de logements locatifs privés, dans la perspective d'assurer la préservation de ce parc de logements, dans lequel vivent plus de la moitié des ménages montréalais. Nous travaillons à protéger les ménages locataires contre les pratiques abusives, notamment les expulsions sauvages, de la part de propriétaires ou de spéculateurs malveillants.

Notre organisme est membre, au niveau local, des trois tables de quartier de l'arrondissement, soit la Corporation de développement communautaire du Centre-Sud, la Table de concertation du Faubourg St-Laurent et la Table de quartier Peter McGill; au niveau régional de la Table régionale des organismes volontaires d'éducation populaire (TROVEP), ainsi qu'au niveau national, du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) et du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ).

Contexte entourant le projet à l'étude

Nous remercions l'Arrondissement de Ville-Marie de nous donner l'occasion de faire valoir notre point de vue sur le *Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) afin d'améliorer la résilience des bâtiments et de leurs terrains dans le cadre d'une transition écologique*. Nous tenons aussi à féliciter les fonctionnaires de l'arrondissement Ville-Marie ainsi que les élu-e-s de l'Arrondissement de Ville-Marie pour cet ambitieux projet de règlement. La modification et l'harmonisation du règlement d'urbanisme et de sa panoplie d'articles afin d'y intégrer des considérations en lien avec la résilience environnementale et la transition écologique requiert en effet un travail considérable, dont nous avons pu mesurer l'ampleur à la lecture du tableau comparatif des modifications apportées.

Le projet de règlement à l'étude propose de nombreuses modifications au règlement d'urbanisme de l'Arrondissement de Ville-Marie. Plusieurs de ces modifications ont pour objectif d'éliminer les risques d'inondations dans les nouvelles constructions et de renforcer la résilience des bâtiments et terrains de notre arrondissement pour mieux faire face à l'enjeu des inondations suivant des épisodes de pluies diluviennes, dont l'incidence s'est accélérée au cours des dernières années. Effectivement, lors de fortes pluies, il arrive que le réseau d'égout soit surchargé, ce qui mène à des accumulations d'eau en zone de cuvettes. Lorsque cela arrive, il est assez fréquent que les locaux sous le niveau du sol soient inondés, ce qui peut avoir des conséquences considérables sur la santé, la qualité de vie, le sentiment de sécurité ou les finances des habitants de ces logements, dont un bon nombre sont locataires.

L'augmentation de surfaces végétalisées, qui permettent d'absorber, au moins partiellement, le surplus d'eau que ne peut adéquatement traiter le réseau d'égout et qui s'accumule dans les zones de cuvettes, est nécessaire pour réduire les conséquences néfastes de pluies diluviennes qui peuvent notamment causer l'inondation de logements situés sous le niveau du sol. Puisque notre expertise ne se situe pas au niveau du verdissement ni de la transition écologique, nous avons pris la peine de nous concerter avec des organismes locaux qui ont une expertise et un intérêt dans ce domaine, soit la Société Écocitoyenne de Montréal (SEM) et Sentier Urbain.

Notre analyse

Nous sommes heureux de constater que certains des commentaires que nous avons exprimés lors notamment de l'assemblée d'information du 6 novembre 2023 aient eu un certain écho auprès de l'Arrondissement. Lors de cette séance, nous avons notamment exprimé nos préoccupations quant à la construction de logements en demi-sous-sol, l'aménagement de cours anglaises ou d'entrées de garages en contre-pente dans des zones dites de cuvette.

De tels aménagements ou types de construction rendent le cadre bâti particulièrement vulnérable et peuvent engendrer des inondations répétées, telles que l'ont subi notamment les résident-e-s d'un immeuble en copropriété de la rue Parthenais ou certains locataires venus consulter notre service d'information et de soutien aux locataires.

Les modifications proposées au règlement d'urbanisme ne se limitent toutefois pas qu'à ce problème. Elles visent aussi à promouvoir le verdissement des terrains, la réduction des îlots de chaleurs, la mobilité durable, la réduction de GES et à faciliter le développement d'activités d'agriculture et d'apiculture dans les zones de mixité. Nous nous attarderons moins sur ces enjeux.

L'interdiction de l'habitation sous le niveau du sol et l'interdiction des aménagements facilement inondables

Selon notre compréhension initiale, les modifications proposées au règlement d'urbanisme viennent effectivement interdire ou limiter grandement la construction des trois éléments mentionnés précédemment (logements en demi-sous-sol, cours anglaises et entrées de garages en contre-pente).

L'interdiction d'usage résidentiel en demi-sous-sol est explicitement interdit en zone de cuvette à l'article 130 du règlement proposé prévu à la « Section II (CONSTRUCTION OU AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT SOUS LE NIVEAU NATUREL DU SOL) » :

« La construction ou l'agrandissement d'un étage de bâtiment destiné à un espace autre que ceux énumérés aux paragraphes 1, 4, 5, 6, et 8 de l'article 47 doit être effectué au-dessus du niveau naturel du sol »

(...)

1* dans un secteur de cuvette identifié à la carte « Secteurs des écoulements et cuvettes » de l'annexe J, les aménagements destinés à des espaces habitables de logements sont situés au-dessus du niveau du trottoir ».

En ce qui concerne les cours anglaises ou les entrées de garages en contre-pente, elles ne sont pas complètement interdites mais leur aménagement sera désormais fortement encadré.

À ce sujet, nous appuyons la proposition de l'Arrondissement d'interdire la construction de logements sous le niveau du sol dans les zones d'écoulement et de cuvette.

Nous appuyons également les articles visant à encadrer sévèrement l'aménagement de cours anglaises et d'entrées de garage en contre-pente dans les zones d'écoulement et de cuvette.

Les allègements règlementaires visant à compenser la perte d'espace situé sous le niveau du sol

Nous comprenons que le fait d'interdire des usages qui étaient auparavant permis peut créer un certain ressac de la part de certains propriétaires ou promoteurs immobiliers. Nous comprenons aussi qu'en démocratie il faut concilier des intérêts variés qui peuvent s'opposer et qu'il appartient donc au législateur de faire des compromis. Les modifications proposées aux articles 19, 22, 47, 141.2 et 141.3 ainsi que l'abrogation des articles 24 à 28 du règlement d'urbanisme vont dans ce sens.

Si nous pouvons comprendre que l'Arrondissement cherche à compenser les propriétaires d'immeuble situés en zones d'écoulement et de cuvette, nous ne comprenons pas pourquoi ces compensations et allègements règlementaires s'étendent à l'ensemble du territoire de l'arrondissement et non seulement aux secteurs d'écoulement et de cuvette identifiés à la carte de l'annexe J.

En effet, il nous a été confirmé que la modification de la définition d'une mezzanine qui pourra maintenant être deux fois plus grande que dans la version actuelle du règlement d'urbanisme (article 19 du nouveau règlement) s'applique à l'ensemble de l'arrondissement. Toutefois, la justification inscrite dans le tableau comparatif fourni dans la documentation offerte sur ce projet de règlement est de « permettre aux immeubles situés dans des zones de cuvettes de pouvoir ajouter un espace habitable pour **compenser** la perte de l'espace inondé » ainsi que de « favoriser une densification à proximité des transports collectifs. ».

Nous estimons donc que l'augmentation de la surface des mezzanines autorisée dans le projet de règlement à l'étude ne devrait s'appliquer qu'aux seules zones d'écoulement et de cuvette ou en zones TOD telles qu'identifiées dans le PMAD, et non s'appliquer à la grandeur du territoire de l'arrondissement.

Pourquoi en effet compenser des propriétaires qui ne perdent rien? Par ailleurs, une telle augmentation de surface peut avoir dans certains cas des impacts importants sur l'ensoleillement de rues ou de terrains végétalisés adjacents.

L'abrogation des articles 24 à 28 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement est aussi justifié pour les mêmes raisons que celles citées trois paragraphes plus haut. Ces articles, à notre compréhension, régissaient les règles d'insertion de nouveaux bâtiments sur le territoire de tout l'arrondissement et ne semblent pas avoir été déplacées ailleurs dans le règlement contrairement aux critères « figurant au chapitre sur le développement durable » (sixième page du tableau comparatif).

Encore une fois, nous estimons que de tels allègements règlementaires devraient être circonscrits aux seules zones d'écoulement et de cuvette identifiées dans la carte de l'annexe J.

Il en va de même pour les modifications proposées à l'article 47 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement qui permettraient d'exclure un nouveau type d'espace du calcul du COS et qui, à notre compréhension, s'appliqueraient encore au territoire de tout l'arrondissement.

De plus, nous nous questionnons sur les conséquences des modifications proposées à l'article 141.2, qui viennent permettre de diviser ou subdiviser un logement situé dans une zone de cuvette. On justifie cela par le fait de « permettre aux immeubles situés dans des zones de cuvette de pouvoir réaménager les logements pour compenser la perte de l'espace inondable en sous-sol ». L'exception introduite par cette modification permettra-t-elle de subdiviser l'ensemble des logements de tels immeubles, ou sera-t-elle limitée aux seuls logements situés sur deux étages, dont un sous le niveau du sol?

Si l'exception ainsi introduite s'applique à tous les logements de tels immeubles, nous nous opposons vigoureusement à une telle exception apportée à l'interdiction de subdiviser qui aurait pour effet de faire porter éventuellement le poids d'une compensation de perte d'espace des

propriétaires concernés sur le dos des locataires de ces immeubles. Par ailleurs, ces propriétaires se voient déjà accorder de nombreuses autres compensations, telles qu'analysées précédemment, dans le cadre des modifications réglementaires à l'étude.

Rappelons que la division et la subdivision d'un logement est une exception au droit au maintien dans les lieux des locataires dans leur logement. Nous estimons que l'exception ainsi introduite ne devrait s'appliquer qu'aux logements sur deux étages, dont un est situé sous le niveau du sol.

Il serait désolant qu'un projet de règlement visant à protéger la qualité de vie des résidents habitant en demi-sous-sol permette à des propriétaires d'évincer des locataires afin de les compenser pour une perte d'espace qu'ils ne récupéreront pas par ailleurs avec cette exception. L'autorisation de construire des mezzanines sur le toit occupant 80% de la surface de l'étage inférieure nous semble constituer une compensation suffisante à cet égard.

Les enjeux de verdissement et de mobilité durable.

Nous supportons les modifications proposées au règlement d'urbanisme qui visent à augmenter le verdissement des terrains, à réduire le nombre de cases de stationnements exigées lors de nouvelles constructions, d'interdire l'abattage d'arbres afin de les remplacer par du stationnement et les changements permettant les usages agricole et d'apiculture en zones mixtes tout en limitant les nouvelles stations-services aux zones industrielles.

Par ailleurs, nous estimons que l'Arrondissement devrait engager une conversation avec les propriétaires des terrains minéralisés et de terrains de stationnement de surface du territoire, tels que la STM, la Sûreté du Québec, la JTI-Macdonald, Énergir, certains hôpitaux ou espaces institutionnels afin de leur exposer ces nouvelles obligations et envisager des scénarios de transformation de ces terrains.

C'est pourquoi, avec le soutien de la Société Écociyenne de Montréal et Sentier Urbain, nous recommandons à l'Arrondissement de Ville-Marie d'entamer des démarches avec les propriétaires de grands terrains minéralisés et de grands stationnements au sol situés dans notre arrondissement afin d'explorer leur ouverture face à des scénarios de verdissement et de densification de ces terrains.

Nos recommandations

Le Comité logement Ville-Marie appuie les propositions de modifications réglementaires visant à :

- Interdire la construction de logements sous le niveau du sol dans les zones d'écoulement et de cuvette de l'arrondissement.
- Encadrer sévèrement l'aménagement de cours anglaises et d'entrées de garage en contre-pente dans les zones d'écoulement et de cuvette de l'arrondissement.

Le Comité logement Ville-Marie recommande également que l'augmentation de la surface des mezzanines autorisée dans le projet de règlement à l'étude ne s'applique qu'aux seules zones d'écoulement et de cuvette ou en zones TOD telles qu'identifiées dans le PMAD, et non à la grandeur du territoire de l'arrondissement.

Nous recommandons de plus que l'abrogation des articles 24 à 28 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement soient circonscrits aux seules zones d'écoulement et de cuvette identifiées dans la carte de l'annexe J.

Le Comité logement Ville-Marie s'oppose par ailleurs vigoureusement à l'exception apportée à l'interdiction de subdiviser l'ensemble des logements d'un immeuble situé en zone d'écoulement ou de cuvette.

Enfin, avec le soutien de la Société Écocitoyenne de Montréal et de Sentier Urbain, nous recommandons à l'Arrondissement de Ville-Marie d'entamer des démarches avec les propriétaires de grands terrains minéralisés et de grands stationnements de surface situés dans notre arrondissement afin d'explorer leur ouverture face à des scénarios de verdissement et de densification de ces terrains.

**Dossier # : 1247303002**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter une résolution conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation et de modification d'immeuble (CA-24-011) afin d'autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 429, avenue Viger Est - Union française de Montréal

1. D'accorder pour le bâtiment situé au 429, avenue Viger, 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, 18 et 43 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur et la densité maximales ainsi qu'au calcul de la hauteur ;
- b. transformer et agrandir le bâtiment, le tout de manière substantiellement conforme aux plans 25 à 33 et 36 à 43 réalisés par Saucier + Perrotte Architectes estampillés par l'arrondissement le 22 février 2024.

2. D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

- a. la volumétrie doit être substantiellement conforme aux plans mentionnés précédemment ;
- b. assujettir la délivrance de la demande de permis d'agrandissement au dépôt préalable d'une lettre de garantie, au montant de 150 000, 00 \$, à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions de conservation du bâtiment existant identifié au plan 36 et devant être intégrée au projet de transformation visé par la présente autorisation ;
- c. la garantie monétaire visée par le paragraphe b. de l'article 2. doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient terminés les travaux visés par la présente autorisation ; advenant que ces travaux n'aient été réalisés dans un délai de 60 mois suivant la demande de permis mentionnée au paragraphe c. de l'article 2., la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie ;
- d. fournir, lors du dépôt d'une demande de permis d'agrandissement, en plus des documents requis par la réglementation, les documents suivants :
 - i. un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié au plan 36

visé par les travaux ;
ii. un devis technique décrivant les mesures de protection du bâtiment existant identifié au plan 36, prises au moment des travaux d'excavation, de fondation et d'agrandissement les visant ;

e. soumettre la demande de permis de transformation relative à ce projet à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en ajoutant les critères suivants :

- i. les matériaux de revêtement doivent tendre à reprendre les matériaux indiqués aux plans 30 à 33 ou être de grande qualité et durabilité ;
- ii. un retour à la pente d'origine est favorisé pour la toiture du volume conservé ;
- iii. l'aménagement de l'entrée sur Viger doit favoriser la sécurité, notamment en maximisant la visibilité depuis le domaine public ;
- iv. la topographie et le revêtement au sol doivent permettre d'éviter l'accumulation d'eau ;
- v. l'enveloppe du bâtiment et la conception de ses ouvertures doivent favoriser son étanchéité ;
- vi. sur les toits, en plus des espaces végétalisés, la plantation d'essences d'arbres à enracinement superficiel qui possèdent une durée de vie moyenne similaire aux membranes de toit est encouragée.

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

Signé par Marc LABELLE **Le** 2024-02-28 15:41

Signataire :

Marc LABELLE

Directeur d'arrondissement délégué
Ville-Marie , Direction d'arrondissement

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

Séance ordinaire du mardi 12 mars 2024

Résolution: CA24 240101

Adopter une résolution conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation et de modification d'immeuble (CA-24-011) afin d'autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 429, avenue Viger Est - Union française de Montréal - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Serge Sasseville

appuyé par Sophie Mauzerolle

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 429, avenue Viger, 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, 18 et 43 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur et la densité maximales ainsi qu'au calcul de la hauteur ;
 - b) transformer et agrandir le bâtiment, le tout de manière substantiellement conforme aux plans 25 à 33 et 36 à 43 réalisés par Saucier + Perrotte Architectes estampillés par l'arrondissement le 22 février 2024;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) la volumétrie doit être substantiellement conforme aux plans mentionnés précédemment ;
 - b) assujettir la délivrance de la demande de permis d'agrandissement au dépôt préalable d'une lettre de garantie, au montant de 150 000,00 \$, à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions de conservation du bâtiment existant identifié au plan 36 et devant être intégrée au projet de transformation visé par la présente autorisation ;
 - c) la garantie monétaire visée par le paragraphe b) de l'article 2) doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient terminés les travaux visés par la présente autorisation ; advenant que ces travaux n'aient été réalisés dans un délai de 60 mois suivant la demande de permis mentionnée au paragraphe c) de l'article 2), la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie ;
 - d) fournir, lors du dépôt d'une demande de permis d'agrandissement, en plus des documents requis par la réglementation, les documents suivants :

- i) un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié au plan 36 visé par les travaux ;
 - ii) un devis technique décrivant les mesures de protection du bâtiment existant identifié au plan 36, prises au moment des travaux d'excavation, de fondation et d'agrandissement les visant ;
- e) soumettre la demande de permis de transformation relative à ce projet à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en ajoutant les critères suivants :
- i) les matériaux de revêtement doivent tendre à reprendre les matériaux indiqués aux plans 30 à 33 ou être de grande qualité et durabilité ;
 - ii) un retour à la pente d'origine est favorisé pour la toiture du volume conservé ;
 - iii) l'aménagement de l'entrée sur Viger doit favoriser la sécurité, notamment en maximisant la visibilité depuis le domaine public ;
 - iv) la topographie et le revêtement au sol doivent permettre d'éviter l'accumulation d'eau ;
 - v) l'enveloppe du bâtiment et la conception de ses ouvertures doivent favoriser son étanchéité ;
 - vi) sur les toits, en plus des espaces végétalisés, la plantation d'essences d'arbres à enracinement superficiel qui possèdent une durée de vie moyenne similaire aux membranes de toit est encouragée.
- 3) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour débiter les travaux de transformation et d'agrandissement visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.09
pp 475
1247303002

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 13 mars 2024

IDENTIFICATION Dossier # :1247303002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter une résolution conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation et de modification d'immeuble (CA-24-011) afin d'autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 429, avenue Viger Est - Union française de Montréal

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

Tel que proposé, le projet déroge à la densité maximale du Plan d'urbanisme (04-047), par conséquent une modification de la carte des densités est nécessaire. (voir dossier 1247303001)

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 une hauteur de 25 m dans un secteur où la hauteur maximale prévue par le Règlement d'urbanisme est de 16 m.
- Ce règlement prévoit également que, pour un terrain de coin, la hauteur se calcule depuis les voies adjacentes sur une profondeur de 35 m, et, bien que la partie la plus éloignée de l'agrandissement soit à une distance d'environ 35 m, la place J.-Ernest-Laforce, située entre le bâtiment et la rue Berri, impose de calculer la hauteur depuis l'avenue Viger.
- Le projet présente un C.O.S. de 5,2 dans un secteur où la densité maximale prescrite par le Règlement d'urbanisme est de 3.
- Les dérogations à la hauteur maximale, au calcul de la hauteur et à la densité peuvent être autorisées en vertu d'une résolution adoptée conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011). Ces dérogations sont des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Le projet de règlement est conforme au Plan d'urbanisme, il est visé par le Règlement RCG 15-073 et il est conforme aux objectifs du Schéma et aux dispositions du document complémentaire. Aucun certificat de conformité en vertu du Règlement RCG 15-073 n'est requis.

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 la hauteur et la densité proposées par le projet ont peu d'impact sur la conservation du bâtiment et permet d'en pérenniser les fonctions. Enfin, la dérogation au calcul de la hauteur respecte l'intention de l'article et se justifie en regard de

la pente de la rue Berri. En effet, cette manière de calculer la hauteur permet de mieux répartir la densité pour dégager le volume du côté de l'avenue Viger, tout en permettant de mieux percevoir la topographie.

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)

Adoption par le conseil d'arrondissement du 12 mars 2024 d'un premier projet de résolution de projet particulier.

- Assemblée publique de consultation du 28 mars 2024.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 9 avril 2024 d'un deuxième projet de résolution de projet particulier.
- Publication d'un avis annonçant la période prévue pour les demandes d'ouverture de registre d'approbation référendaire.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 7 mai 2024 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

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement

Tél : 514 872-8524
Télécop. : 514 123-4567

ENDOSSÉ PAR

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme

Tél : 438-351-3263
Télécop. :

Le : 2024-02-28

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

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

Tél : 514 868-4546
Approuvé le : 2024-02-28

Dossier # : 1247303002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Objet :	Adopter une résolution conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation et de modification d'immeuble (CA-24-011) afin d'autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 429, avenue Viger Est - Union française de Montréal



Plans estampillés.pdfPV CCU - 2023-12-14 - PP MR.pdf



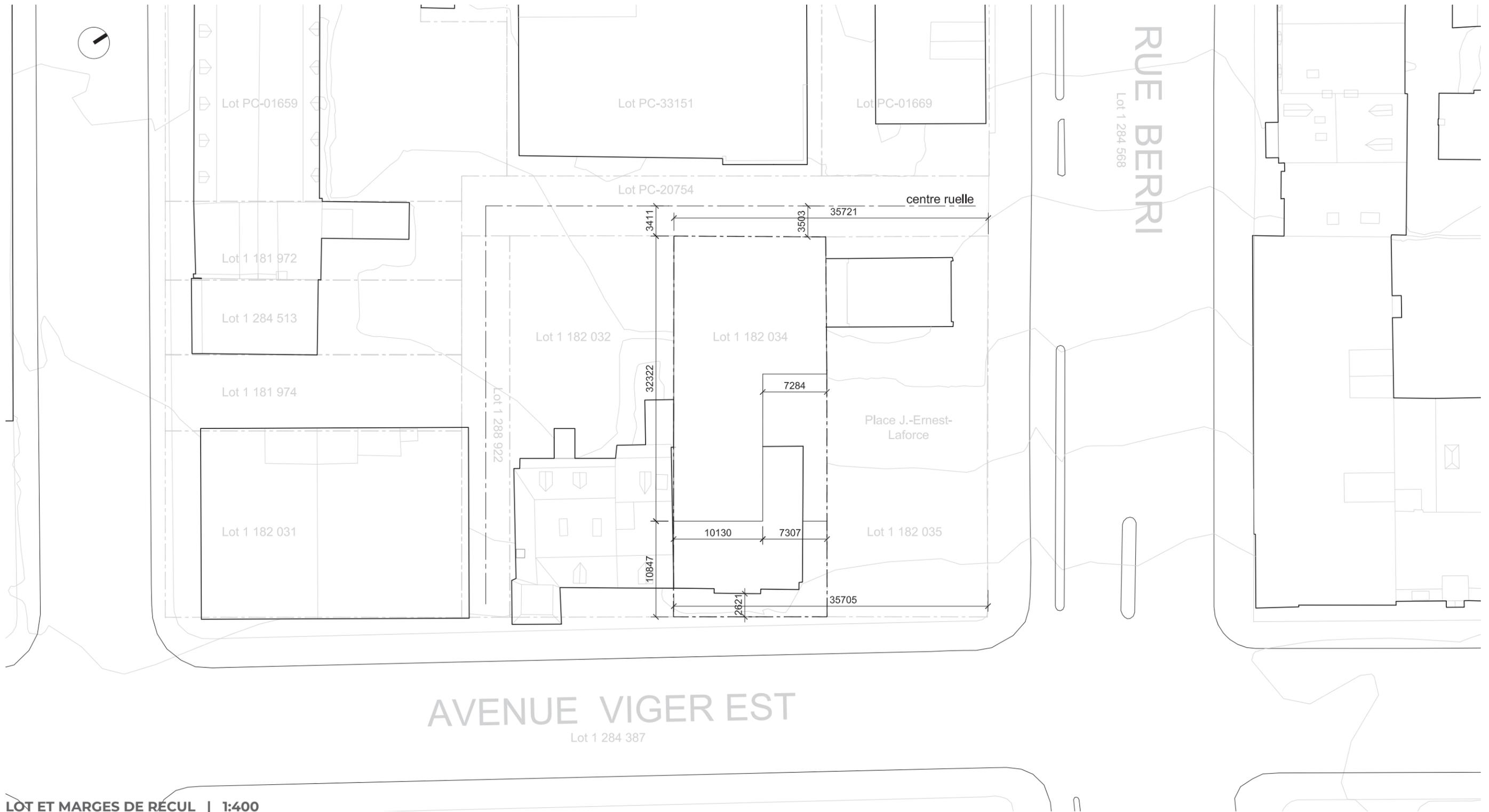
1247303002_Montréal 2030.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement

Tél : 514 872-8524
Télécop. : 514 123-4567

3.2 Concept d'implantation



LOT ET MARGES DE RÉCUL | 1:400

3.3 Concept architectural

Perspectives



COIN VIGER ET BERRI

3.3 Concept architectural

Perspectives



COIN VIGER ET BERRI

3.3 Concept architectural

Perspectives

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
22 février 2024
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ

Union française de Montréal
19 janvier 2024



RUE BERRI

3.3 Concept architectural

Perspectives



SQUARE VIGER

3.3 Concept architectural

Élévations



VERRE CLAIR

VERRE CLAIR

VERRE SÉRIGRAPHIÉ
"EFFET FONDANT"

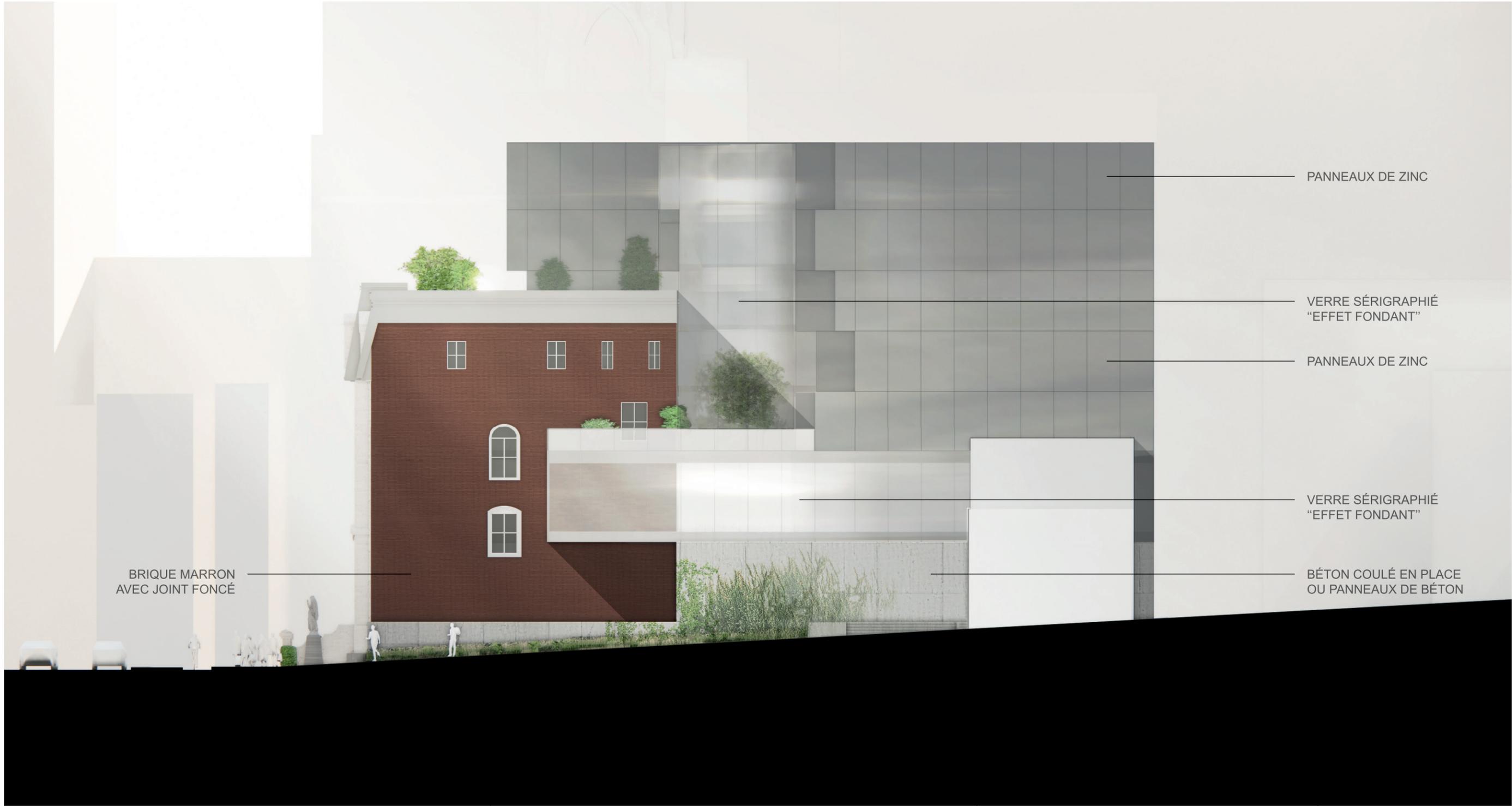
PIERRE

ÉLÉVATION RUE VIGER

22 février 2024

3.3 Concept architectural

Élévations



ÉLÉVATION RUE BERRI

3.3 Concept architectural

Élévations

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
22 février 2024
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ

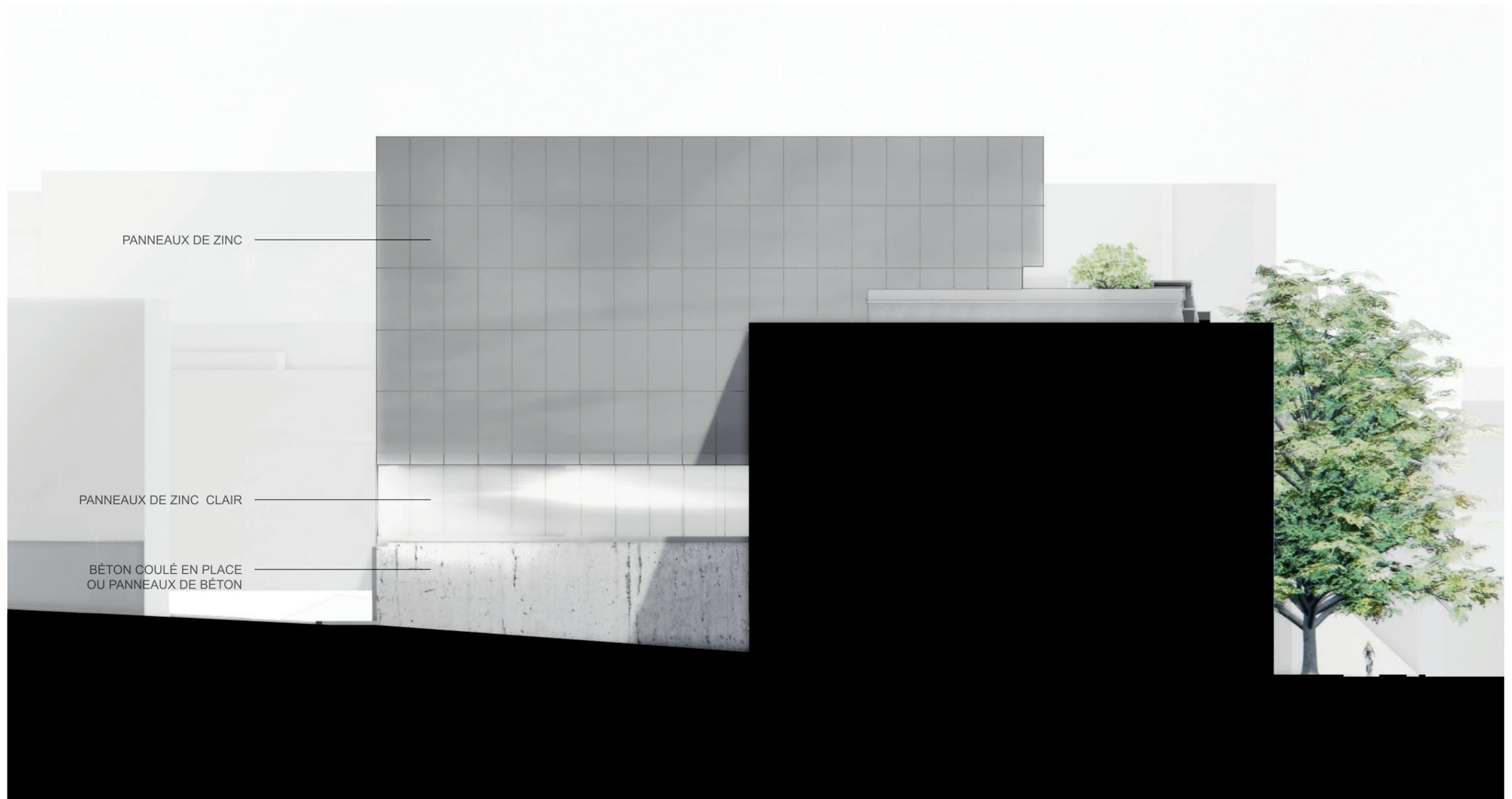
Union française de Montréal
19 janvier 2024



ÉLÉVATION RUELLE

3.3 Concept architectural

Élévations



PANNEAUX DE ZINC

PANNEAUX DE ZINC CLAIR

BÉTON COULÉ EN PLACE
OU PANNEAUX DE BÉTON

ÉLÉVATION MITOYENNE

3.3 Concept architectural

Conservation de l'existant

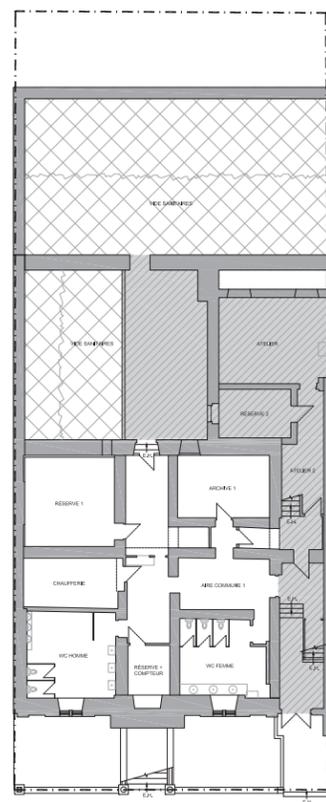
VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
22 février 2024
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ

Union française de Montréal
19 janvier 2024

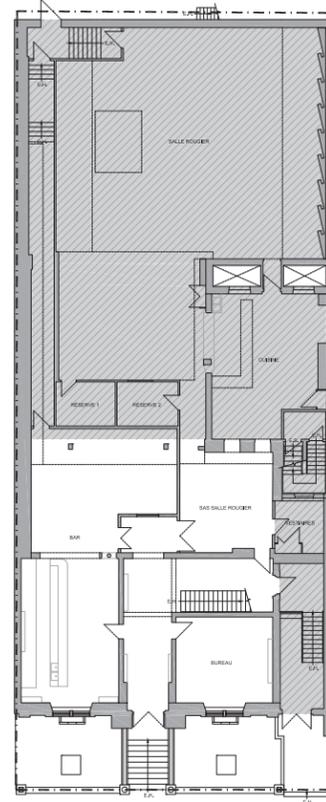


LÉGENDE

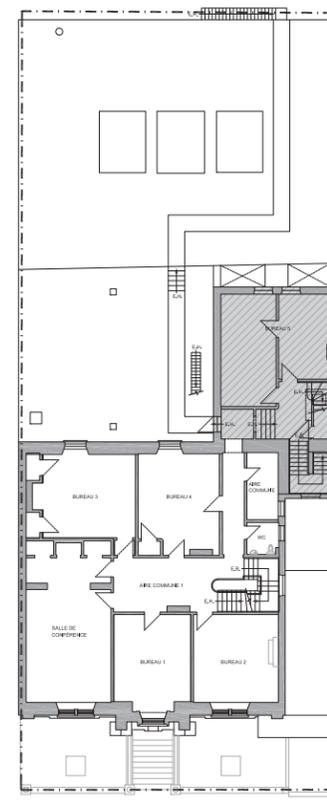
-  Portion conservée
-  Portion démolie
-  Vide sanitaire (fondations)
Exclu du calcul



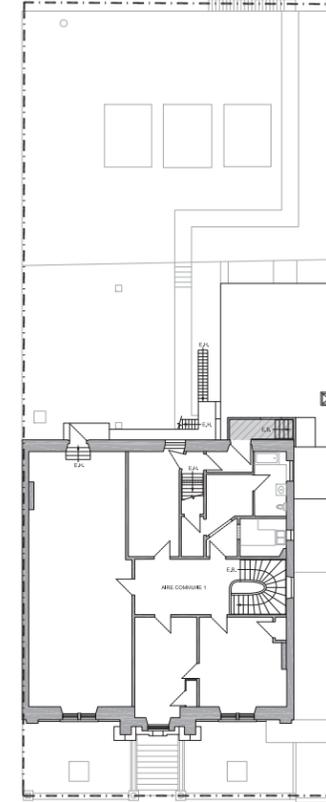
SOUS-SOL 1



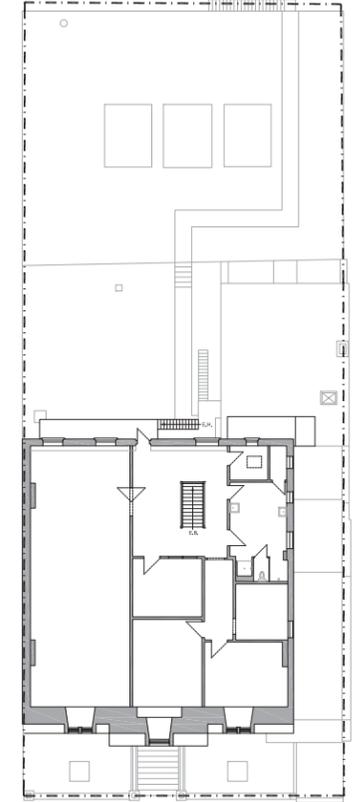
REZ-DE-CHAUSSÉE



1^{er} ÉTAGE



2^{ème} ÉTAGE



3^{ème} ÉTAGE

Bâtiment existant	Superficie brute		Superficie brute démolition	
	m ²	pi ²	m ²	pi ²
Sous-sol 1	365,0	3 927,4	161,4	1 736,7
Rez-de-chaussée	687,0	7 392,1	452,6	4 870,0
1er étage	296,7	3 192,5	68,8	740,3
2ème étage	232,0	2 496,3	4,5	48,4
3ème étage	234,0	2 517,8	0,0	0,0

TOTAL	1 814,7	19 526,2	687,3	7 395,3
--------------	----------------	-----------------	--------------	----------------

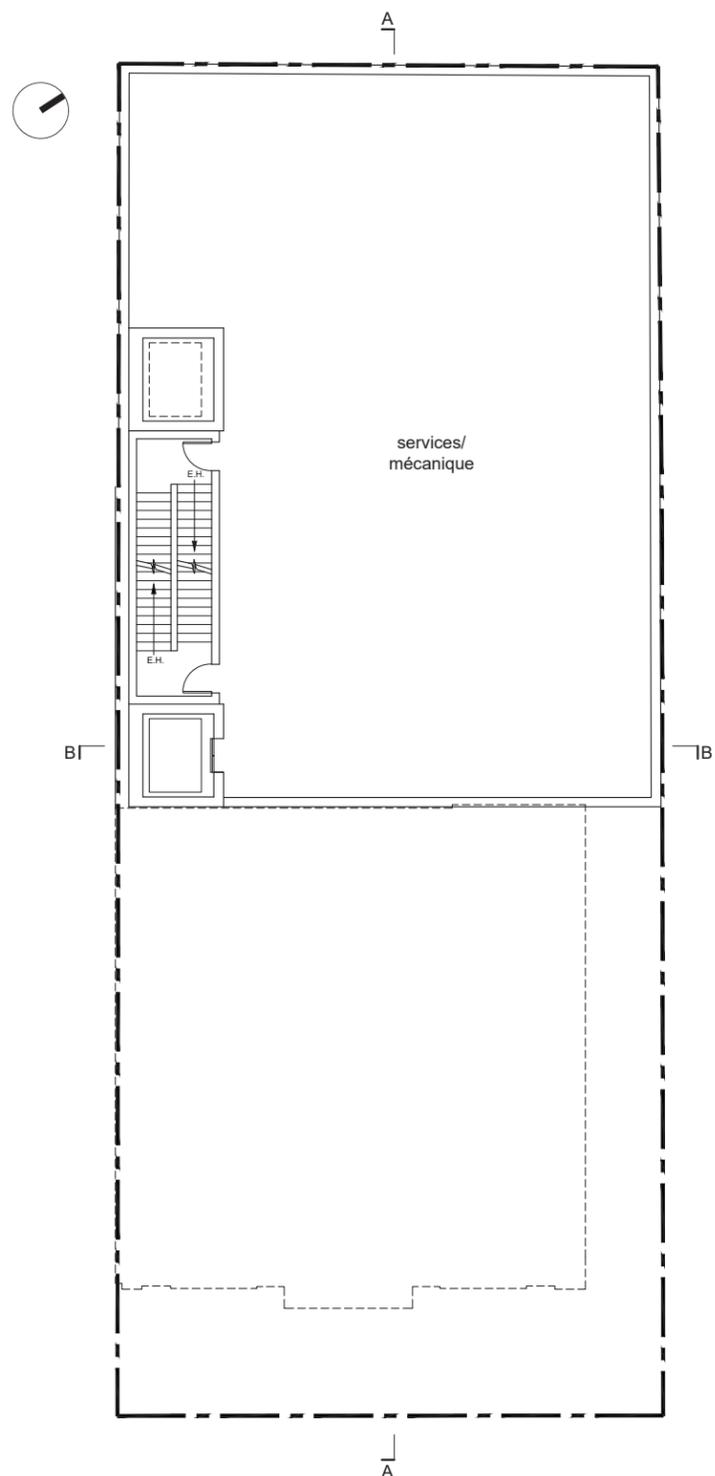
POURCENTAGE DE DÉMOLITION 37,9%

3.3 Concept architectural

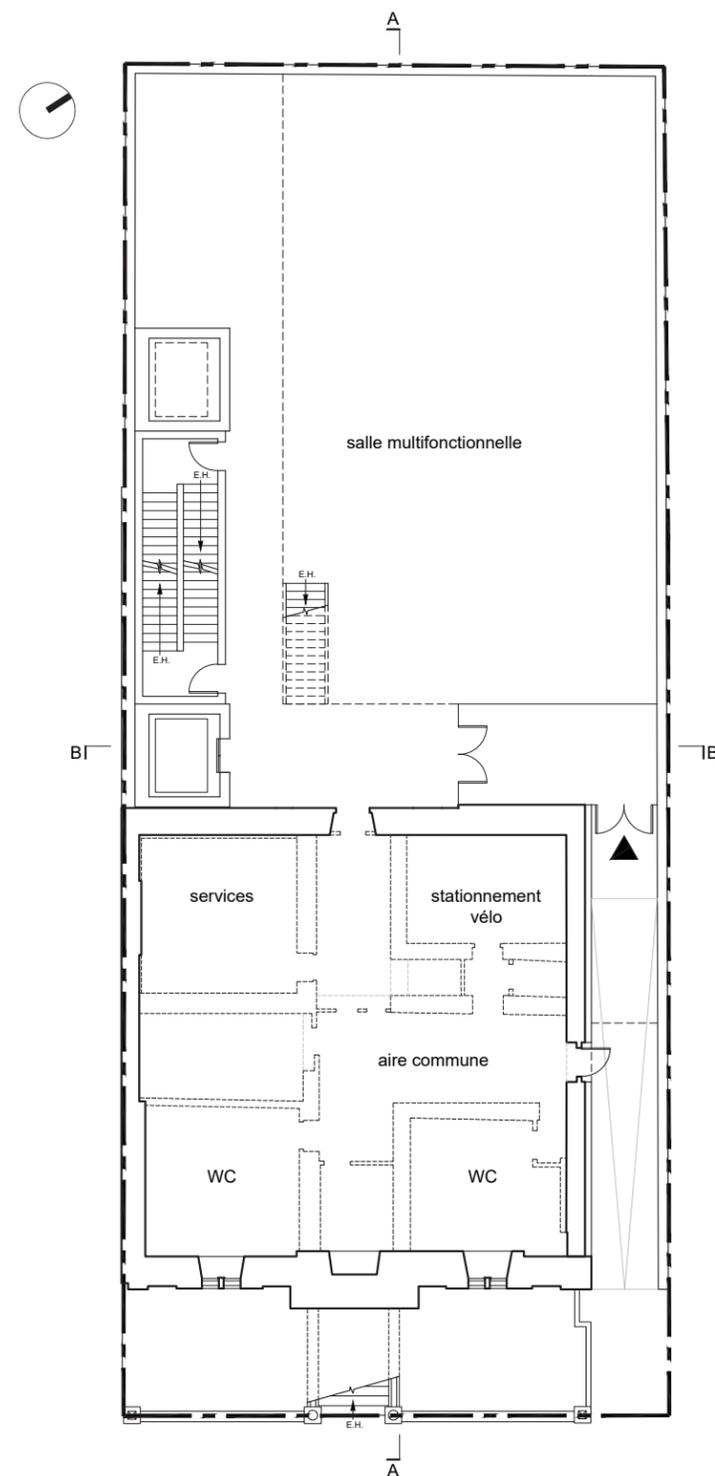
Plans

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
22 février 2024
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ

Union française de Montréal
19 janvier 2024



SOUS-SOL 2 | 1:200 | 410.7 m²



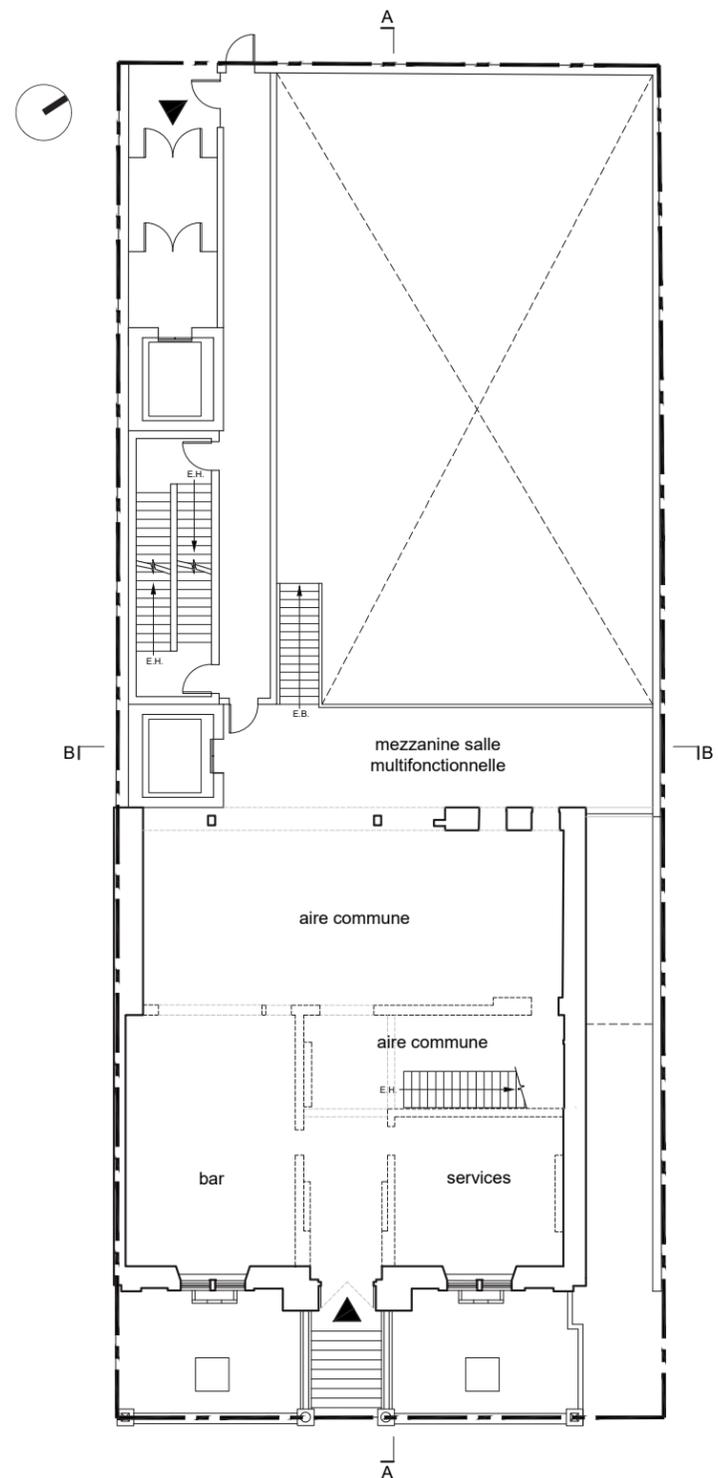
SOUS-SOL 1 | 1:200 | 648.4 m²

3.3 Concept architectural

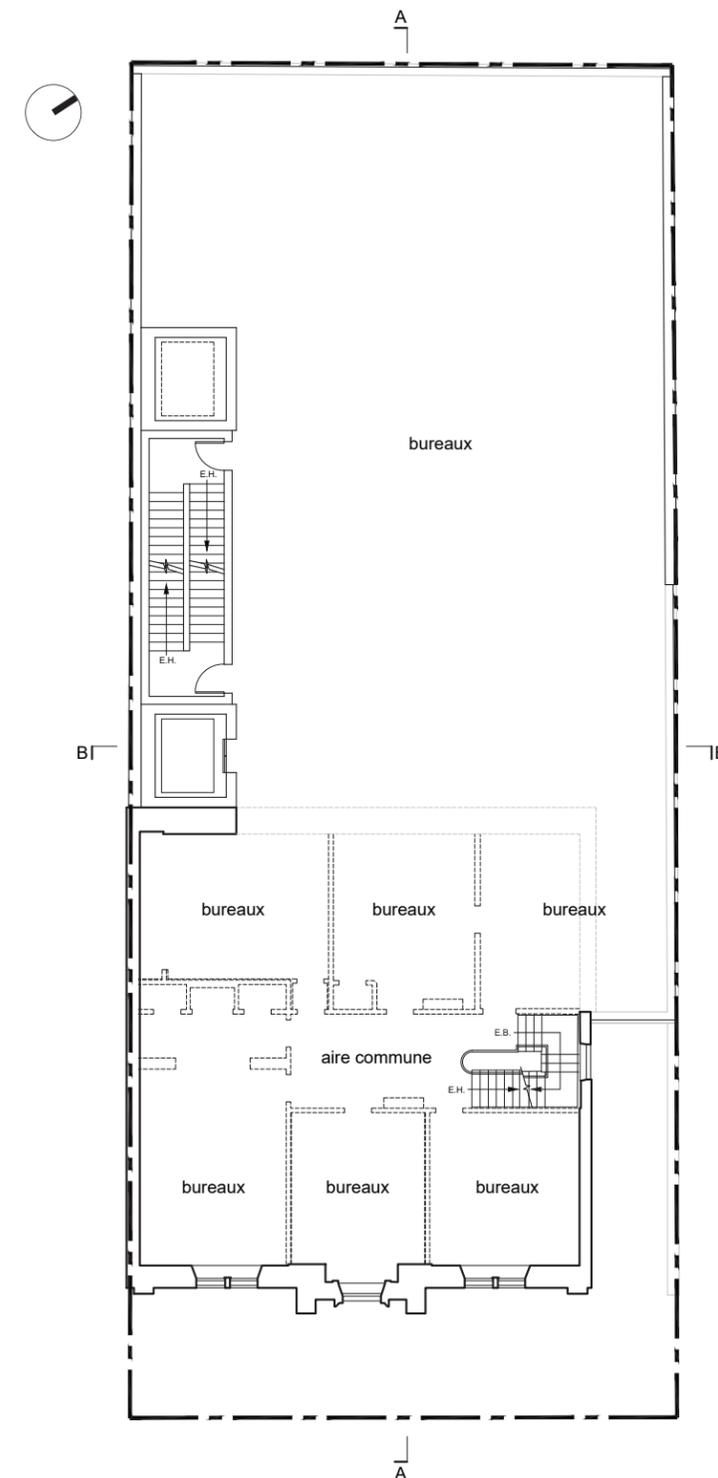
Plans

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
22 février 2024
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ

Union française de Montréal
19 janvier 2024



REZ-DE-CHAUSSÉE | 1:200 | 393.4 m²



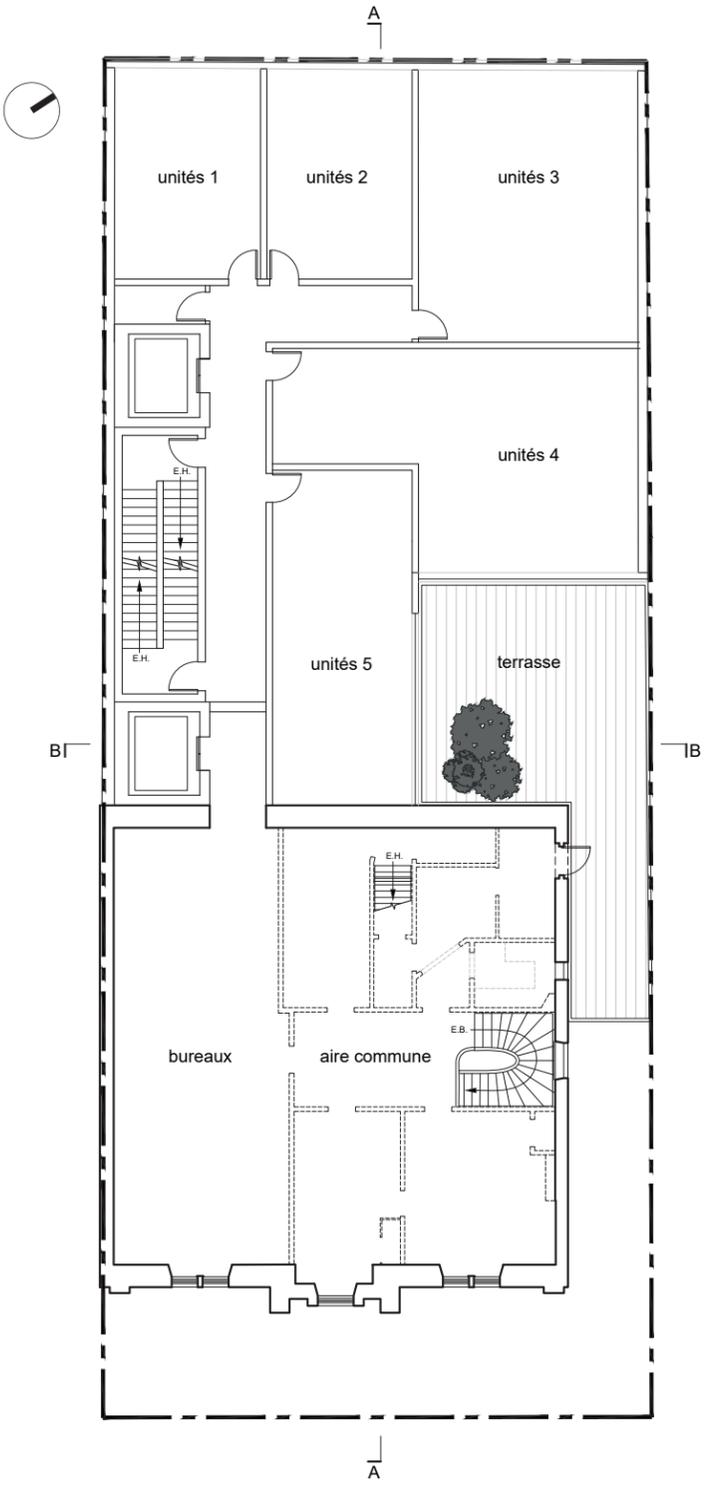
1^{er} ÉTAGE | 1:200 | 658.2 m²

3.3 Concept architectural

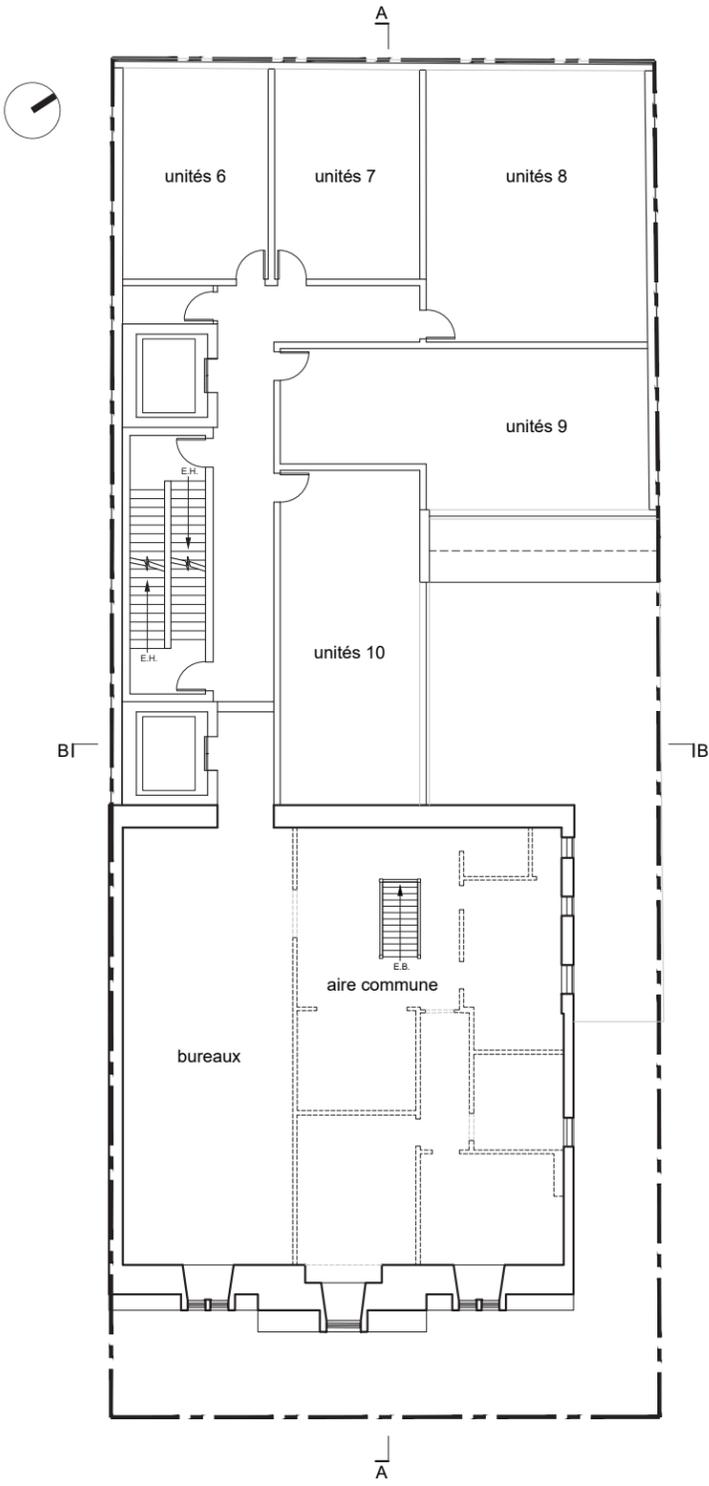
Plans

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
22 février 2024
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ

Union française de Montréal
19 janvier 2024



2^{ème} ÉTAGE | 1:200 | 589.1 m²

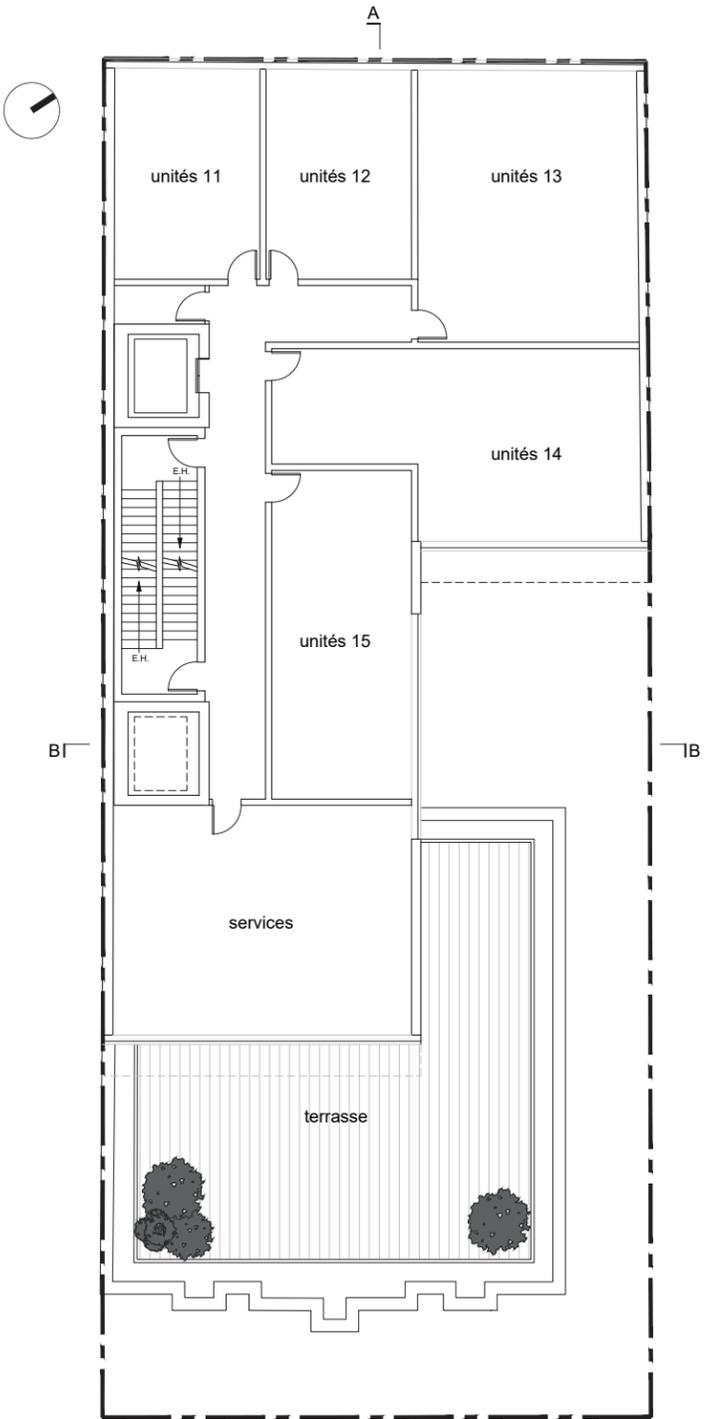


3^{ème} ÉTAGE | 1:200 | 580.0 m²

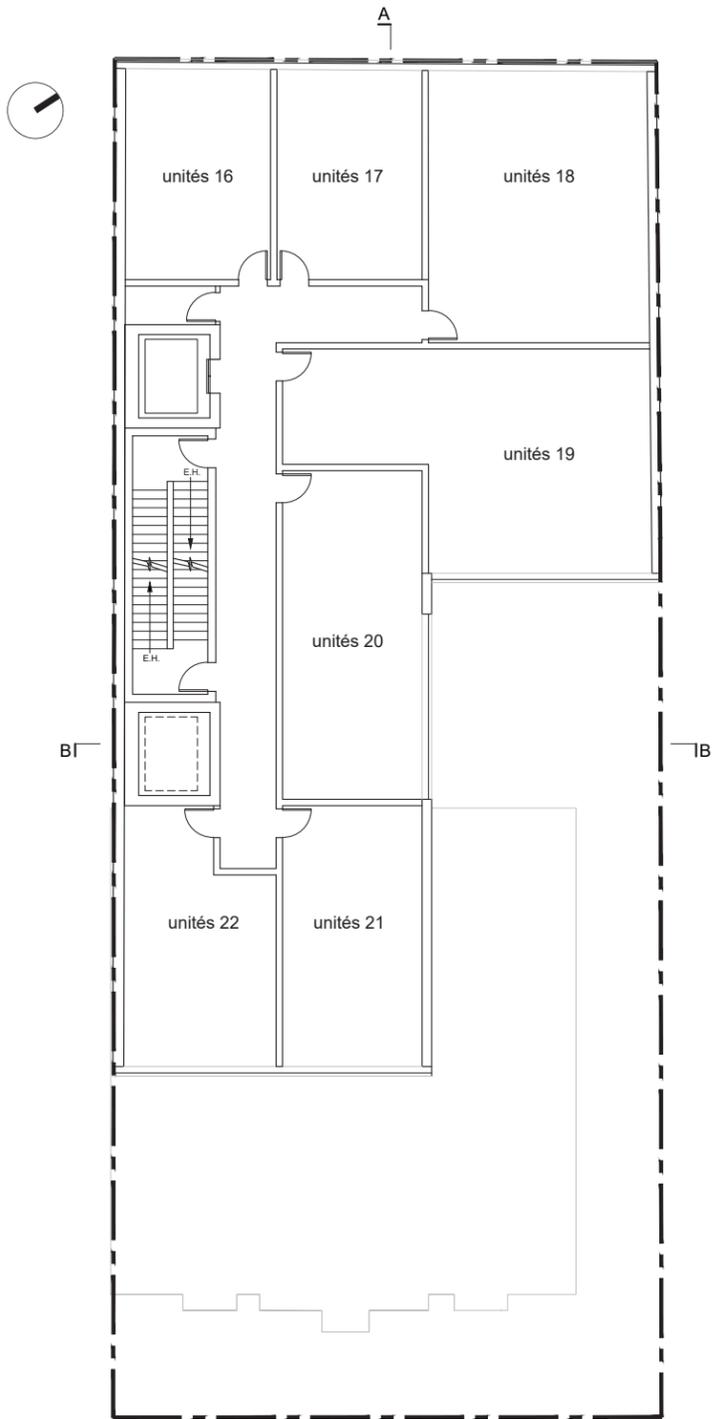
3.3 Concept architectural

Plans

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
22 février 2024
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ



4^{ème} ÉTAGE | 1:200 | 428.7 m²



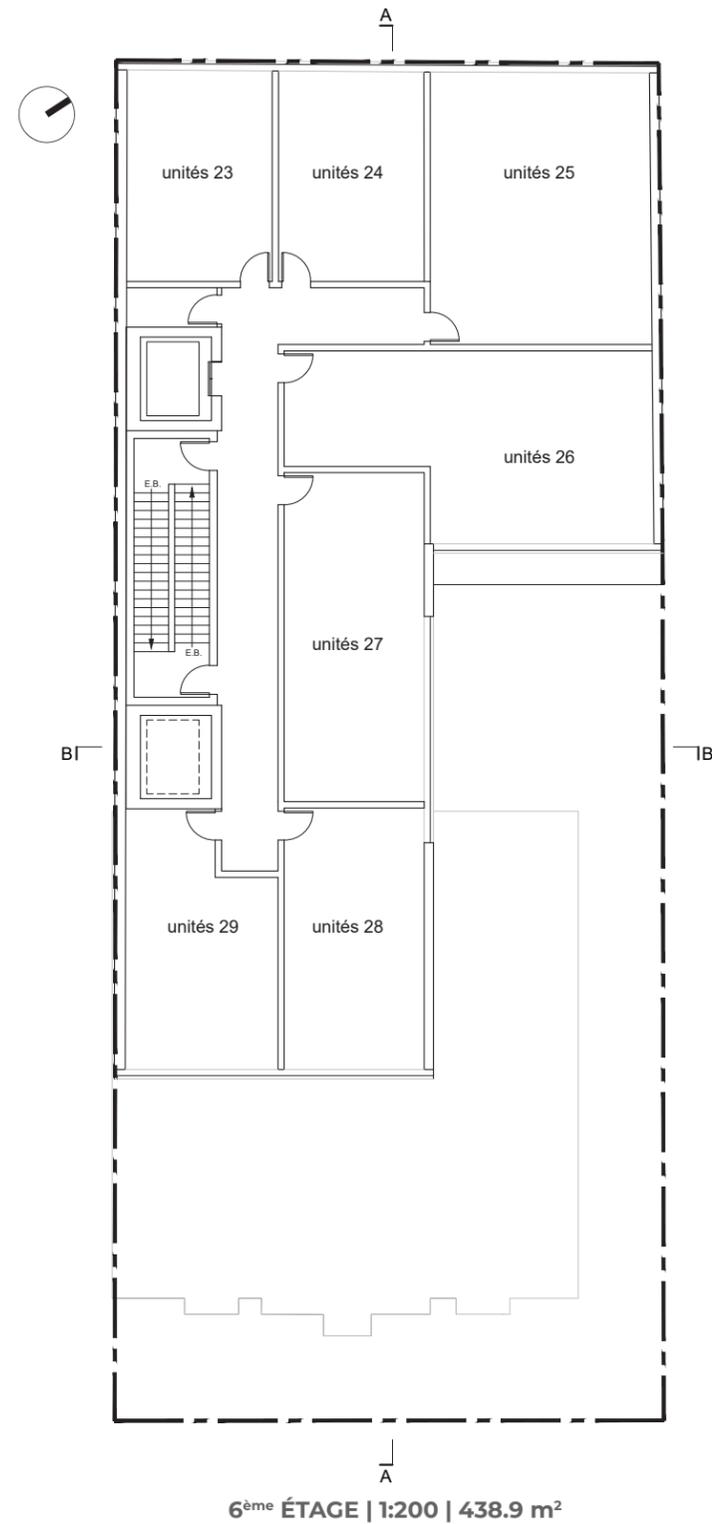
5^{ème} ÉTAGE | 1:200 | 446.1 m²

3.3 Concept architectural

Plans

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
22 février 2024
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ

Union française de Montréal
19 janvier 2024

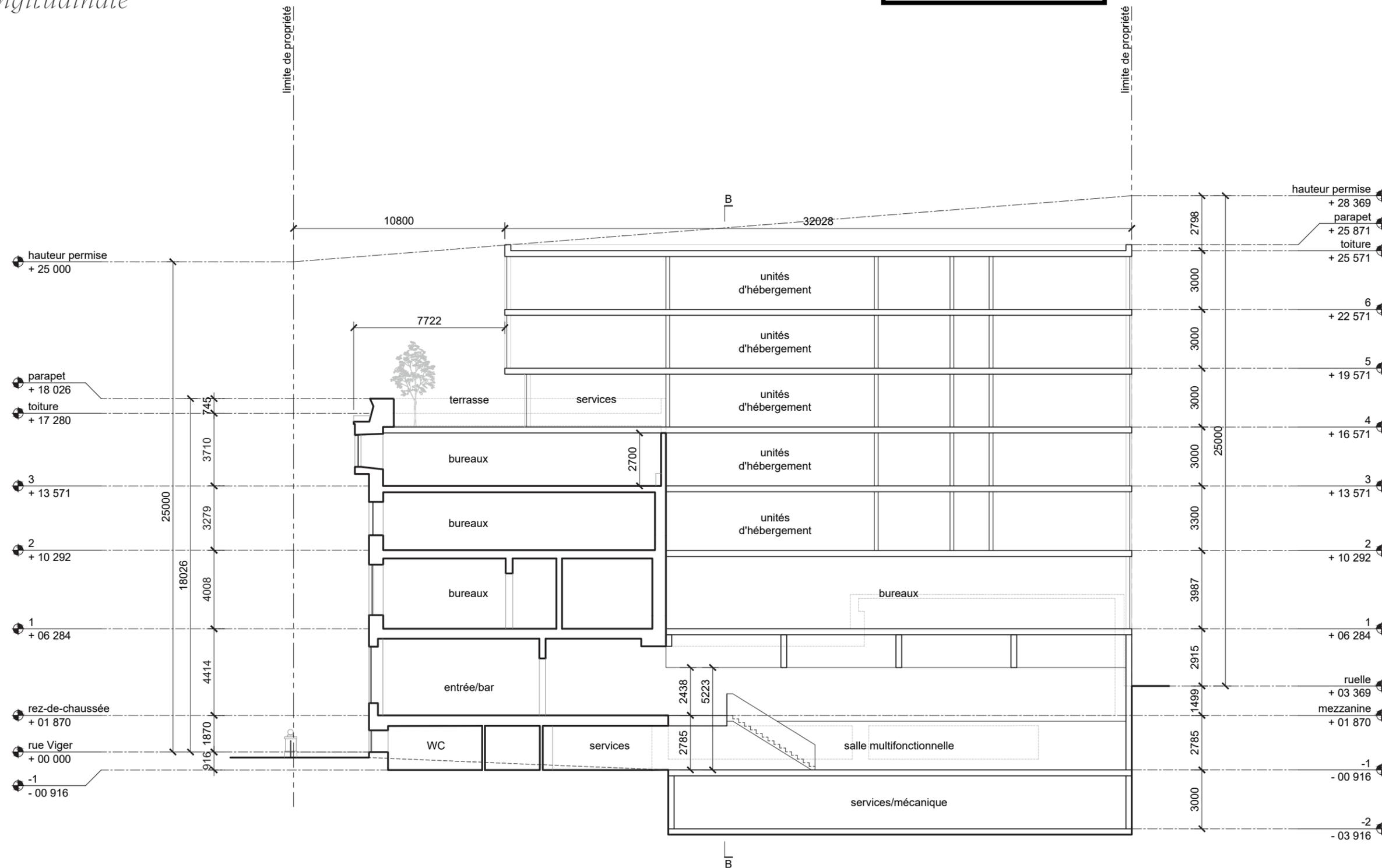


3.3 Concept architectural

Coupe longitudinale

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
22 février 2024
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ

Union française de Montréal
19 janvier 2024

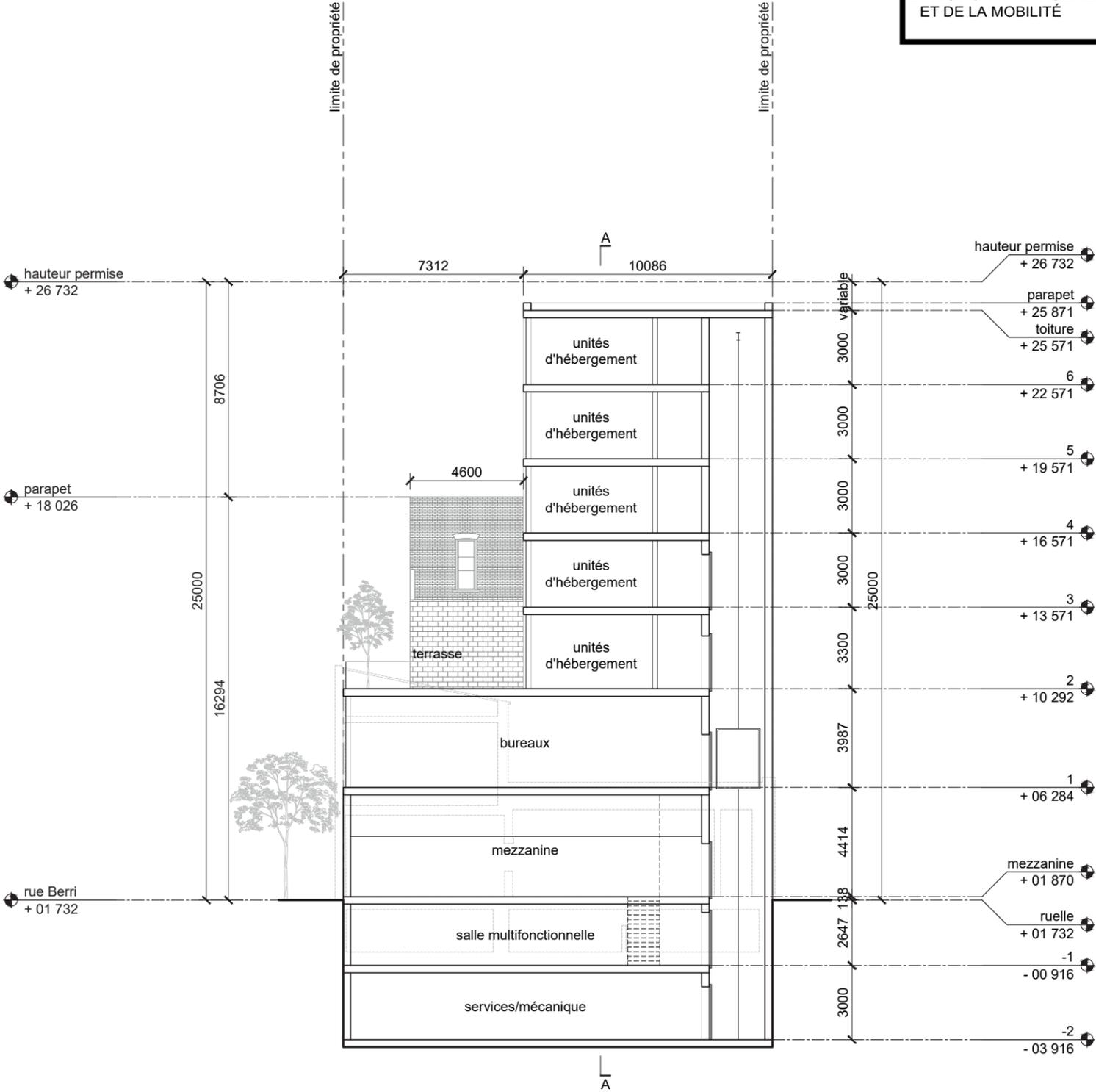


A-A | 1:200 | COUPE LONGITUDINALE

3.3 Concept architectural

Coupe transversale

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
22 février 2024
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ



B-B | 1:200 | COUPE TRANSVERSALE

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
14 décembre 2023
3003329628
4.2.1 et 4.3.1

Objet :	PROJET PARTICULIER ET MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME
Endroit :	429, avenue Viger Est
Responsable :	Olivier Légaré
Description :	<p>La demande concerne un bâtiment construit en 1867 à l'angle de la rue Berri et de l'avenue Viger, et adjacent au parc de la place J.-Ernest-Laforce. Le bâtiment actuel comporte trois volumes, soit le corps principal d'une hauteur de quatre étages et une aile d'un étage à l'arrière qui est reliée à l'avant par un volume en escalier. Il 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.</p> <p>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 mètres (7 étages). La programmation vise à 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. Pour les nouveaux étages supérieurs de l'agrandissement, ceux-ci seront, pour leur part, occupés par des bureaux (1 étage) et des unités d'hébergement temporaires avec services pour les nouveaux arrivants au Québec (6 étages).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

	Le projet déroge au coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) maximal prescrit pour ce secteur au Plan d'urbanisme (04-047), par conséquent une modification de la carte des densités est nécessaire afin de créer une zone passant d'un C.O.S de 3 à 6. La nouvelle zone qui englobera toute la tête d'îlot donnant sur l'avenue Viger sera mitoyenne à une zone au C.O.S de 9 et entouré d'une zone au C.O.S de 3. La demande vise également à autoriser, par projet particulier, la transformation et l'agrandissement du bâtiment qui déroge à la méthode de calcul de la hauteur maximale de 16 m et à la densité maximale, qui est la même que celle du Plan d'urbanisme, prescrites par le <i>Règlement d'urbanisme (01-282)</i> . La méthode de calcul de hauteur proposé permettra de définir la hauteur par rapport à la rue Berri, sur une profondeur de 35 mètres, comme si le bâtiment avait été directement attenant à cette voie publique plutôt qu'au parc situé à l'intersection.
Élément particulier :	Le bâtiment est désigné comme un « immeuble d'intérêt » à l'annexe A du <i>Règlement d'urbanisme 01-282</i> .
Remarque importante :	Aucune
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 forte et basse densité.
Considérant que :	La demande permet de densifier un secteur en transformation tout en affirmant son caractère piéton.
Considérant que :	La visibilité des nouveaux accès doit être assurée pour en garantir la sécurité.
Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :	
<ul style="list-style-type: none"> ● Mieux détailler les aménagements des nouveaux accès pour éliminer les recoins. ● Prévoir une stratégie de gestion des eaux pluviales, notamment en maximisant la perméabilisation des espaces libres au sol. ● Intégrer à la résolution de projet particulier un critère favorisant un retour à la pente d'origine pour la toiture visible depuis la rue Berri. 	
 <hr/> Robert Beaudry Président	 <hr/> Stéphanie Jolicoeur Secrétaire

Grille d'analyse **Montréal 2030**

Numéro de dossier : 1247303002

Unité administrative responsable : DAUM - Arrondissement de Ville-Marie

Projet : Adopter une résolution conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, d'occupation et de modification d'immeuble (CA-24-011) afin d'autoriser la transformation et l'agrandissement du bâtiment situé au 429, avenue Viger Est (Union française de Montréal)

Section A - **Plan stratégique Montréal 2030**

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>
1. Votre dossier contribue-t-il à l' atteinte des résultats en lien avec les priorités du Plan stratégique Montréal 2030?	X		
2. À quelle(s) priorité(s) du Plan stratégique Montréal 2030 votre dossier contribue-t-il?			
1. Réduire de 55 % les émissions de GES sous les niveaux de 1990 d'ici 2030 et devenir carboneutre d'ici 2050			
7. Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation salubre, adéquate et abordable			
9. Consolider un filet social fort, favoriser le lien social et assurer la pérennité du milieu communautaire et des services et infrastructures inclusifs répartis équitablement sur le territoire			
19. Offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins			
20. Accroître l'attractivité, la prospérité et le rayonnement de la métropole			

3. Pour chacune des priorités identifiées, quel est le principal **résultat/bénéfice attendu**?

1. Le projet permet la densification d'un site situé à proximité de plusieurs stations de métro et réaménagé en faveur des transports actifs.

7. Le projet comprend des logements qui augmenterait l'offre en habitation, notamment pour les étrangers en transition vers un lieu de résidence permanent.

19. L'autorisation permet de confirmer la vocation de centre-ville habité à toute heure du jour et de la nuit favorisant ainsi la sécurité.

20. La pérennisation des activités communautaires de l'Union française de Montréal favorise les échanges internationaux et l'accueil des immigrants en provenance des pays de la francophonie.

Section B - Test climat

Veillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>
1. Votre dossier est-il cohérent avec les engagements en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), notamment : <ul style="list-style-type: none"> • Réduction de 55 % des émissions de GES de la collectivité montréalaise en 2030 par rapport à celles de 1990 • Carboneutralité opérationnelle des bâtiments municipaux d'ici 2030 • Carboneutralité en 2040 des émissions de GES des activités municipales • Carboneutralité de la collectivité montréalaise d'ici 2050 	X		
2. Votre dossier contribue-t-il à la diminution des vulnérabilités climatiques , notamment en atténuant les impacts des aléas climatiques (crues, vagues de chaleur, tempêtes destructrices, pluies abondantes, augmentation des températures moyennes, sécheresse)?	X		
3. Les réponses fournies aux questions 1 et 2 se basent-elles sur un encadrement spécifique lié au test climat?		X	

Section C - ADS+*

Veillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>

1. Votre dossier contribue-t-il aux engagements en matière de :			
a. Inclusion <ul style="list-style-type: none"> ● Respect et protection des droits humains ● Amélioration de la situation des personnes vivant des discriminations ou de l'exclusion 	X		
b. Équité <ul style="list-style-type: none"> ● Augmentation de l'équité entre les personnes et les groupes de population et/ou de l'équité territoriale 	X		
c. Accessibilité universelle <ul style="list-style-type: none"> ● Amélioration du caractère universellement accessible de Montréal 	X		
2. Avez-vous appliqué des actions en ADS+ dans le cadre de votre dossier?	X		

* Analyse différenciée entre les sexes dans une perspective intersectionnelle