

**AUX PERSONNES INTÉRESSÉES
AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM
Second projet de résolution CA24 240280 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 22 mai 2024, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 11 juin 2024, le second projet de résolution **CA24 240280**.

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 240280** vise à autoriser 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, en dérogation à 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, en dérogation 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 - pp 481 (dossier 1247199002).

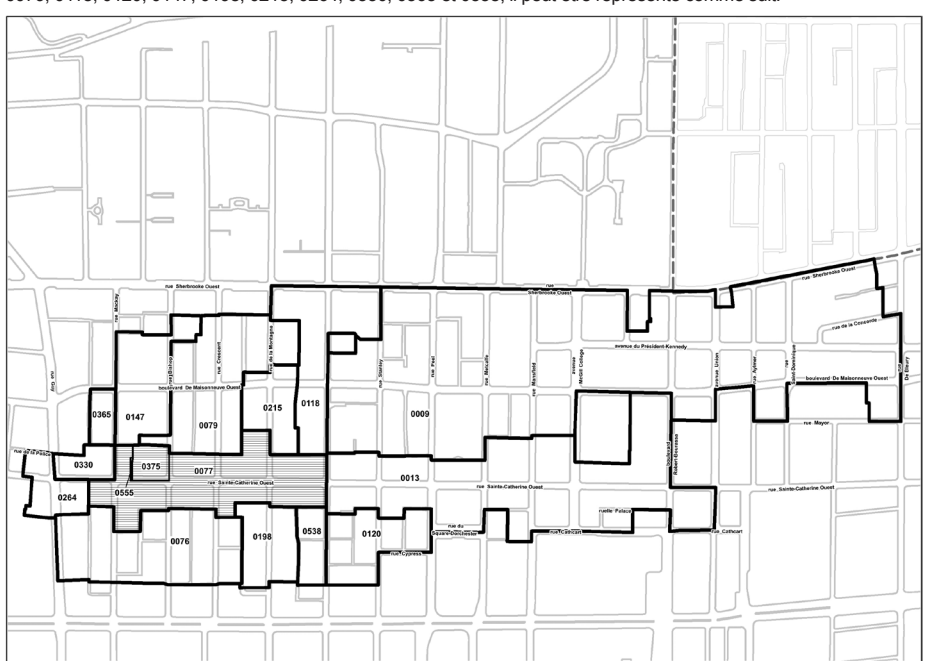
3. DISPOSITION SOUMISE À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE




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

- densité maximale (art. 43 et 46).

4. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé est constitué des zones visées **0077, 0375 et 0555** ainsi que les zones contiguës 0009, 0013, 0076, 0079, 0118, 0120, 0147, 0198, 0215, 0264, 0330, 0365 et 0538; il peut être représenté comme suit:



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

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 Maisonneuve 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 1247199002) 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 Maisonneuve 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 240280

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 - 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 7 mai 2024 et l'a soumis à une consultation publique le 22 mai 2024 quant à son objet et aux conséquences de son adoption :

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Robert Beaudry

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé aux 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^{er} 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.

40.21
pp 481
1247199002

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 juin 2024

**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
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

1) D'accorder pour le bâtiment situé 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 1er mai 2027, à titre gratuit et en faveur 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.

Signé par Marc LABELLE **Le** 2024-04-29 09:22

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 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^{er} 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^{er} 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

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
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 m² 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 m² (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 m²) 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 m² (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 m² (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 m² 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 m² 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^o 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^o 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

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Étienne LONGTIN
Conseiller en aménagement

Tél : 438 823-1783

Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Le : 2024-04-24

Louis ROUTHIER
Chef de division - Urbanisme

Tél :

438 351-3263

Télécop. :

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

Dossier # : 1247199002

Unité administrative responsable :

Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme

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



PV_2024-04-11_PP-3003362258.pdf 1247199002 - Grille d'analyse Montréal 2030.pdf



1247199002.jpg 1247199002_Liste_votants.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

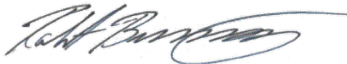

Étienne LONGTIN
Conseiller en aménagement

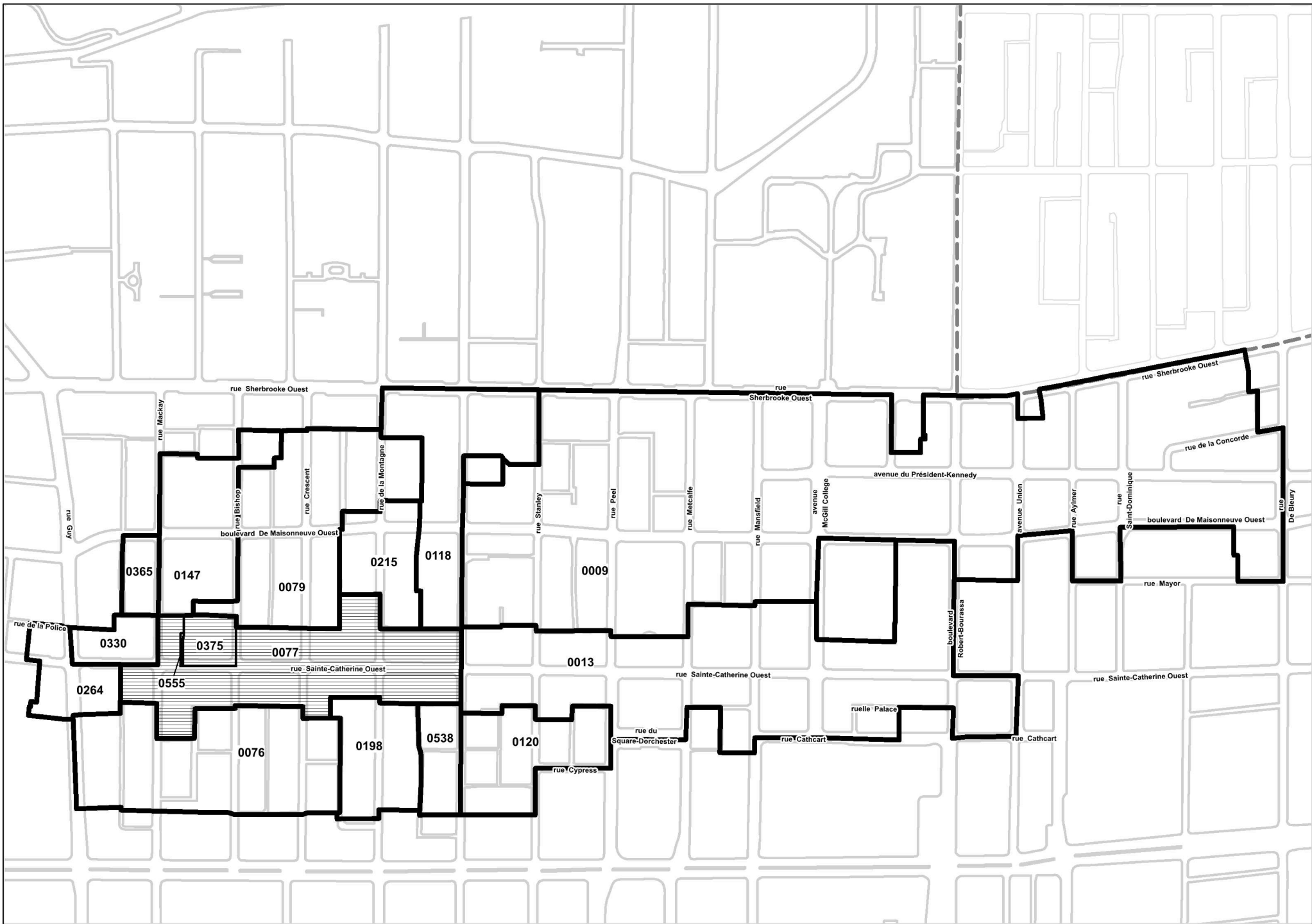
Tél : 438 823-1783

Télécop. :

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
11 avril 2024
3003362258
4.2.4

Objet :	PROJET PARTICULIER
Endroit :	1449-1457, rue Sainte-Catherine Ouest
Responsable :	Étienne Longtin
Description :	<p>La demande concerne un bâtiment construit en 2022. Il est situé à l'intersection nord-est des rues Sainte-Catherine et Mackay, sur les lots 1 341 036 et 1 341 039, 3 550 498 du cadastre du Québec. Le permis de construction octroyé (3001180373-20) autorisait un bâtiment de 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 pour une superficie de plancher totale de 5301 m², représentant une densité maximale de 5,66.</p> <p>Au Règlement d'urbanisme, cet emplacement, d'une superficie totale de 937,4 m² 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 m² pour un bâtiment, représentant une densité maximale de 5,66.</p> <p>La demande vise à autoriser, via un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI), une densité maximale de 6 sur l'ensemble du terrain de l'immeuble, soit les lots 1 341 036, 1 341 039 et 3 550 498, afin de régulariser le bâtiment tel que construit.</p> <p>Les plans soumis avec la présente demande ont notamment confirmé qu'un local commercial d'environ 305 m² 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 m² pour le nouveau bâtiment, représentant dès lors une densité de 5,94, en dérogation avec la réglementation.</p> <p>Avec un indice de densité de 6 sur l'ensemble de ce terrain, il serait alors possible d'autoriser jusqu'à 5 624,4 m² de superficie de plancher pour le bâtiment.</p> <p>En contrepartie d'une telle autorisation, le propriétaire s'engage à accorder une servitude de passage public et de parc 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</p>


	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.
Élément particulier :	L'immeuble est situé dans l'aire de protection de la façade des Appartements-Bishop Court. Toutefois, aucune autorisation en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel n'est requise pour ce type d'intervention.
Remarque importante :	Aucune
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.
Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande.	
 <hr/> Robert Beaudry Président	 <hr/> Stéphanie Jolicoeur Secrétaire



Localisation

Dossier : 1247199002

Date : 15 avril 2024

 Zone(s) visée(s)

 Limite arrondissement de Ville-Marie

Grille d'analyse **Montréal 2030**

Numéro de dossier : 1247199002

Unité administrative responsable : Arrondissement de Ville-Marie, Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

Projet : *Projet particulier de régularisation de la densité du 1449-1457, rue Sainte-Catherine Ouest*

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? <i>Veillez cocher (x) la case correspondant à votre réponse.</i>	x		
2. À quelle(s) priorité(s) du Plan stratégique Montréal 2030 votre dossier contribue-t-il? <i>Priorité 2 : Enraciner la nature en ville, en mettant la biodiversité, les espaces verts, ainsi que la gestion et le développement du patrimoine naturel riverain et aquatique au cœur de la prise de décision.</i> <i>Priorité 14 : Appuyer l'innovation et la créativité des entreprises, des commerces et des organisations pour accroître leur résilience économique et générer de la prospérité.</i> <i>Priorité 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.</i> <i>Priorité 20 : Accroître l'attractivité, la prospérité et le rayonnement de la métropole.</i>			
3. Pour chacune des priorités identifiées, quel est le principal résultat/bénéfice attendu ? <i>Priorités 14, 19 et 20 : Bien qu'il aurait préférable qu'une demande de permis soit adressée à l'arrondissement de Ville-Marie avant l'aménagement d'un local commercial en sous-sol pour gérer en amont les enjeux liés à la densité maximale applicable à ce site, cet ajout 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.</i>			

Priorités 2, 19 et 20 : La plus-value offerte par le propriétaire par son offre de servitude de passage public et de parc sur la partie libre de son terrain est susceptible de favoriser la réalisation éventuelle d'un espace public supplémentaire permettant la mise en valeur de l'église adjacente, en plus de créer un réseau d'accès plus direct au pavillon l'Université Concordia au cœur de l'îlot, contribuant à l'offre et à la pérennisation d'espaces verts ainsi qu'à améliorer la qualité et l'attractivité de ce milieu de vie, d'étude et de travail où les espaces verts municipaux ou publics sont peu disponibles hormis le parc du Mont-Royal.

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