

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

1) Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 8 avril 2025, a adopté, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q.2024, ch.2), le projet de résolution dont la description suit :

a) Résolution autorisant, la démolition d'un bâtiment industriel vacant et la construction d'un bâtiment résidentiel situé au 2225, rue Parthenais, et ce, en dérogation aux articles 9 (paragraphe 1o) et 207.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale en mètre et en étage ainsi qu'aux usages résidentiels - pp 493 (dossier 1254869005);

2) Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), ce projet fera l'objet d'une **assemblée publique de consultation le 23 avril 2025, à compter de 17 h 30, au 800, boulevard De Maisonneuve Est, rez-de-chaussée, Montréal.**

3) Au cours de cette assemblée, la mairesse d'arrondissement ou tout autre membre désigné du conseil d'arrondissement expliquera le projet ainsi que les conséquences de son adoption, et le public pourra le commenter.

La documentation afférente à ce projet peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/articles/assemblees-publiques-dans-ville-marie-5538>.

Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ce projet peut également communiquer avec la Division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité au 514 872-9545 et en mentionnant le numéro de dossier concerné, indiqué précédemment.

4) Le projet ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire.

5) Le présent avis, ainsi que la résolution et le sommaire décisionnel qui se rapportent à ce projet, sont également disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics », et il peut être consulté entre 8 h 30 et 16 h 30 (mais à partir de 10 h 30 le mercredi), aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 12 avril 2025

La secrétaire d'arrondissement,
Anne-Marie Lemieux, avocate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>

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

Séance ordinaire du mardi 8 avril 2025

Résolution: CA25 240168

Adopter une résolution autorisant, la démolition d'un bâtiment industriel vacant et la construction d'un bâtiment résidentiel situé au 2225, rue Parthenais, conformément à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q.2024, ch.2) - Projet de résolution

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Alia Hassan-Cournol

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

- 1) D'accorder, pour le bâtiment projeté au 2225, rue Parthenais, conformément à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q.2024, ch.2), l'autorisation de :
 - a) déroger notamment aux articles 9 (paragraphe 1^o) et 207.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale en mètre et en étage ainsi qu'aux usages résidentiels;
 - b) démolir le bâtiment industriel vacant afin de permettre la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel, le tout substantiellement conforme aux plans numérotés 8, 11, 14 et 15, réalisés par CARTA et estampillés par l'arrondissement le 10 mars 2025 ;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) assurer le respect des paramètres suivants :
 - i) les usages de la famille résidentielle de la catégorie M.4, à l'exception de l'usage « gîte touristique », sont autorisés dans l'ensemble du bâtiment;
 - ii) la volumétrie doit être substantiellement conforme à celle montrée à la page 14 des plans réalisés par CARTA et estampillés par l'arrondissement le 10 mars 2025;
 - iii) l'implantation doit être substantiellement conforme à celle montrée à la page 8 des plans réalisés par CARTA et estampillés par l'arrondissement le 10 mars 2025;
 - iv) l'accès à la cour intérieure tant en bordure de la rue Parthenais que depuis la ruelle doit être contrôlé par un grillage ou un dispositif architectural;
 - v) le local à vocation artistique doit être accessible directement depuis la rue Parthenais.
 - b) assujettir la délivrance d'un permis de construction au dépôt d'une entente, qui de l'avis de la Ville, convient à assurer l'occupation du local à vocation artistique, au rez-de-chaussée, en bordure de la rue Parthenais, par un organisme du secteur.

- c) assujettir la délivrance d'un permis de construction au dépôt d'une entente pour l'aménagement de 20 % de logements abordables. Un logement abordable désigne un logement qui respecte l'une des conditions suivantes :
 - i) il est détenu par un organisme à but non lucratif, une coopérative, un gouvernement, une société paramunicipale, une institution d'enseignement publique ou une fiducie d'utilité sociale pour une durée d'au moins 20 ans ;
 - ii) il est réalisé dans le cadre d'un programme ou d'un projet d'un gouvernement, de la Ville ou d'un des mandataires visant à offrir des propriétés abordables aux ménages et prévoyant un contrôle du prix de revente pour une durée d'au moins 20 ans.
 - d) soumettre la demande de permis de construction relative à ce projet à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en ajoutant les critères suivants :
 - i) la conception des aménagements paysagers doit favoriser des conditions compatibles et viables par rapport à l'ensoleillement prévus sur le site.
 - ii) la proposition artistique pour les panneaux de garde-corps, face à la voie publique, doit tendre à être intemporelle et subordonnée au caractère permanent du bâtiment.
- 3) De fixer un délai maximal de 24 mois à compter de la date d'adoption de la présente autorisation pour débiter les travaux visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.20
pp 493
1254869005

Anne-Marie LEMIEUX

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 avril 2025

Identification		Numero de dossier : 1254869005
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant, la démolition d'un bâtiment industriel vacant et la construction d'un bâtiment résidentiel situé au 2225, rue Parthenais, conformément à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q.2024, ch.2)	

Contenu

Contexte

Une demande d'autorisation d'un projet d'habitation en vertu de l'article 93 du PL31 a été déposée afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de 39 logements en remplacement du bâtiment industriel désormais vacant.

Décision(s) antérieure(s)

CA19 240858 - 2019-12-10 - Refuser le projet particulier visant la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment mixte au 2225, rue Parthenais (1194869011).

Description

Le site

La demande concerne un bâtiment industriel de 1 à 2 étages construit en 1948. Le bâtiment est implanté en recul par rapport à ses voisins en plus d'être détaché des propriétés voisines permettant l'aménagement de stationnement de surface et d'entreposage. Une entreprise manufacturière spécialisée en métallurgie (Ventblo) a occupé les lieux jusqu'en 2022.

Le bâtiment est situé dans la catégorie d'usage M.4 (commerce et services de faible intensité). L'enveloppe du bâtiment est composée principalement de brique et d'acier et ne possède aucun statut patrimonial et fait partie de l'unité de paysage Sainte-Marie - Saint-Jacques.

Le site se trouve sur le territoire du PPU des Faubourgs adopté en juin 2021, plus précisément dans le pôle Parthenais, là où se retrouvent divers espaces de création tel que le bâtiment qui abrite le Chat des artistes, voisin du site à l'étude. Suite à l'adoption du PPU des Faubourgs, l'affectation au Plan d'urbanisme pour le site est passée de « Secteur d'emplois » à « Secteur d'activités diversifiées » secteur dans lequel l'habitation est possible si le projet est compatible avec les usages et la nature du cadre bâti.

Le projet

La demande vise à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel en remplacement du

bâtiment industriel vacant. Le projet s'articule autour d'une cour intérieure permettant d'offrir un apport en lumière naturelle à l'ensemble des logements. Au rez-de-chaussée, un local à vocation artistique en bordure de la rue Parthenais sera principalement dédié aux artistes du secteur.

Il s'agit d'un bâtiment comportant un volume de 5 étages (15.70 m hors tout) et qui abrite les éléments suivants :

- 39 logements locatifs, dont 9 studios (23%), 12 unités (1 c.c) (31%), 10 unités (2 c.c) (26%) et 8 unités (3 c.c) (20%);
- 18 unités de stationnement souterrain pour voiture, dont l'installation de conduits pour de futures bornes pour véhicules électriques;
- 18 unités de stationnement souterrain pour vélo;
- Aménagement d'une cour intérieure paysagée.

Le projet prévoit l'aménagement d'un minimum de 20% de logements abordables.

Le cadre réglementaire

Le projet déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) :

- Hauteur (art.9 paragraphe 1^o) : le bâtiment atteint une hauteur maximale de 15,70 m (5 étages) alors que le règlement fixe la hauteur maximale à 12,5 m (2-3 étages).
- Usage (art.207.1) : dans un secteur de la catégorie M.4 situé entre l'avenue De Lorimier et les rues de Rouen, D'Iberville et Ontario, les usages résidentiels sont interdits alors que le projet prévoit l'aménagement de 39 logements.

Ce projet n'est pas susceptible d'approbation référendaire. Il n'est également pas visé par le paragraphe 2e 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, le projet satisfait adéquatement aux dispositions de l'article 93 du PL31 notamment puisqu'il permet d'autoriser un projet résidentiel de manière accélérée étant donné que le taux d'inoccupation des logements est inférieur à 3% à Montréal.

La démolition sera intégrée au processus du PL31, mais selon le *Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215)*, la démolition du bâtiment existant ne requiert pas d'autorisation du comité d'étude des demandes de démolition puisqu'il s'agit d'un bâtiment dérogatoire de type industriel, situé en fond de lot et à plus de 3 mètres en retrait de l'alignement de construction.

La justification de ce projet s'appuie sur ses qualités d'intégration urbaine et architecturale au cœur du quartier Sainte-Marie, là où cohabite une grande diversité d'usages. La proposition architecturale présente une volumétrie appropriée pour le contexte bâti environnant considérant que le dernier étage est en retrait de l'alignement de construction alors que les 4 premiers étages atteignent une hauteur semblable à la hauteur des bâtiments adjacents.

Le nouveau volume reprend l'alignement général de la rue Parthenais. La façade est fragmentée par certains éléments dont l'accès au stationnement souterrain, l'entrée principale des résidents ainsi que l'entrée distincte pour la salle à vocation artistique.

Bien que la hauteur en mètre et en étage soit dérogatoire au *Règlement d'urbanisme (01-282)*,

celle-ci ne dépasse pas la hauteur de 16 mètres prévue au Plan d'urbanisme. Le dépassement de la hauteur maximum de 3 étages (12.5 m) prescrite au zonage par la construction d'un bâtiment de 5 étages s'intègre au paysage urbain notamment par le retrait de 3,65 m du dernier étage. Contrairement au bâtiment résidentiel adjacent, le fait de ne pas concevoir de logement en sous-sol et de créer une cour intérieure crée des logements plus adéquats en termes de luminosité et de confort. L'absence de logement en sous-sol laisse toute la place à l'aménagement d'un stationnement souterrain, de locaux techniques, et d'espaces de rangement pour les locataires.

La dérogation relative aux usages résidentiels permet la création de nouveaux logements de typologies variées afin de répondre au besoin en matière d'habitation. En contrepartie, l'obtention de l'usage « activité communautaire ou socioculturelle » au rez-de-chaussée permet de soutenir des activités du pôle culturel Parthenais par l'aménagement du local à vocation artistique répondant aux besoins d'espace artistique, mais également, créant une animation en bordure de la rue Parthenais. Cet usage peut être autorisé via la procédure des usages conditionnels.

Le projet mise fortement sur la création d'une cour intérieure avec un accès direct sur la ruelle verte déjà en place afin de faciliter les liens avec les résidents du secteur et ainsi favoriser la vie de quartier. Cette petite place semi-publique sera aménagée de manière à favoriser la mixité de la clientèle par la diversité et la versatilité des aménagements. Le local à vocation artistique, situé au rez-de-chaussée, servira de trait d'union entre la cour intérieure et la rue, renforçant ainsi la mission de ce projet basé sur une mixité sociale.

En termes d'aménagement paysager, une toiture verte sur la partie non occupée par les équipements mécaniques est prévue. Au sol, outre la cour intérieure qui prévoit plusieurs aires de végétation et des bacs de plantations, la marge arrière qui est juxtaposée à la ruelle verte sera également végétalisée. Un plan d'aménagement paysager détaillé sera fourni lors de la révision de projet.

La matérialité proposée pour l'ensemble du nouveau volume, à l'exception de la cour intérieure, est de la brique d'argile, format modulaire de différentes tonalités de brun. Les murs qui ceinturent la cour intérieure seront revêtus de panneaux de béton léger de couleur « cotton » tout comme les murs qui tapisseront l'accès vers la cour intérieure et celle du stationnement souterrain.

Dans un contexte où le secteur mise sur les espaces de créations, ici l'art se superpose également sur les façades, plus précisément sur les murs aveugles (murales), sur les garde-corps ainsi que sur une portion du vitrage de l'espace à vocation artistique au rez-de-chaussée du bâtiment projeté. Sur la face principale des balcons en saillie, on retrouvera des œuvres sérigraphiées sur le verre des garde-corps. Agencé aux balcons, un écran amovible en panneau de verre sérigraphié servira de surface d'affichage et d'exposition pour l'espace à vocation artistique. Finalement, des murales permanentes sont prévues sur le mur nord donnant sur le lot voisin et sur celui du Chat des Artistes donnant dans la cour intérieure. L'élaboration et la conception de ces interventions artistiques seront réalisées en collaboration avec des artistes locaux.

Considérant que la proposition répond adéquatement aux conditions et balises de l'article 93 du PL31;

Considérant que la proposition respecte les paramètres et les orientations du Plan d'urbanisme;

Considérant que le projet permet la densification d'un terrain sous-utilisé dans un secteur stratégique tant au niveau de sa localisation que de son accessibilité aux transports en

commun;

Considérant que le projet offre 20% de logement abordable alors que le *Règlement pour une métropole mixte* n'en exige pas;

Considérant que la volumétrie proposée s'intègre bien dans le milieu environnant;

Considérant que le projet prévoit l'ajout de 39 unités de logement de typologies diversifiées dans le secteur;

Considérant que le projet s'inspire de la vocation artistique du secteur pour créer un espace à vocation artistique sur une portion importante de son rez-de-chaussée, des murales et plusieurs interventions artistiques visibles de la voie publique.

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.

Lors de la séance du CCU qui s'est tenue le 13 mars 2025, les membres ont émis un avis favorable avec les conditions suivantes :

- Prévoir des aménagements paysagers compatibles et viables avec les conditions d'ensoleillement prévu sur le site.
- Revoir le concept des panneaux de garde-corps afin que la proposition artistique soit intemporelle et subordonnée au caractère permanent du bâtiment.
- Fournir une entente conditionnelle à l'adoption de la résolution au Conseil d'arrondissement pour l'occupation du local à vocation artistique par un organisme du secteur.
- Fournir une entente conditionnelle à l'adoption de la résolution au Conseil d'arrondissement pour l'aménagement de 20% de logements abordables.
- Identifier la stratégie permettant de contrôler l'accès à la cour intérieure tant en bordure de la rue Parthenais que depuis la ruelle verte.
- Fournir des précisions quant au choix de matériaux par le dépôt d'une palette d'échantillon et des perspectives détaillées à cet effet.

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

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

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Conseil d'arrondissement - Adoption d'un premier projet de résolution
- Assemblée publique de consultation
- 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

Parties prenantes

Clotilde TARDITI

Services

Service de l'habitation

Lecture :

Responsable du dossier

Catherine BEAULIEU
Conseillère en aménagement
Tél. : 438 824-4931
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme
Tél. : 438-351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2025-03-26 17:59:11

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
directeur(-trice) aménagement urbain
serv.entr. ville-marie
Tél. : 514-868-5164

Approuvé le : 2025-03-27 10:58

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1254869005