Avis public

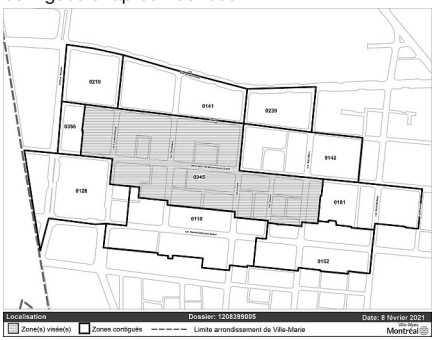
Ville-Marie
Montréal

CONSULTATION ÉCRITE SUR 15 JOURS

1) Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (projet b)) sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 9 février 2021, a adopté, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, les premiers projets de résolution dont la description suit :

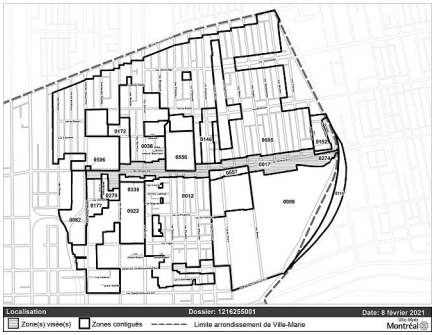
a) Résolution numéro CA21 240038 autorisant l'agrandissement du bâtiment, l'occupation et l'affichage d'une épicerie existante, actuellement située au 1420, rue du Fort, par la démolition du bâtiment adjacent situé au 1428, rue du Fort et en préservant une partie du volume sur rue ainsi que la démolition du bâtiment situé au 1434, rue du Fort, et ce, en dérogation notamment aux articles 49, 134, 473, 485, 488, 501, 507, 508, 512, 513, 521 et 529 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, au taux d'implantation maximal, aux usages autorisés, ainsi qu'au nombre, à la superficie maximale et aux modalités d'installation d'enseignes - pp 430 (dossier 1208399005);

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



b) Résolution numéro CA21 240035 autorisant la démolition du bâtiment sis au 2820, rue Ontario Est et la construction de deux bâtiments de 5 étages (lot 3 362 045), et ce, en dérogation notamment aux articles 9, 13, 43, 55, 81, 85 et 228 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, aux hauteurs minimale et maximale prescrites, à la densité d'une construction, au mode d'implantation du bâtiment, à la dimension des marges latérale et arrière, ainsi qu'à l'usage - pp 433 (dossier 1216255001);

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



2) Conformément à l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020, **ces projets feront l'objet d'une consultation écrite de 15 jours et ce, à compter du 15 février 2021 jusqu'au 1er mars 2021 inclusivement.**

3) Au cours de cette consultation écrite, toute personne intéressée pourra transmettre, du 15 février au 1er mars 2021 inclusivement, des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

Les commentaires écrits peuvent être soumis :

- Par courriel à l'adresse suivante : urbanisme_ville-marie@ville.montreal.qc.ca

ou

- Par courrier au 800, boulevard De Maisonneuve Est, 17e étage, H2L 4L8, à l'attention de la Division de l'urbanisme.

Si les commentaires ou questions sont transmis par courrier, ils doivent être obligatoirement reçus à l'adresse mentionnée au plus tard le 1er mars 2021, avant 16 h 30, pour être considérés, et ce, indépendamment des délais postaux.

Toute personne adressant un commentaire ou une question par écrit doit s'identifier avec son nom et son adresse, ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. Le numéro de dossier concerné et/ou l'objet tel que décrit ci-dessus doit également être mentionné, afin de pouvoir identifier le projet auquel le commentaire ou la question se rattache.

La documentation afférente à ces projets peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-ville-marie-5538. Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ces projets de résolutions 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) Ces projets contiennent une ou des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

5) Le présent avis, ainsi que les résolutions et les sommaires décisionnels qui se rapportent à ces projets, sont également disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : https://montreal.ca/ville-marie, en cliquant sur « Avis publics », et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au 17e étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQÀM.

Fait à Montréal, le 13 février 2021

La secrétaire d'arrondissement
Katerine Rowan, avocate

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

JDM2317051

Ville-Marie
Montréal

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

Séance ordinaire du mardi 9 février 2021	Résolution: CA21 240038

Adopter une résolution autorisant l'agrandissement du bâtiment, l'occupation et l'affichage d'une épicerie existante, actuellement située au 1420, rue du Fort, par la démolition du bâtiment adjacent situé au 1428, rue du Fort et en préservant une partie du volume sur rue ainsi que la démolition du bâtiment situé au 1434, rue du Fort, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Supermarché PA) ainsi qu'abroger les résolutions CA12 240479 et CA03 240653 - 1er projet de résolution

Il est proposé par Cathy Wong

appuyé par Richard Ryan

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

1) D'accorder, pour les bâtiments situés aux 1420, 1428 et 1434, rue du Fort, respectivement sur les lots 1 064 546, 1 064 554 et 1 064 553 du cadastre du Québec, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :

a) de déroger notamment aux articles 49, 134, 473, 485, 488, 501, 507, 508, 512, 513, 521 et 529 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);

b) d'agrandir le bâtiment de l'épicerie existante (1420, rue du Fort), par la démolition du bâtiment adjacent (1428, rue du Fort) en préservant une partie du volume sur rue ainsi que par la démolition du bâtiment voisin (1434, rue du Fort), d'occuper l'ensemble aux fins de l'usage « épicerie », d'autoriser également l'usage « agriculture végétale intérieur ou extérieure et apiculture » et d'installer des enseignes;

2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

a) La volumétrie et l'alignement sur rue de l'agrandissement devront être substantiellement conformes aux pages A04 à A13 et A15 et A20 des plans estampillés par l'arrondissement le 6 octobre 2020;

b) La restauration des façades de l'ancien Montreal Thistle Curling Club (1420, rue du Fort) et de la l'ancienne maison victorienne (1428, rue du Fort) devront être substantiellement conforme aux pages A9, A8, A14 à A16 des plans estampillés par l'arrondissement le 6 octobre 2020, sauf pour la corniche en façade du nouveau volume qui devra être modifiée afin de l'uniformiser avec la corniche de la façade de l'ancienne maison victorienne et être soumise à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);

c) Pour le bâtiment situé au 1428, rue du Fort, la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et du permis de transformation est conditionnelle au dépôt d'un rapport signé et scellé par un ingénieur en structure précisant la stratégie de maintien in situ du volume conservé durant les travaux de démantèlement et de réintégration à l'agrandissement projeté;

d) La délivrance du certificat d'autorisation de démolition et du permis de transformation sont conditionnelle au dépôt de deux garanties bancaires irrévocables de 305 520 $ et 318 260 $. Les garanties doivent demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient terminés les travaux suivants :

i) la préservation d'un minimum de 35 % du volume sur rue de l'ancienne maison victorienne, de son agrandissement et de la construction du nouveau volume adjacent dans le cas de la garantie de 305 520$;

ii) la restauration de l'ancien Montreal Thistle Curling Club et de la façade de l'ancienne maison victorienne dans le cas de la garantie de 318 260$;

Advenant que ces travaux ne soient pas complétés dans un délai de 60 mois, conformément à la présente résolution, les garanties bancaires sont alors réalisables par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;

e) Les seuls enseignes autorisées devront avoir un positionnement et une superficie substantiellement conformes aux pages A08, A09, A15 et A20 des plans estampillés par l'arrondissement le 6 octobre 2020;

f) Une enseigne supplémentaire d'une superficie maximale de 1 m², fixée à plat dans les joints de maçonnerie, avec éclairage à col de cygne, peut être installée sur l'ancienne maison victorienne pour un établissement distinct pouvant occuper le local au rez-de-chaussée de cette partie du volume;

g) Une plaque commémorative avec une inscription historique, d'une superficie minimale de 0,6 m2 et d'une superficie maximale de 1 m2, devra être installée au rez-de-chaussée de la façade avant du bâtiment situé au 1420, rue du Fort et devra être substantiellement conforme au document estampillé par l'arrondissement le 27 mai 2020;

h) Respecter la lettre d'engagement fournie le 14 novembre 2019 et l'étude de circulation fournie le 6 novembre 2019;

3) De fixer un délai de 24 mois pour la délivrance du certificat d'autorisation de démolition prévu à la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet;

4) De fixer un délai de 60 mois pour compléter les travaux visés par la présente résolution, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet;

5) D'abroger les résolutions CE01 00693 et CA03 240653;

De poursuivre la procédure d'adoption du projet de résolution faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles des arrêtés ministériels 2020-033 du 7 mai 2020 et 2020-074 du 2 octobre 2020, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours et en apportant les adaptations nécessaires à la procédure référendaire, notamment en établissant un processus à distance d'enregistrement des personnes habiles à voter et, le cas échéant, en organisant la tenue d'un référendum par correspondance, selon les modalités prévues par le Règlement sur le vote par correspondance (RLRQ, chapitre E-2.2, r.3).

Adoptée à l'unanimité.

40.12
pp 430
1208399005

Katerine ROWAN
_____
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 février 2021

Système de gestion des décisions des instances

Sommaire décisionnel

Identification	Numéro de dossier : 1208399005
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adopter une résolution autorisant l'agrandissement du bâtiment, l'occupation et l'affichage d'une épicerie existante, actuellement située au 1420, rue du Fort, par la démolition du bâtiment adjacent situé au 1428, rue du Fort et en préservant une partie du volume sur rue ainsi que la démolition du bâtiment situé au 1434, rue du Fort, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Supermarché PA) ainsi qu'abroger les résolutions CA12 240479 et CA03 240653

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier (3001500816) a été déposée afin d'autoriser l'agrandissement du bâtiment, l'occupation et l'affichage d'une épicerie existante (1420, rue du Fort), le « Supermarché PA », par la démolition de 65% d'un bâtiment adjacent (1428, rue du Fort) et en préservant une partie du volume sur rue ainsi que la démolition d'un bâtiment voisin (1434, rue du Fort), le tout aux fins de cet établissement.

Décision(s) antérieure(s)

CA12 240479 - 14 août 2012 - Retirer le projet particulier autorisant l'agrandissement du bâtiment, l'aménagement d'une aire de stationnement et d'une aire de chargement, et l'installation d'une enseigne, pour le bâtiment situé au 1420, rue du Fort, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble [désistement du demandeur] (1124400006);

CA03 240653 - 2 septembre 2003 - Accorder, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation d'installer sur l'ensemble de l'immeuble situé au 1420, rue du Fort, un nombre maximal de 3 enseignes (1031203082);

CE01 00693 - 28 mars 2001 - Autoriser l'exercice de l'usage conditionnel permettant l'agrandissement de l'usage dérogatoire «épicerie» dans une nouvelle partie du sous-sol du bâtiment situé au 1420, rue du Fort, conformément au Règlement d'urbanisme (R.R.V.M. C. U-1) (S010545014).

Description

Le site

Les immeubles visés sont constitués des lots 1 064 546, 1 064 553, 1 064 554 du cadastre du Québec, ceinturés de ruelles publiques, et localisés à proximité de la rue Sainte-Catherine.

Le premier immeuble (1 064 546), un bâtiment de 3 étages en brique d'argile beige, situé au 1420, rue du Fort, a été construit en 1912 et est l'ancien « Montreal Thistle Curling Club ». Il abrite actuellement, en droits acquis, le Supermarché PA. Au 2e étage, une mezzanine est utilisée pour y faire de la préparation et celle-ci est également ceinturée par une coursive intérieure le long des murs donnant vue sur le rez-de-chaussée. Enfin, un usage conditionnel permettant l'agrandissement de l'usage dérogatoire « épicerie » a été autorisé en 2001 dans une nouvelle partie du sous-sol.

Le second immeuble (1 064 554), un bâtiment central de 2 étages, situé au 1428, du Fort, date de l'époque victorienne et a été construit en 1874. Revêtu de pierre calcaire grise de Montréal taillée, sa façade comprend des lucarnes avec boiseries et des fenêtres avec clefs et linteaux de pierre. Sa typologie est celle des maisons en rangées traditionnelles du secteur. Maintenant vacant, il abritait autrefois 1 logement ainsi qu'une garderie. Ce bâtiment est implanté en retrait de l'alignement de la rue, dégageant une cour avant.

Le troisième immeuble (1 064 553), un bâtiment de 3 étages, situé au 1434, du Fort, est une maison convertie en immeuble d'appartements, la « maison Chelsea », a été construit en 1959. Il est de facture Art déco avec un parement de brique d'argile et de pierre. Il comprend 9 logements actuellement inoccupés.

Le secteur est, d'une part, commercial le long de la rue Sainte-Catherine et d'autre part résidentiel où est situé le « Supermarché PA ». On retrouve de petits bâtiments de 2 à 3 étages dans le secteur résidentiel, des bâtiments de 6 étages et plus sur la rue Sainte-Catherine, ainsi que des conciergeries de 12 étages et plus du côté du boulevard De Maisonneuve.

Dans sa configuration actuelle, l'épicerie est la cause de plusieurs nuisances telles que la cohabitation difficile entre les piétons, les résidents du secteur, les clients et les nombreux camions de livraison, la pollution sonore causée par la présence d'une unité de chargement et d'un conteneur à déchets extérieur, la poussière, les odeurs et l'encombrement de la ruelle.

Une évaluation patrimoniale préparée par la firme Stantec, stipule que le 1420 rue du Fort (l'ancien Thistle Curling Club), où loge aujourd'hui le supermarché PA et 1428 rue du Fort, soit l'ancienne maison victorienne, sont des bâtiments d'intérêt patrimonial étant donné leur valeur remarquable. Finalement, l'habitation multifamiliale du 1434 rue du Fort s'est vu attribuer le titre de bâtiment non contributif étant donné son état actuel en détérioration avancée et puisqu'il a été transformé dans l'irrespect de son caractère ancien et de son architecture victorienne typique, ce qui a mené au déclin de sa qualité patrimoniale générale.

L'emplacement est compris dans l'unité de paysage « Conciergeries » au Règlement d'urbanisme.

Le projet

Le projet consiste à agrandir l'épicerie existante par le démantèlement de 35 % du volume arrière de la maison victorienne, par la conservation de sa partie avant et de sa façade, par la démolition complète de l'immeuble d'appartements et par la reconstruction d'un nouveau volume unifiant l'ensemble aux fins de ce seul établissement, en plus de restaurer certains des détails de la façade d'origine l'ancien Montreal Thistle Curling Club et de la maison victorienne.

Le nouveau volume comprend 3 niveaux et est aligné à la maison victorienne. En façade, un mur-rideau est proposé en plus de la pierre Saint-Marc. La même pierre est proposée, en partie, au mur longeant la ruelle, transversale à la rue du Fort, en plus de la brique de couleur jaune. À l'arrière, cette brique est proposée pour les deux premiers niveaux et un revêtement profilé en aluminium sera installé 3e au niveau. La corniche est alignée à la maison victorienne et une marquise au-dessus de l'entrée fait office de rappel avec la nouvelle marquise proposée sur l'ancien club de curling. Depuis la ruelle, à l'arrière du bâtiment, une unité de chargement intérieure sera aménagée au rez-de-chaussée. De plus, un accès à une aire de stationnement souterraine intérieure en sous-sol, comportant 13 unités de stationnement,

remplacera les 40 unités de stationnement extérieures actuelles.

La façade largement intègre de l'ancienne maison victorienne sera restaurée en remplaçant les éléments endommagés avec des matériaux conforme à ceux d'origine, tandis qu'une partie du volume à l'arrière sera démolie pour y agrandir l'épicerie, une aire de circulation intérieure reliant l'ensemble. Au sous-sol de la partie conservée, il y a aura un local pour les employés, alors qu'au rez-de-chaussée, un local accueillera un café relié à l'usage épicerie. Des bureaux accessoires pour la gestion de l'établissement sont proposés au 2e étage de ce volume.

Sur le toit de l'agrandissement, des serres hydroponiques seront installées pour y faire de l'agriculture urbaine en plus d'avoir une aire de préparation et d'emballage des produits. Un toit vert est également prévu avec des bacs de plantations.

En plus de réparer la maçonnerie existante de la façade de l'ancien club de curling, les fenêtres actuelles seront remplacées par des fenêtres ayant des meneaux tels que les fenêtres d'origine. De plus, une nouvelle bande de revêtement métallique viendra garnir l'entrée, agissant à la fois de marquise et d'élément architectural reliant cette façade avec celles des deux autres bâtiments adjacents et former ainsi l'identité générale du projet.

Des enseignes lumineuses sur marquise seront installées aux 1420 et 1434, rue du Fort. De plus, deux bannières verticales existantes situées au niveau 2e niveau de l'ancien club de curling sont maintenues dont une sera déplacée plus au nord vers la maison victorienne. Ces enseignes ne sont pas conformes aux articles 473, 485, 488, 501, 507, 508, 512, 513, 521 et 529 du Règlement d'urbanisme. Pour ce qui est de l'ancienne maison victorienne, aucune enseigne n'est proposée, mais il y a lieu d'anticiper que le café projeté puisse éventuellement s'afficher.

Une plaque commémorative relative à l'ancien Montreal Thistle curling club, fondé en 1943, sera apposée sur la façade du 1420, rue du Fort.

Une étude de circulation démontrant l'impact du projet dans les rues et ruelles avoisinantes du site, et ce, relativement au nombre, au type et à la dimension des camions circulant hebdomadairement, aux manœuvres permises, aux mesures de mitigation (avertisseurs de recul, présence d'un surveillant, extinction des moteurs à l'arrêt), au modèle de compacteur à déchets et à sa fréquence de levée a été déposée. Une lettre d'engagement visant à respecter ladite étude de circulation a également été fournie.

Le cadre réglementaire
La proposition dérogerait à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), à savoir notamment :

- au taux d'implantation maximal (article 49), puisque le projet prévoit un taux d'implantation de 89,4 %, plutôt que le taux de 85 % autorisé;
- aux usages autorisés (article 134), puisque les usages « épicerie » et « agriculture végétale intérieur ou extérieure et apiculture » ne sont pas autorisés en secteur résidentiel R.3;
- au nombre, à superficie maximale et aux modalités d'installation d'enseignes (articles 473, 485, 488, 501, 507, 508, 512, 513, 521 et 529), puisque l'emplacement est situé en secteur résidentiel R.3 limitant l'affichage d'un commerce.

Les travaux projetés doivent notamment respecter les objectifs et critères des articles 98, 99, 103, 103.1, 104, 105, 107, 108, 115, 117, 121, 122, 127.3, 128 et 713 du Règlement d'urbanisme.

Par ailleurs, la résolution CA03 240653 encadrant l'affichage du « Supermarché PA » sur le bâtiment existant ainsi que la résolution CA03 240653 autorisant l'usage « épicerie » au le sous-sol du 1420, rue du Fort devront être abrogée puisque la présente autorisation encadre l'affichage et permet dorénavant l'occupation, pour l'ensemble de l'établissement de l'usage épicerie et l'affichage.

Ce projet contient des objets susceptibles d'approbation référendaire en vertu du paragraphe 3e de

l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et d'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

Il n'est toutefois pas visé par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement et aux dispositions de son document complémentaire.

Justification

Considérant que :

- Le projet satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier;
- Ce type de commerce, une épicerie comble un besoin essentiel pour de nombreux résidents du quartier;
- Il apportera des réponses aux nuisances actuelles causées par sa présence en secteur résidentiel, notamment par la construction d'un stationnement souterrain réduisant de 40 à 13 le nombre total d'unités de stationnement et supprimant le stationnement extérieur, la gestion des déplacements des camions de livraisons, l'aménagement d'une unité de chargement et d'un compacteur à déchets intérieurs;
- L'agrandissement s'intègre au secteur en reproduisant un encadrement adéquat de la rue par l'alignement avec la maison victorienne et ceinturant la ruelle qui borde le projet;
- Sa réalisation permettra la conservation à 65 % de la maison victorienne et préservera ainsi le caractère patrimonial du bâtiment et de ses composantes d'origine d'intérêt à l'extérieur ainsi qu'à l'intérieur;
- Le bâtiment situé au 1420, du Fort retrouve certaines caractéristiques d'origine de ses façades, tout en conservant la coursive de l'ancien club de curling située dans le volume de l'actuelle épicerie;
- Ce projet favorise une diminution des îlots de chaleur avec la végétation sur son toit et contribue à la sécurité alimentaire par la production en serre et en bacs à ce niveau;
- Sa présente version a été bonifiée pour répondre aux conditions exigées par le comité consultatif d'urbanisme et aux recommandations faites par le comité mixte (Conseil du patrimoine de Montréal et Comité Jacques-Viger).

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis qu'une suite favorable devrait être donnée à cette demande à certaines conditions.

Aspect(s) financier(s)

sans objet

Développement durable

sans objet

Impact(s) majeur(s)

sans objet

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

- Affichage sur l'immeuble et avis public
- Présentation en ligne du projet

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Étapes réalisée

- 17 janvier 2019 : Avis préliminaire - Présentation du projet particulier au comité consultatif d'urbanisme (CCU)
- 2 avril 2020 : Présentation au comité mixte (CPM/CJV)
- 12 novembre 2020 : Présentation du projet particulier au comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Étapes à venir

- Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution;
- Affichage sur l'emplacement;
- Avis public annonçant la tenue de la période de consultation écrite d'une durée de 15 jours;
- Consultation écrite du 15 février au 1er mars inclusivement (conformément à l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020;)
- Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution;
- Avis public sur la possibilité de déposer une demande 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

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier	Endossé par:
Karine AYOTTE Conseillère en aménagement Tél. : 514-872-9392 Télécop. :	Louis ROUTHIER chef de division - urbanisme Tél. : 438-351-3263 Télécop. : Date d'endossement : 2021-01-29 08:46:56

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

Approuvé le : 2021-02-01 09:21	

Numéro de dossier :1208399005

Ville-Marie
Montréal

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

Séance ordinaire du mardi 9 février 2021	Résolution: CA21 240035

Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, une résolution autorisant la démolition du bâtiment sis au 2820, rue Ontario Est et la construction de deux bâtiments de 5 étages (lot 3 362 045) - 1er projet de résolution

Il est proposé par Cathy Wong

appuyé par Richard Ryan

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

1) D'accorder, pour le bâtiment situé au 2820, rue Ontario Est (lot 3 362 045), conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :

a) de démolir, d'ériger et d'occuper des édifices conformément aux plans numérotés 1, E01, A060, A101 et A201, réalisés par ADHOC architectes et datés du 14, 25 et 28 janvier 2021, tous estampillés par la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité de l'arrondissement de Ville-Marie le 28 janvier 2021;

b) d'occuper le niveau 0 (rez-de-jardin) par des usages commerciaux de la catégorie M.7;

c) de déroger aux articles 9, 13, 43, 55, 81, 85 et 228 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);

2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

a) l'implantation, l'alignement et la hauteur des édifices doivent être substantiellement conformes aux plans mentionnés au sous-paragraphe a) du paragraphe 1) de la présente résolution;

b) seul un usage commercial est autorisé tel qu'à l'emplacement identifié au plan numéroté A101, mentionné au sous-paragraphe a) du paragraphe 1) de la présente résolution;

c) La délivrance d'un permis de construction visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable d'un montant de 271 320 $;

d) la demande de permis de construction doit être accompagnée des documents suivants :

i) une promesse signée sans condition et à titre gratuit de cession à la Ville de Montréal d'une partie de terrain dans l'axe de la rue Montgomery, illustrée aux plans mentionnés dans le sous-paragraphe a) du paragraphe 1), lors de l'aménagement du prolongement de la rue Montgomery;

ii) un plan d'aménagement paysager des espaces libres, incluant le détail des clôtures, des terrasses sur toit et de la placette dans l'axe de la rue Montgomery;

iii) le détail des équipements mécaniques;

e) soumettre les demandes de permis de construction du projet à la procédure du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). En plus des critères prévus au règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :

i) l'aménagement des marges latérales longeant la placette Montgomery, doit privilégier la végétation;
ii) les types de briques proposés doivent être en argile;
iii) le traitement architectural de l'édifice doit favoriser une interaction avec la rue Ontario;
iv) le positionnement des clôtures dans les marges doit éviter des créer des recoins;
v) l'aménagement de l'accès véhiculaire doit assurer la sécurité et le confort des piétons;

3) De fixer un délai de 60 mois pour débuter les travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

De poursuivre la procédure d'adoption du projet de résolution faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles des arrêtés ministériels 2020-033 du 7 mai 2020 et 2020-074 du 2 octobre 2020, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours et en apportant les adaptations nécessaires à la procédure référendaire, notamment en établissant un processus à distance d'enregistrement des personnes habiles à voter et, le cas échéant, en organisant la tenue d'un référendum par correspondance, selon les modalités prévues par le Règlement sur le vote par correspondance (RLRQ, chapitre E-2.2, r.3).

Adoptée à l'unanimité.

40.09
pp 433
1216255001

Katerine ROWAN
_____
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 février 2021

Système de gestion des décisions des instances

Sommaire décisionnel

Identification	Numéro de dossier : 1216255001
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, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, une résolution autorisant la démolition du bâtiment sis au 2820, rue Ontario Est et la construction de deux bâtiments de 5 étages (lot 3 362 045)

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée afin de permettre la démolition de l'entrepôt situé au 2820, rue Ontario Est et son projet de remplacement constitué de deux bâtiments mixtes. Le projet déroge principalement à la hauteur et la densité maximales permises. Une parcelle du terrain serait cédée à la Ville afin d'y prolonger la rue Montgomery vers le sud.

Décision(s) antérieure(s)

s.o.

Description

Le site

L'emplacement se situe du côté sud la rue Ontario, dans l'axe des rues Montgomery et Wurtele. Sur le site de 5 073 m^2 se trouve un bâtiment de facture industrielle occupé par des mini-entrepôts locatifs. Près de la moitié de la superficie du lot représente une surface asphaltée, utilisée pour les manœuvres véhiculaires et le stationnement. Le terrain présente un dénivelé d'environ 2 mètres entre le trottoir de la rue Ontario et la limite arrière.

Plus au sud du site se trouve la gare de triage du Canadien Pacifique (CP), représentant un potentiel de développement pour le quartier, mais qui se trouve pratiquement enclavé par les bâtiments ayant front sur les rues Ontario et Bercy. Le changement de vocation du 2820, rue Ontario constitue une dernière fenêtre d'opportunité de désenclaver le terrain du CP avec le percement d'une rue nord-sud, dans l'éventualité où celui-ci se développerait.

Le projet

La demande vise à permettre la démolition du bâtiment actuel pour le remplacer par deux constructions atteignant 21,84 m (5 étages) et une densité d'un C.O.S. de 3,65.

Le bâtiment actuel construit en 1955, s'il rappelle la fonction industrielle du secteur depuis l'arrivée des voies ferroviaires à la fin des années 1870, ne présente qu'un intérêt historique et social limité. L'étude patrimoniale illustre d'ailleurs le faible intérêt architectural de cette structure de nature davantage fonctionnelle.

Le projet de remplacement prévoit deux constructions, séparées d'une placette de 468 m^2 qui est située dans l'axe de la rue Montgomery. À titre de contrepartie pour les dérogations demandées, cette partie du terrain sera cédée à la Ville, au moment où celle-ci sera prête à aménager le prolongement de la rue vers le sud. Entre-temps, le propriétaire s'engage à aménager et entretenir l'espace.

Les deux constructions ont une hauteur en apparence de 4 étages (14 mètres) sur la rue Ontario et possèdent un recul d'au moins 4,30 m pour atteindre 19 mètres de hauteur. Le bâtiment à l'est qui constitue le volume le plus important, possède une cour intérieure accessible par la salle commune et des portes cochères sur la rue Ontario. Le projet prévoit un total de 215 logements, soit 52 studios (24%), 61 unités d'une chambre (28%), 72 unités de 2 chambres (34%), et 30 unités de 3 chambres (14%). Le projet sera soumis au Règlement pour une métropole mixte. Les lobby résidentiels donnent sur la placette Montgomery et des accès privatifs sont présents sur la rue Ontario. Deux locaux commerciaux seront aménagés de part et d'autre de la placette. Un espace de travail partagé est aussi prévu au rez-de-jardin. Au sous-sol de chacun des immeubles sont aménagés un total de 444 supports à vélo et des espaces de rangement. Celui du bâtiment à l'est comporte 50 cases de stationnement équipées de bornes électriques, dont deux sont dédiées à l'autopartage, accessibles depuis la placette Montgomery.

Les façades sur la rue Ontario offrent une variation de reculs, notamment avec la présence de loggias, afin de fractionner le volume, particulièrement pour le bâtiment à l'est qui possède un linéaire de façade de près de 100 mètres. Les intentions quant à la matérialité prévoient l'utilisation de briques de deux couleurs, de façon à accentuer le jeu de profondeur des façades.

Des aménagements paysagers sont prévus dans toutes les marges, la cour intérieure, la placette et sur les toits du 3e étage. Sur ce dernier, des potagers seront aménagés pour les résidants. La placette aura des bancs et de petits arbres en bacs.

Cadre réglementaire
Le projet déroge aux dispositions suivantes du Règlement d'urbanisme de Ville-Marie (01-282):

- Dans ce secteur, un bâtiment doit avoir 3 étages et une hauteur maximale de 14 mètres, alors que le projet a 5 étages et sa hauteur atteint 21,84 m. Les loggias n'étant pas recouvertes, leur plancher est considéré comme un toit, ce qui fait que cette partie n'atteint pas la hauteur minimale prescrite (article 9);
- Le plancher du rez-de-chaussée ne peut être situé à plus de 2 m au-dessus du point le plus élevé du niveau du trottoir, alors que le niveau du rez-de-chaussée officiel sera à 3,65 m (article 13);
- La densité d'une construction doit être égale ou inférieure à un C.O.S. de 3, alors que celle du projet est de 3,65 (article 43);
- Les modes d'implantation isolé et jumelé proposés dérogent au mode contigu exigé (article 55);
- Un mur latéral d'un bâtiment non érigé sur la limite latérale d'un terrain doit être implanté à une distance égale ou supérieure à 2,5 mètres, alors que les marges latérales créées lors de la cession à la Ville de la parcelle auront 1,5 m (article 81);
- Un mur arrière d'un bâtiment non érigé sur la limite d'un terrain doit être implanté à une distance égale ou supérieure à 3 mètres, alors qu'une partie de celle-ci aura plutôt 2,35 m (article 85);
- Dans un secteur M.7, un local au rez-de-chaussée doit être occupé par un usage commercial, alors que des logements se situent à ce niveau (article 228).

La résolution n'est pas visée par le règlement RCG 15-073 article 2 paragraphe 2, ainsi un examen de conformité n'est pas requis.

Justification

Le projet est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme et il répond de façon satisfaisante aux objectifs du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011), ainsi qu'aux orientations du PPU Sainte-Marie, notamment en ce qui a trait à l'optimisation des terrains sous-utilisés. Le projet permet de remplacer un bâtiment qui s'intègre peu au cadre bâti du quartier et dont l'usage est consacré à de l'entreposage, par un projet résidentiel offrant des typologies diversifiées et qui confère une interface plus

dynamique à la rue Ontario. La cession à la Ville d'une partie du terrain permettra de prolonger la rue Montgomery et désenclaver un site à fort potentiel de développement.

L'implantation, l'alignement, la hauteur et la volumétrie des bâtiments proposés s'intègrent de façon harmonieuse au cadre bâti des rues Ontario et Montgomery. Le retrait des deux derniers étages rend ceux-ci peu visibles depuis la rue Ontario. Les variations d'alignement de la façade nord et les intentions quant au jeu de maçonnerie permettent de fractionner le volume du bâtiment est et de rappeler le parcellaire de la rue Ontario. Ces interventions confèrent également à la volumétrie une expression davantage verticale. L'intégration de locaux commerciaux et d'une salle commune permet d'animer la rue Ontario et la future placette. L'alignement des façades des commerces plus près du domaine public vient renforcer l'encadrement de ce dernier.

Les murets des entrées privatives sur la rue Ontario et les aménagements paysagers en cour avant favorisent une claire délimitation entre les domaines public et privé. L'aménagement d'espaces de plantation contribuera à réduire les effets d'îlot de chaleur que crée actuellement le site asphalté. Une partie du terrain sera cédée gratuitement à la Ville lorsqu'une rue devra être aménagée et d'ici sa réalisation, le propriétaire s'engage à aménager et entretenir l'espace. L'offre de supports à vélo, dont le nombre est six fois plus important que ce qu'exige la réglementation, encourage l'utilisation des transports actifs.

À la séance du 10 décembre 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable avec conditions.

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.

Développement durable

s.o.

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

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'une consultation écrite de 15 jours
- Consultation écrite du 15 février au 1er mars inclusivement (conformément à l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020)
- 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
- Délivrance d'un certificat de conformité
- Avis public annonçant l'entrée en vigueur

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l 'intervention
Autre intervenant et Sens de l 'intervention

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier	Endossé par:
Gabrielle LECLERC-ANDRÉ Conseillère en aménagement Tél. : 514 868-5827 Télécop. :	Louis ROUTHIER chef de division - urbanisme Tél. : 514-868-4186 Télécop. : Date d'endossement : 2021-01-27 18:04:23

Approbation du Directeur de direction	Approbation du Directeur de service
Stéphanie TURCOTTE Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité Tél. : 514 868-4546 Approuvé le : 2021-02-01 09:13	Tél. : Approuvé le :

Numéro de dossier :1216255001