

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

Second projet de résolution adopté le 9 mars 2021

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 la consultation écrite tenue du 15 février au 1^{er} mars 2021, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 9 mars 2021, le second projet de résolution CA21 240071 visant à autoriser 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.

Ce second projet de résolution contient des dispositions (article 1) 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 CA21 240071 vise à autoriser 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);

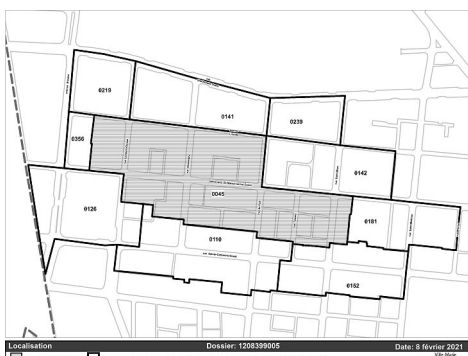
3. DISPOSITIONS SOUMISES À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

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

- Taux d'implantation maximal (article 1);
- Usages autorisés (article 1).

4. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé est constitué de la zone visée 0045 et des zones contiguës 0110, 0126, 0141, 0142, 0152, 0181, 0219, 0239 et 0356; il peut être représenté comme suit:



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 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;
- être reçue dans la période et par la manière prescrite à l'article 5.1 du présent avis, soit **au plus tard le 29 mars 2021** :

5.1 ADAPTATIONS DANS LE CONTEXTE DE LA PANDÉMIE DE LA COVID-19

Conformément à l'arrêté ministériel n°2020-033 du 7 mai 2020, les demandes signées par au moins douze (12) personnes intéressées, tel que mentionné à l'article 5 du présent avis, pourront être reçues pendant la période du 20 au 29 mars 2021 inclusivement, à l'une ou l'autre des adresses suivantes:

- Par courriel : secretaire.arr-vmarie@ville.montreal.qc.ca

- Par le biais du formulaire en ligne, disponible sous le lien suivant :

<https://montreal.ca/articles/tenue-de-registre-dans-ville-marie-7988>

OU

- Par courrier ou en personne avant 16 h 30 le 29 mars 2021 :

Demandes de participation à un référendum a/s de Me Katherine 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 ou déposée en personne, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 29 mars 2021, avant 16 h 30, pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

Dans le contexte de la pandémie de la COVID-19, des demandes distinctes provenant de personnes intéressées d'une même zone et totalisant le nombre requis de signatures pour cette zone seront recevables.

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 9 mars 2021 :

- 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 9 mars 2021, 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 une disposition susceptible 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 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 17^e étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-OUVAM.

Fait à Montréal, le 20 mars 2021

La secrétaire d'arrondissement,
Katherine 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

Identification

Dossier : 1208399005	Date de création : 21/02/22	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 21/03/02
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		
Responsable : Karine AYOTTE	Signataire : Marc LABELLE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Une erreur cléricale s'est glissée dans la résolution CA21 240038 adoptée en première lecture par le conseil d'arrondissement du 9 février 2021.

On aurait dû lire « i) la préservation d'un minimum de **65** % 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 (...); » au lieu de 35%.

En effet, la maison victorienne sera démantelée de 35% et 65% de son volume sur rue sera maintenu.

La modification technique est effectuée en 2e lecture du conseil d'arrondissement prévu le 9 mars 2021 à la suite de la consultation écrite.

Validation

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

Parties prenantes

Stéphanie TURCOTTE
Louis ROUTHIER

Services

Ville-Marie
Ville-Marie

Lecture :

Stéphanie TURCOTTE, 24 février 2021
Louis ROUTHIER, 22 février 2021

Responsable du dossier

Karine AYOTTE
Conseillère en aménagement
Tél. : 514-872-9392
Télécop. : 000-0000

Numéro de dossier : 1208399005

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 2^e 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 3^e 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 2^e 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 2^e 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 3^e 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 réalisées

- 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 1^{er} 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 2^e 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

Karine AYOTTE
Conseillère en aménagement
Tél. : 514-872-9392
Télécop. :

Endossé par:

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

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

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Approuvé le : 2021-02-01 09:21

Numéro de dossier : 1208399005