

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

Second projet de résolution adopté le 10 novembre 2020

AVIS EST DONNÉ aux personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et des zones contiguës de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal 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 29 janvier 2020, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 10 novembre 2020, avec modifications, le second projet de résolution CA20 240487 visant à autoriser un projet immobilier à usages mixtes comprenant la transformation et la restauration des immeubles situés aux 2105 à 2137, rue De Bleury et une nouvelle construction sur les lots adjacents.

Ce second projet de résolution contient une disposition qui peut faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin que la résolution qui la 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 CA20 240487 vise à autoriser un projet immobilier à usages mixtes comprenant la transformation et la restauration des immeubles situés aux 2105 à 2137, rue De Bleury et une nouvelle construction sur les lots adjacents, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), et ce, en dérogation notamment à l'article 10 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatif, entre autres, à la hauteur maximale en mètres. – pp 418 (dossier 1197400004).

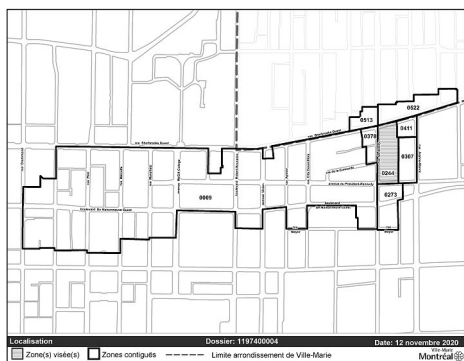
3. DISPOSITION SOUMISE À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

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

- Hauteur maximale (art.113, 2^e al., paragraphe 5^e, Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).

4. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé est constitué de la zone visée 0244 et des zones contiguës 0009, 0273, 0307, 0378, 0411, 0513 et 0522; 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 23 novembre 2020** :

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 et à la résolution CA20 240487, adoptée le 10 novembre 2020 par le conseil d'arrondissement de Ville-Marie et qui autorise à faire les adaptations nécessaires à la procédure référendaire, **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 14 au 23 novembre 2020 inclusivement, à l'une ou l'autre des adresses suivantes :**

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

- Par courrier ou en personne avant 16 h 30 le 23 novembre 2020 :
Demandes de participation à un référendum
a/s de M^e 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, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 23 novembre 2020, 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 10 novembre 2020 :

- 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 10 novembre 2020, 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 », ou de 8 h 30 à 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au 17^e étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 14 novembre 2020

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

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

Séance ordinaire du mardi 10 novembre 2020

Résolution: CA20 240487

Adopter une résolution autorisant un projet immobilier à usages mixtes comprenant la transformation et la restauration des immeubles situés aux 2105 à 2137, rue De Bleury et une nouvelle construction sur les lots adjacents, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) - 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 10 décembre 2019 et l'a soumis à une consultation publique le 29 janvier 2020 quant à son objet et aux conséquences de son adoption :

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Sophie Mauzerolle

De modifier le second projet de résolution comme suit :

- par le remplacement du paragraphe b) de l'article 1), par le suivant :

« b) de transformer et d'occuper les édifices sis aux 2105 à 2137, rue De Bleury, d'ériger et d'occuper un édifice sur les lots 1 340 528 et 1 340 540, conformément aux plans réalisés par Geiger et Huot Architectes numérotés A-002; A-100 à A-111; A-200 à A-202; A-1000 et A-1001; 1 à 3, 12, 15, 17, 20; ainsi qu'aux plans réalisés par Groupe BC2 numérotés III et VI et aux perspectives et élévations réalisées par Geiger et Huot Architectes numérotées 1/2 et 2/2, estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 28 octobre 2020;» ;

- par le remplacement au paragraphe d) de l'article 2) des mots « de 18 % de logements de deux chambres à coucher » par les mots « 20 % de logements de deux chambres à coucher et plus » ; et

- par le remplacement du paragraphe g) de l'article 2) par le suivant :

« g) la ruelle déplacée à l'arrière du bâtiment (lot 1 341 293) doit être végétalisée par le promoteur »

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

1) D'accorder, pour le terrain constitué des lots 1 340 528 et 1 340 540, ainsi que des lots 1 340 526, 1 340 525, 1 340 538, 1 340 536, 1 340 534, sur lesquels sont érigés les bâtiments sis aux 2105 à 2137, rue De Bleury, 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 à l'article 10 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), relativement à la hauteur maximale;

- b) de transformer et d'occuper les édifices sis aux 2105 à 2137, rue De Bleury, d'ériger et d'occuper un édifice sur les lots 1 340 528 et 1 340 540, conformément aux plans réalisés par Geiger et Huot Architectes numérotés A-002; A-100 à A-111; A-200 à A-202; A-1000 et A-1001; 1 à 3, 12, 15, 17, 20; ainsi qu'aux plans réalisés par Groupe BC2 numérotés III et VI et aux perspectives et élévations réalisées par Geiger et Huot Architectes numérotées 1/2 et 2/2, estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 28 octobre 2020;»;

2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

- a) la transformation des bâtiments existants, l'implantation, la hauteur, la volumétrie et la composition architecturale de l'enveloppe de la nouvelle construction doivent être substantiellement conformes aux plans mentionnés au sous-paragraphe b) du paragraphe 1) de la présente résolution;
- b) seuls les usages commerciaux sont autorisés pour les locaux du rez-de-chaussée ayant front sur la voie publique, à l'exception du bâtiment sis au 2105-2115, rue De Bleury;
- c) tous les logements situés au niveau du rez-de-chaussée dont la hauteur des fenêtres est égale ou inférieure à 1,2 m doivent être aménagés sur deux étages;
- d) le projet doit comprendre une proportion minimale de 20 % de logements de deux chambres à coucher et plus;
- e) la restauration des façades des bâtiments existants doit comprendre le retour à la composition d'origine pour les façades des rez-de-chaussée commerciaux, la restauration des boiseries et métaux ouvragés, la restauration de la maçonnerie, et le remplacement des fenêtres selon la forme et l'apparence d'origine;
- f) la proportion et la nature de la végétalisation prévue sur les terrasses sur le toit et dans le jardin doivent être substantiellement conforme aux plans;
- g) la ruelle déplacée à l'arrière du bâtiment (lot 1 341 293) doit être végétalisée par le promoteur;
- h) la demande de permis de construction ou de transformation de ce projet doit être accompagnée :
 - i. d'une déclaration des mesures prévues, conformément à la Loi sur la Régie du logement, pour la relocalisation et l'indemnisation des locataires au moment de la demande et des douze derniers mois précédant la demande;
 - ii. d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'un montant de 879 520 \$ visant à assurer le respect des caractéristiques architecturales d'origine; celle-ci doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de restauration des façades des bâtiments existants du projet soient exécutés; advenant que les travaux de restauration et de conservation ne soient pas réalisés à la fin des travaux de construction ou que ceux-ci ne soient pas conformes aux plans soumis pour révision, la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;
 - iii. d'une lettre d'entente relative à l'inclusion de logements sociaux et abordables, qui doit avoir été signée avant l'adoption finale de la présente résolution auprès du Service de l'habitation. Cette entente devra prévoir un pourcentage minimum de 15 % de logements abordables ainsi qu'une contribution financière équivalente à au moins 20 % de logements sociaux;
- i) les demandes de permis de construction ou de transformation de ce projet doivent être soumises 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. la majorité des logements situés au rez-de-chaussée donnant sur une ruelle doivent avoir une entrée privative;
 - ii. les logements donnant sur la façade principale doivent disposer de Juliettes;
 - iii. la composition architecturale des façades visibles depuis la rue De Bleury doit assurer une bonne intégration avec les façades des bâtiments existants et assurer une cohérence entre le basilaire et les étages supérieurs;
 - iv. la composition architecturale du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment doit reprendre la division historique du cadastre de la rue De Bleury;
 - v. des jeux d'appareillage de briques doivent être prévus sur les murs aveugles et sur le parapet de la façade sur la rue De Bleury;

- vi. les constructions hors toit et les équipements mécaniques hors toit doivent être traités de manière à assurer leur intégration architecturale;
 - vii. la présence d'une couverture végétale dans les espaces disponibles au sol et sur le toit doit être assurée;
- 3) De fixer un délai de 60 mois pour débiter 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 de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, en apportant les adaptations nécessaires à la procédure référendaire, notamment en établissant un processus à distance d'enregistrement des personnes habiles à voter s'il y a lieu, 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 (chapitre E-2.2, r.3).

Adoptée à l'unanimité.

40.08
pp 418
1197400004

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 novembre 2020

ADDENDA

Identification

Dossier : 1197400004	Date de création : 20/09/23	Statut : En projet	Date de ficelage :
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 un projet immobilier à usages mixtes comprenant la transformation et la restauration des immeubles situés aux 2105 à 2137, rue De Bleury et une nouvelle construction sur les lots adjacents, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)		
Responsable : Charlotte HORNY	Signataire : Marc LABELLE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Contexte

À la suite de l'assemblée publique de consultation, tenue le 29 janvier 2020, le projet a été révisé.

Les préoccupations amenées lors de l'assemblée portaient sur les éléments suivants :

- l'impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments et cours situés à l'arrière du projet (rue Sherbrooke et rue Jeanne-Mance);
- l'interface du projet avec la ruelle, qui devrait favoriser la convivialité;
- le faible recul de 1,5 m du mur arrière par rapport à la ruelle ;
- le manque d'espace vert, notamment visible ou accessible par tous;
- l'augmentation de la circulation automobile dans la ruelle;
- la diversité de l'offre de logements (abordables et familiaux);
- le ramassage des déchets par la ruelle;
- la faible intégration architecturale du projet par rapport au manège militaire « Black Watch » ;
- l'utilisation du terrain (ancienne ruelle) appartenant à la Ville comme une cour ouverte à tous plutôt qu'une cour en impasse;
- le processus qui devrait prévoir une présentation du projet révisé avant son adoption.

Une pétition s'opposant au projet avait également été déposée lors de l'assemblée.

Projet révisé

Le projet révisé comprend les modifications suivantes :

Implantation et espaces verts:

- alors que le lot appartenant à la Ville était déplacé au milieu du projet dans la précédente version, entre les bâtiments existants de la rue De Bleury et le nouvel immeuble, le terrain de la Ville est

maintenant relocalisé à l'arrière du site, le long de la ruelle;

- Le volume arrière étant également situé en recul par rapport à la ligne de lot, il est donc situé en recul de 6,7 m par rapport à la ruelle pour les deux tiers du bâtiment, et en recul de 3 m pour le tiers du bâtiment qui accueille l'entrée de garage;
- le lot de la Ville, déplacé à l'arrière, sera verdi;

Volumétrie et hauteurs :

- Le volume situé à l'arrière, le long de la ruelle, est découpé et propose des hauteurs de 4, 6, 8 et 9 étages, avec des sections en retrait au 5e étage (retrait de 9 m), au 7e étage (retrait de 4 m), et au 8e étage (retrait de 4 m), où sont aménagées des terrasses;
- Les maisons de la rue De Bleury qui sont conservées sont séparées du volume arrière par une cour fermée, puisqu'une partie du volume est contiguë avec le 2135, De Bleury;

Typologie de logements:

- La proportion de logements de deux chambres à coucher et plus passe de 18 % à 20 %.

Justification

Considérant que :

- le projet révisé a été présenté aux résident.e.s de l'îlot dans lequel se situe le projet lors d'une séance spéciale d'information, tenue le 1er octobre 2020;
- à la suite de cette séance, un élément a été modifié, soit l'aménagement du lot appartenant à la Ville déplacé à l'arrière du site afin d'assurer son caractère public et sa continuité avec la ruelle;
- la localisation du lot appartenant à la Ville et son verdissement, ainsi que l'implantation du bâtiment en recul, favorisent la convivialité de la ruelle et une meilleure intégration au coeur d'îlot;
- la gradation des hauteurs proposée pour le volume à l'arrière du projet et l'aménagement de toits terrasses, favorisent un meilleur ensoleillement des résidences voisines et une meilleure interface en atténuant l'effet massif de la construction.

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.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable avec conditions

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier
Charlotte HORNY

Conseillère en aménagement

Tél. : 514.872.3844

Télécop. : 000-0000

Numéro de dossier : 1197400004