

DEMANDE ÉCRITE TENANT LIEU DE REGISTRE

AUX PERSONNES HABILÉES À VOTER AYANT LE DROIT D'ÊTRE INSCRITES SUR LA LISTE RÉFÉRENDIAIRE DU TERRITOIRE VISÉ DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE CORRESPONDANT AUX ZONES 0244 ET 0307

2105 à 2137, rue De Bleury

PROJET PARTICULIER RELATIF À LA TRANSFORMATION ET À LA RESTAURATION D'IMMEUBLES ET À UNE NOUVELLE CONSTRUCTION SUR LES LOTS ADJACENTS

AVIS PUBLIC est donné de ce qui suit :

1° Lors de sa séance du 9 février 2021, le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a adopté la résolution CA21 240036 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 et ce, en dérogation 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).

2° Les personnes habiles à voter ayant le droit d'être inscrites sur la liste référendaire des zones 0244 et 0307 de l'arrondissement de Ville-Marie peuvent demander que cette résolution fasse l'objet d'un scrutin référendaire en inscrivant leur nom, adresse et qualité, et en apposant leur signature dans un registre ouvert à cette fin.

PROCESSUS D'ENREGISTREMENT À DISTANCE DES PERSONNES HABILÉES À VOTER

3° Conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 7 mai 2020 portant le numéro 2020-033, du ministre de la Santé et des Services sociaux, pris en vertu de la *Loi sur la santé publique* (RLRQ, c. S-2.2), toute procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter est remplacée par une période de réception de demandes écrites de scrutin référendaire de quinze (15) jours. **Ce registre sera accessible du 18 février 2021 au 4 mars 2021 inclusivement, selon les modalités décrites ci-après.**

4° Le nombre de demandes écrites requis pour que la résolution CA21 240036 fasse l'objet d'un scrutin référendaire est de 31. Si ce nombre n'est pas atteint, cette résolution sera réputée approuvée par les personnes habiles à voter.

ACCESSIBILITÉ DU REGISTRE

5° Les demandes écrites peuvent être transmises :

- En complétant le formulaire web prévu à cette fin, qui sera disponible à l'adresse suivante montreal.ca/articles/tenu-de-registre-dans-ville-marie à compter du 18 février 2021;

ou

- Par courriel, à l'adresse courriel suivante : secretaire.arr-vmarie@ville.montreal.qc.ca ;

ou

- Par la poste, à l'adresse suivante :
Secrétaire d'arrondissement
Arrondissement de Ville-Marie
800, boulevard De Maisonneuve Est
17^e étage Montréal (Québec) H2L 4L8

ou

- En déposant en personne, durant les heures d'ouverture (8 h 30 à 16 h 30 du lundi au vendredi), la demande dans une enveloppe cachetée au Bureau de l'arrondissement, au 800, boulevard De Maisonneuve Est, Montréal, H2L 4L8, à l'attention de la secrétaire d'arrondissement.

Si la demande est transmise par courrier ou déposée en personne au Bureau de l'arrondissement, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 4 mars 2021 avant 16 h 30 pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

POUR ÊTRE RECEVABLE, UNE DEMANDE DOIT :

- indiquer le titre et le numéro de la résolution (CA21 240036); ainsi que le nom, l'adresse, la qualité de la personne habile à voter qui la transmet (voir les Conditions pour être une personne habile à voter) et la signature.

- être accompagnée d'une copie de l'un des documents prescrits pour établir son identité, soit :

- carte d'assurance-maladie délivrée par la Régie de l'assurance-maladie du Québec;
 - permis de conduire ou permis probatoire délivrés sur support plastique par la Société de l'assurance automobile du Québec;
 - passeport canadien, certificat de statut d'Indien, ou carte d'identité des Forces canadiennes.
- être reçue au bureau de l'arrondissement au plus tard le 4 mars 2021.

CONDITIONS POUR ÊTRE UNE PERSONNE HABLE À VOTER

- Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui, le 9 février 2021, remplit les conditions suivantes :
 - être domiciliée dans le territoire visé;
 - être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec; ou
- tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui, le 9 février 2021, remplit la condition suivante :
 - être, depuis au moins 12 mois, propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise situé dans le territoire visé;

ou

- tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui, le 9 février 2021, remplit les conditions suivantes :
 - être, depuis au moins 12 mois, copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise dans le territoire visé;
 - être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants depuis au moins 12 mois, comme celui ayant le droit de signer le registre en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant; la procuration doit avoir été produite avant ou être produite lors de la signature du registre.

Si'il s'agit d'une personne physique, elle doit être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.

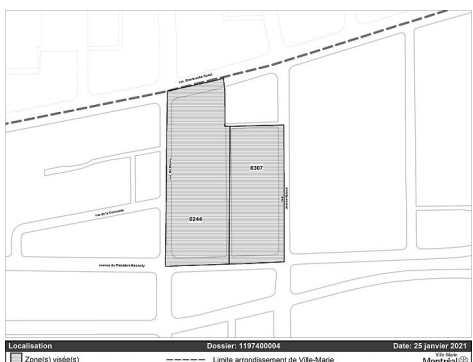
- Si'il s'agit d'une personne morale, elle doit avoir :
- désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui, le 9 février 2021, est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
 - produit avant ou produire, lors de la signature du registre, une résolution désignant la personne autorisée à signer le registre et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne habile à voter à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2).

6° Les résultats de la procédure d'enregistrement à distance des personnes habiles à voter seront annoncés lors d'une séance ultérieure du conseil d'arrondissement ou aussitôt qu'ils seront disponibles.

DESCRIPTION DU TERRITOIRE VISÉ

7° Le territoire visé est constitué de la zone visée 0244 et de la zone contigüe 0307; il peut être représenté comme suit :



CONSULTATION DES DOCUMENTS PERTINENTS

8° Le présent avis ainsi que le dossier décisionnel (1197400004) et les documents qui s'y rapportent peuvent être consultés sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est <https://montreal.ca/ville-marie> en cliquant sur « Avis publics ».

RENSEIGNEMENTS : 514 872-2624.

Fait à Montréal ce 13 février 2021


Katerine Rowan, avocate
Secrétaire d'arrondissement




Localisation

Dossier: 119740004

Date: 25 janvier 2021

 Zone(s) visée(s)

 Limite arrondissement de Ville-Marie

Ville-Marie
Montréal 

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

Séance ordinaire du mardi 9 février 2021

Résolution: CA21 240036

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) - Adoption

Attendu qu'un deuxième projet de résolution a été adopté, avec modifications, à la séance du conseil d'arrondissement du 10 novembre 2020;

Attendu qu'au terme de la période de réception des demandes de participation à un référendum, deux demandes signées par au moins 12 personnes intéressées ont été reçues, celle-ci entraînant pour les zones 0244 et 0307 la tenue d'un registre que 31 personnes habiles à voter devront signer pour donner lieu, le cas échéant, à la tenue d'un référendum :

Il est proposé par Cathy Wong

appuyé par Richard Ryan

- 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.

40.10
pp 418
1197400004

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 février 2021

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

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

Séance ordinaire du mardi 10 décembre 2019

Résolution: CA19 240574

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) - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Anne-Marie Sigouin

appuyé par Cathy Wong

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

- 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-105; A-108 à A-111; A-200 à A-203; 1 à 3; 12; 15; 17; 20, ainsi qu'aux plans réalisés par Groupe BC2 numérotés III et VI; estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 28 novembre 2019;
- 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 18 % de logements de deux chambres à coucher;
 - 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 des bâtiments existants doit être aménagée en ruelle verte 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.

Adoptée à l'unanimité.

40.15
pp 418
1197400004

Domenico ZAMBITO

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 décembre 2019

Identification

Dossier : 1197400004	Date de création : 21/01/26	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 21/02/01
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 :		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

1) Demandes de participation à un référendum

À sa séance du 10 novembre 2020, le conseil d'arrondissement de Ville-Marie adoptait, avec modifications, le deuxième projet de résolution (CA20 240487) relatif à l'autorisation du 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.

Suite à cette adoption en seconde lecture, un avis public a été publié dans le Journal de Montréal le 14 novembre 2020 afin de donner avis aux personnes intéressées de la zone visée et des zones contiguës que des demandes de participation à un référendum pouvaient être déposées.

Au terme de la période de réception desdites demandes, soit le 23 novembre 2020, la Division du greffe a reçu deux demandes valides, soit une pour la zone visée 0244, ainsi qu'une pour la zone contiguë 0307.

Ainsi, et suite à l'adoption de la résolution, un registre pour le territoire couvert par ces deux zones devra être tenu conformément aux dispositions légales applicables en cette matière. De plus, et conformément à l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, le registre devra être tenu à distance et sur une période de 15 jours.

Un avis public annonçant la tenue du registre sera publié dans le Journal de Montréal à la suite de l'adoption de la résolution.

2) Entente relative à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal

Une entente a été conclue entre le promoteur du projet et le Service de l'habitation relative à l'application

de la Stratégie d'inclusion.

Avec l'application des ratios en vigueur dans la Stratégie d'inclusion au projet soumis à l'adoption, le promoteur s'engage à:

- verser une contribution financière de 348 000 \$ pour la réalisation de logements sociaux et abordables;
- offrir 15 logements abordables dans son projet.

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

Numéro de dossier : 1197400004

Unité
administrative
responsable

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

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)

Entente relative à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal



* Entente Stratégie d'inclusion_janvier 2021.pdf

Responsable du dossier

Charlotte HORNY

Conseillère en aménagement

Tél. : 514.872.3844

Montréal, le 26 Janvier 2021

OBJET : Engagements relatifs à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal - Projet de construction résidentiel situé au 2105 Rue De Bleury, dans l'arrondissement Ville-Marie, à Montréal

ATTENDU QUE 9387-4899 Québec Inc. (ci-après le « **Promoteur** »), ayant son siège au 100-2700 rue Rufus-Rockhead, Montréal, Québec, représenté par Richard Varadi en vertu d'une résolution de son conseil d'administration dont copie est jointe en annexe 1 de la présente, est propriétaire des lots 1 340 525, 1 340 526, 1 340 528, 1 340 534, 1 340 536, 1 340 538 et 1 340 540 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (ci-après la « **Propriété** »), et sise au 2105 rue De Bleury dans l'arrondissement Ville-Marie.2105 De Bleury.

ATTENDU QUE le Promoteur désire mettre en valeur la Propriété en y construisant ou faisant en sorte que soit construit un projet à vocation principalement résidentielle comportant environ 296 logements (ci-après le « **Projet** »). Le Projet est illustré sur un plan préparé par la firme d'architecte Geiger et Huot Architectes et intitulé « 2105 Bleury », joint en annexe 2 de la présente;

ATTENDU QUE le Projet requiert, pour se réaliser, des dérogations réglementaires, notamment quant à la hauteur, et qu'il devra être autorisé par une résolution en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (ci-après les « **Modifications réglementaires** »);

ATTENDU QUE le Projet est visé par la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal (ci-après la « **Ville** ») et que le Promoteur consent à en satisfaire les objectifs en s'engageant à réaliser ou faire en sorte que soient réalisés des logements sociaux et communautaires et des logements abordables, de la façon décrite à la présente.

EN CONSÉQUENCE, LE PROMOTEUR S'ENGAGE DE FAÇON IRRÉVOCABLE ENVERS LA VILLE DE MONTRÉAL À CE QUI SUIT :

1- Préambule

Le préambule fait partie intégrante de la présente.

2- Définitions

Les mots et expressions « Logements abordables » et « Logements sociaux et communautaires » sont définis en annexe 3 de la présente. Les autres mots et expressions débutant par une majuscule ont le sens qui leur est donné à la présente.

3- Engagements conditionnels

La présente lettre d'engagement est conditionnelle à ce que le conseil de l'arrondissement Ville-Marie autorise le Projet en vertu des Modifications réglementaires.

4- Réalisation du Projet

Le Promoteur entend réaliser le Projet et s'engage à contribuer à la Stratégie d'inclusion de logements abordables tel que détaillé à la présente.

5- Engagements relatifs aux Logements sociaux et communautaires

5.1 Le Promoteur s'engage à verser une contribution financière pour la réalisation future de Logements sociaux et communautaires.

La contribution financière sera calculée sur 20 % de la superficie brute de plancher résidentiel du projet située au-dessus de 16 m, soit une superficie de 5 392 m². Cette contribution financière sera versée sous forme de traite bancaire à l'ordre de la Ville de Montréal, à remettre au Directeur du Service de l'habitation de la Ville dans les 10 jours suivant l'adoption des Modifications réglementaires précédemment mentionnées.

Le montant de la contribution financière est de 348 000 \$. Ce montant est calculé de la façon suivante :

$\left(\begin{array}{l} \text{Superficie brute de plancher} \\ \text{résidentiel du projet au-} \\ \text{dessus du 5e étage} \\ 5\,392\text{ m}^2 \end{array} \right) \times 20\% \div 90\text{ m}^2$	*	X	29\,000 \\$	=	348\,000 \\$
--	---	---	-------------	---	--------------

* Résultat arrondi à l'unité la plus près

5.2 Afin de garantir le versement de la contribution financière, le Promoteur s'engage à déposer auprès du Directeur du Service de l'habitation de la Ville une garantie financière en faveur de la Ville. La garantie devra être déposée au plus tard 10 jours avant la séance à laquelle sera proposée l'adoption des Modifications réglementaires.

Le montant de la garantie financière est de 348 000 \$, soit un montant égal à la contribution financière. La garantie financière prendra la forme d'une traite bancaire à l'ordre de la Ville de Montréal. Le Promoteur consent à ce que la traite bancaire soit encaissée par la Ville en guise de contribution financière une fois les Modifications réglementaires adoptées. La traite bancaire devra être remplacée par une nouvelle traite au plus tard 5 mois suivant la date de son émission, et ainsi de suite, jusqu'à l'adoption des Modifications réglementaires.

6- Engagements relatifs aux Logements abordables

6.1 Le Promoteur s'engage à ce qu'un minimum de 15 % du nombre de logements privés du Projet situé au-dessus de 16m soit des Logements abordables, soit à titre

indicatif 15 logements en fonction de la plus récente version du projet. Les Logements sociaux et communautaires ne sont pas inclus dans le calcul du nombre de Logements abordables. Le nombre de Logements abordables requis est calculé de la façon suivante :

$$\left(\begin{array}{l} \text{Nombre de logements} \\ \text{privés au-dessus de 16m} \\ 103 \end{array} \right) \times 15 \% = \begin{array}{l} \text{Nombre de Logements} \\ \text{abordables à réaliser} \\ 15 \end{array}$$

* Résultat arrondi à l'unité la plus près.

Les Logements abordables peuvent être répartis selon la préférence du Promoteur à l'intérieur du Projet.

6.2 La réalisation des Logements abordables est garantie par une lettre de garantie bancaire irrévocable en faveur de la Ville de Montréal, conforme au modèle en annexe 6, à être déposée simultanément avec chaque demande de permis de construction du Projet. À titre indicatif, le montant total de la garantie est de 300 000 \$ en fonction de la plus récente version du projet.

Le montant de chaque garantie est calculé de la façon suivante :

$$\left(\begin{array}{l} \text{Nombre de logements privés à la demande de permis} \\ 103 \end{array} \right) \times 15 \% \times 20\,000 \$$$

* Résultat arrondi à l'unité la plus près.

Le Promoteur avisera le Directeur du Service de l'habitation de la Ville de toute modification au nombre de logements ultérieurement au dépôt la demande de permis de construction et le nombre de logements abordables requis sera ajusté en conséquence.

Le Promoteur pourra requérir, une fois l'an, la réduction du montant de la garantie pour les Logements abordables loués ou vendus ou lorsque la totalité des Logements abordables d'une même phase auront été vendus ou loués.

7- Garantie bancaire

7.1 Toute lettre de garantie bancaire que le Promoteur doit remettre à la Ville, en faveur de cette dernière, doit être émise par une institution financière reconnue et être conforme au modèle en annexe 5.

8- Cession

8.1 L'aliénation de la Propriété ou d'une partie de celle-ci ou la cession d'une offre d'achat ne nécessite pas le consentement de la Ville de Montréal. Lorsque le Promoteur procède à une telle aliénation ou cession, il doit céder à l'acheteur ou au cessionnaire les obligations en matière de logements sociaux et communautaires prévues à la présente, et l'acheteur ou le cessionnaire doit s'engager envers la Ville de Montréal à remplir ces

obligations, en regard de la Propriété ou de la partie de la Propriété faisant l'objet de l'aliénation. Le Promoteur demeurera responsable des obligations jusqu'à l'entrée en vigueur d'une telle cession.

8.2 Le Promoteur sera, dès le jour où le contrat de cession entrera en vigueur, dégagé de toute responsabilité eu égard aux obligations assumées par l'acheteur ou le cessionnaire, sans qu'il soit nécessaire de poser quelque geste que ce soit, sauf de fournir au Directeur du Service de l'habitation de la Ville de Montréal (i) un exemplaire original du contrat de cession dûment signé et (ii) les lettres de garantie bancaire exigibles aux termes de la présente, garantissant les engagements de l'acheteur ou du cessionnaire.

8.3 Il est entendu que la vente d'un logement et la vente du Lot social à la Ville de Montréal ou à l'Organisme sont exclues de la portée du présent article 9.

9- Reconnaissance de dette

9.1 Le Promoteur convient qu'en cas de défaut de déposer à la Ville de Montréal les garanties financières décrites à la présente, il se reconnaît débiteur d'une somme équivalente auprès de la Ville de Montréal. Le paiement de cette somme ne libèrera pas le Promoteur des obligations prévues à la présente.

10- Défaut

10.1 Advenant que le Promoteur ne respecte pas l'un ou l'autre des obligations mentionnées à la présente, la Ville pourra exercer tous les recours qui lui sont disponibles dans un tel cas, notamment, mais non limitativement, tout recours judiciaire ou l'encaissement d'une garantie financière prévue à la présente.

10.2 Advenant que le Promoteur ne respecte pas l'un ou l'autre des délais mentionnés à la présente, la Ville pourra, à son entière discrétion, prévoir un nouveau délai, auquel cas les délais subséquents seront ajustés en conséquence et tous les termes et conditions de la présente demeureront en vigueur, sans modification, pendant cette période. La modification d'un délai, le cas échéant, sera confirmée par une lettre du Directeur du Service de l'habitation de la Ville.

11- Dispositions diverses

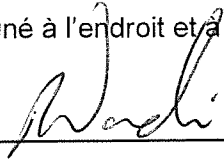
11.1 La présente lettre d'engagement est régie par les lois du Québec et toute procédure judiciaire s'y rapportant doit être intentée dans le district judiciaire de Montréal.

11.2 La présente lettre d'engagement lie le Promoteur, ses successeurs et ses ayants cause.

11.3 Le Promoteur sera constitué en demeure d'exécuter les obligations incluses à la présente par le seul écoulement du temps.

11.4 La présente est faite sous réserve de toute réglementation, notamment municipale, qui pourrait s'appliquer à l'égard du projet précédemment mentionné et par conséquent, l'acceptation de la présente ne peut être interprétée de quelque manière que ce soit comme une reconnaissance de la Ville à ne pas invoquer l'application d'une telle réglementation ou modifier sa propre réglementation.

Signé à l'endroit et à la date précités.



Par Richard Varadi
Pour 9387-4899 Québec Inc.

La Ville de Montréal, représentée par Marianne Cloutier, Directrice du Service de l'habitation, en vertu de l'article 41.10.1 du Règlement RCE 02-004 soit le *Règlement intérieur du comité exécutif sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés*, prend acte et accepte les engagements du promoteur consignés à la présente lettre d'engagement en regard de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Signé à Montréal ce _____

Marianne Cloutier
Directrice
Service de l'habitation
Ville de Montréal
303, rue Notre-Dame Est, 4e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

Annexe 1 : Résolution du promoteur

9387-4899 Québec Inc.

Montréal, le 09 Décembre 2020

À qui de droit

Objet : Résolution pour personne autorisée à signer au nom de la compagnie

Madame, Monsieur,

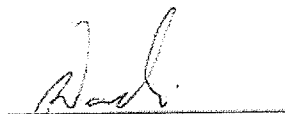
Je soussigné, Mr Pierre Varadi, au statut de Président de la compagnie 9387-4899 Québec Inc., situés au 2700 Rufus Rockhead, Montréal, QC, H3J 2Z7, certifie que Monsieur Richard Varadi, au statut de Vice-Président de la dites compagnie, est autorisé à effectuer toutes les démarches administratives et bancaires nécessaires et requises pour le bon déroulement de la compagnie 9387-4899 Québec Inc.

En foi de quoi cette résolution a été délivrée à l'intéressé, pour servir et valoir ce que de droit.

En vous souhaitant bonne réception de cette lettre, nous vous présentons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.



Mr. Pierre Varadi, Président
9387-4899 Québec Inc.



Mr Richard Varadi, Vice-Président
9387-4899 Québec Inc.

2700, Rufus Rock Head, suite 100, Montréal (Québec), H3J 2Z7
Téléphone : (514)-738-4725 Télécopieur : (514) 342-6525

Annexe 3 : Définitions

Logements abordables :

Une pièce ou une suite de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir, et comportant des installations sanitaires composées d'au moins un W.-C., d'une baignoire ou d'une douche, d'un lavabo et d'un évier de cuisine. Les chambres à coucher doivent être fermées et posséder une fenêtre.

Les logements abordables peuvent être offerts en vente ou en location.

Logements vendus

- Logement de type studio, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe a) du paragraphe 4 de l'article 4 des Règlements suivants : Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). Actuellement, ce montant est de 200 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;
- Logement d'une chambre à coucher, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe c) du paragraphe 4° de l'article 4 des règlements suivants : Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). Actuellement, ce montant est de 250 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;
- Logement de deux chambres à coucher, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe b) du paragraphe 4° de l'article 4 des règlements suivants : Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). Actuellement, ce montant est de 280 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;
- Logement de trois chambres à coucher, d'une superficie intérieure habitable d'au moins 96 m², dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe d) du paragraphe 4° de l'article 4 des règlements suivants : Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). Actuellement, ce montant est de 360 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre.

Les prix de vente des projets faisant l'objet d'une certification LEED ou Novoclimat peuvent être majorés du plus élevé des montants prévus soit au Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) ou au Règlement sur la subvention

municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035). Ces règlements peuvent être modifiés ou remplacés de temps à autre. Actuellement la majoration des projets LEED est de 5 000 \$ et celle pour les projets Novoclimat est de 2 500 \$.

Dans l'éventualité où le Règlement sur la subvention pour l'acquisition d'une propriété (03-168) et le Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035) étaient abrogés sans être remplacés, les prix de vente susmentionnés seront automatiquement indexés selon l'indice des prix à la consommation compilé par Statistique Canada (IPC), pour la région de Montréal, au 1^{er} janvier de chaque année suivant l'abrogation, étant entendu que le prix ne sera jamais ajusté à la baisse.

Logements loués

Loyers abordables maximaux de référence, sans services, valides en 2020.

1. 836 \$ pour un logement studio
2. 1004 \$ pour un logement d'une chambre à coucher
3. 1129 \$ pour un logement de 2 chambres à coucher
4. 1339 \$ pour un logement de 3 chambres à coucher

Il est entendu que les loyers de référence maximums ci-dessus mentionnés seront augmentés annuellement de 2 % au 1^{er} janvier de chaque année à compter de la date de signature de la présente. Le propriétaire pourra aussi utiliser toute nouvelle grille de loyer que la Ville de Montréal pourrait rendre disponible de temps à autre.

Le taux d'indexation de 2 % s'appliquera également aux loyers payables pour les 5 années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. À cet effet, le propriétaire devra fournir à la Ville de Montréal une copie du bail de départ ainsi qu'un addenda au bail, signé par les deux parties, stipulant qu'en cas de renouvellement du bail, la hausse maximale annuelle pour cette période de 5 ans ne pourra excéder 2 %.

Logements sociaux et communautaires :

Les logements faisant partie d'un projet de construction d'immeuble d'un organisme à but non lucratif, de l'Office municipal d'habitation de Montréal, d'une coopérative d'habitation, de la Ville de Montréal ou d'une société paramunicipale, réalisés dans le cadre d'un programme d'habitation sociale mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec ou la Ville de Montréal.

Annexe 5 : Modèle de lettre de garantie bancaire

VOLET LOGEMENTS ABORDABLES

En-tête institution bancaire
(DATE)

Lettre de garantie irrévocable

Ville de Montréal
303, rue Notre-Dame Est, 4^e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

Nous, (institution bancaire), établissons ce jour en faveur de la Ville de Montréal et pour le compte de (nom du donneur d'ordre) (ci-après le « Donneur d'ordre »), une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle pour un montant de _____ \$.

Cette lettre de garantie bancaire garantit les engagements auxquels (nom de la compagnie qui a signé la lettre d'engagement en faveur de la Ville) a souscrit en matière de réalisation de logements abordables, tel que décrit dans une lettre d'engagement conclue le (date de la lettre d'engagement), en regard du projet immobilier _____, à réaliser sur le(s) lot(s) _____ du cadastre du Québec.

Le montant total ou partiel de cette lettre de garantie bancaire sera payable à la Ville de Montréal, sur demande écrite signée du directeur du Service de l'habitation de la Ville de Montréal, sans que nous cherchions à vérifier les termes de l'entente vous donnant le droit de faire votre demande et sans donner suite à toute réclamation du Donneur d'ordre.

Notre lettre de garantie bancaire demeurera en vigueur jusqu'au _____.

Cette lettre de garantie bancaire sera réputée prorogée automatiquement sans modification, pour un an à partir de la date d'expiration actuelle ou de toute date d'expiration ultérieure, sauf si au moins soixante (60) jours avant une telle date, nous vous avisons par messenger de notre décision de ne pas renouveler cette lettre de garantie bancaire. Sur réception de cet avis de non-renouvellement, le paiement total ou partiel de cette lettre de garantie bancaire pourra être demandé, ne dépassant pas le montant alors disponible, et sera payable à la Ville de Montréal sur demande écrite signée du directeur du Service de l'habitation de la Ville de Montréal.

Notre responsabilité à l'égard de cette lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle ne dépassera pas le montant maximal de _____ \$.

Les dispositions de la présente lettre de garantie bancaire décrivent toutes les modalités de notre engagement.

Toute correspondance ou demande devra être adressée par écrit à (succursale de la banque ou la caisse populaire où l'encaissement peut être demandé, qui doit être située sur le territoire de la Ville de Montréal) et devra faire référence à notre lettre de garantie bancaire numéro _____.

Signataire autorisé

Identification

Dossier : 1197400004	Date de création : 20/09/23	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 21/02/10
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

Identification		Numéro de dossier : 1197400004
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)	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée afin de permettre une transformation et une restauration des immeubles situés aux 2105 à 2137, rue De Bleury ainsi que la construction d'un immeuble de 9 étages rue De Bleury sur les lots 1 340 528 et 1 340 540, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011). Le projet déroge à la hauteur fixée à 16 m par le Règlement d'urbanisme pour atteindre 25 m, qui est la hauteur maximale permise par le Plan d'urbanisme.

Décision(s) antérieure(s)

n/a

Description

Le site

Le site visé comprend cinq immeubles de trois étages construits entre 1870 et 1910, ainsi qu'un terrain atypique incluant un lot en front de ruelle, utilisé comme stationnement de surface. Le projet implique un échange de terrain avec la Ville de Montréal pour le déplacement d'une section d'ancienne ruelle (lot 1 341 293), actuellement inutilisée et occupée par un stationnement de surface privé.

À l'instar des maisons en rangée de la rue Jeanne-Mance, dont les façades sont classées immeuble patrimonial en 1975, la série d'immeubles visée par le projet témoigne de l'architecture résidentielle de la fin du 19^{ème} siècle au centre-ville. Au sud du terrain vacant, se trouve le manège militaire Black Watch. Les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces et les étages par 13 logements.

Le site est situé dans un secteur mixte M.7C (commerces et services de moyenne intensité) et fait partie des unités de paysage Centre-ville et Maisons en rangée. Les hauteurs sur rue autorisées sont de 11 à 16 mètres. La densité autorisée est de 6 et le taux d'implantation de 100%.

Le projet

Le projet vise la construction d'un terrain vacant et la transformation des cinq immeubles existants. L'immeuble situé le plus au nord (2131-2137, De Bleury) voit son extension arrière démolie, et pour

l'immeuble situé au sud (2105-2115, De Bleury), les ailes formant un U sont tronquées. Les trois immeubles au centre sont visés par une démolition de leurs dépendances, extensions et projections sur la façade arrière. Une ancienne section de ruelle - inutilisée par la Ville - est déplacée à l'arrière des bâtiments existants, via un échange de terrains.

Sur le terrain vacant au pourtour de cette rangée d'immeubles, serait érigé un immeuble de 8 à 9 étages (25 mètres), comprenant environ 290 logements et un stationnement d'environ 30 cases et 85 supports à vélos. Le rez-de-chaussée sur rue sera occupé par des commerces, sauf pour le bâtiment sis au 2105-2115, rue De Bleury.

Les façades des bâtiments existants seront restaurées, incluant un retour aux composantes d'origine pour les rez-de-chaussée commerciaux qui ont subi des transformations. Les fenêtres seront changées. Les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée seront conservés. Les deux logements situés au rez-de-chaussée seront transformés en bureaux et casiers postaux pour le nouvel immeuble.

Le nouvel immeuble comprend un premier volume situé de l'autre côté de la ruelle (soit à 5,4 m des immeubles existants). Le second volume donnant directement sur la rue s'inscrit sur la ligne de lot et comprend un basilaire de 4 étages (11 m) au-dessus duquel les étages sont légèrement en retrait. Le rez-de-chaussée commercial comprend deux entrées.

A l'arrière, le bâtiment s'implante à 1,5 m de recul par rapport à la ruelle. Le 9^{ème} étage est réduit puisqu'une terrasse collective occupe la partie sud et qu'un retrait allant de 3 m à 5,25 m par rapport à la ruelle permet l'aménagement de terrasses individuelles. Un appentis mécanique prend place à l'extrémité nord de la toiture.

Le sous-sol accueille le stationnement pour autos et vélos des espaces de rangement. La typologie de logement comprend approximativement 75 % de studios (37 m² ou 400 pi² en moyenne), 18 % de deux chambres à coucher et 7 % d'une chambre à coucher.

L'entrée de garage se situe sur la ruelle, à l'extrémité sud de l'immeuble, adjacent à l'entrée de la cour arrière (stationnement extérieur) de l'immeuble voisin.

Le projet comprend également une cour intérieure de 104 m² (4,5 m de large) au rez-de-chaussée. Le toit accueille deux terrasses collectives, une piscine et comprend une partie de toiture végétalisée.

Le traitement architectural comprend de la pierre calcaire grise pour le basilaire, et des jeux de deux briques pour les autres plans de façade.

Le cadre réglementaire

Le projet implique la dérogation suivante :

- *Hauteur* : la hauteur maximale autorisée est de 16 mètres or le projet atteint 25 mètres (hauteur maximum autorisée par le Plan d'urbanisme)

Le projet étant situé dans l'aire de protection du site classé des « façades de la rue Jeanne-Mance », des autorisations de la division du patrimoine de la Ville de Montréal (démolition) et du Ministère de la culture (nouvelle construction) sont requises. Ces deux instances ont pris connaissance des différentes versions du projet et sont à l'étape de l'analyse.

Avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le projet a été présenté au CCU en juin 2019 où il a émis un avis favorable avec conditions et a demandé à revoir le projet. Celui-ci a de nouveau été présenté en octobre 2019, où il a obtenu un avis favorable, avec conditions. Les conditions des deux avis ont été intégrées au projet.

Stratégie d'inclusion

Le projet fait l'objet d'une entente en vertu de la Stratégie d'inclusion de logements abordables, comprenant le versement d'une compensation financière pour le logement social et l'inclusion de logements abordables dans le projet. L'entente sera signée et déposée, accompagnée d'un chèque visé, après la deuxième lecture de la résolution autorisant le présent projet.

Justification

Considérant que :

- Le projet de construction intègre la conservation et la restauration d'une rangée d'immeubles d'intérêt et permet ainsi de pérenniser cet ensemble. La nouvelle proposition visant à déplacer la ruelle à l'arrière des bâtiments existants permet de les préserver comme volumes indépendants.
- Le projet vise également à combler un terrain vacant utilisé comme stationnement depuis plusieurs décennies.
- Une étude d'ensoleillement avec intégration du contexte a été demandée et elle démontre que le projet génère un impact mineur sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles de l'autre côté de la ruelle, en raison de la présence de tours à l'ouest de la rue De Bleury. En effet, ces tours ont déjà un impact sur l'ensoleillement des maisons visées. Actuellement, l'hiver, les maisons sont dans l'ombre dès 13 h. Le projet aura un impact à partir de 11 h. A l'automne et au printemps, la moitié des maisons sont actuellement dans l'ombre durant l'après-midi, alors qu'avec le projet, les trois-quarts des maisons le seront. Néanmoins, un projet de plein droit à 16 m (5 étages) aurait un impact à peu près équivalent. L'été, il n'y a aucun impact sur l'ensoleillement.
- La continuité commerciale est assurée ainsi que la division historique des rez-de-chaussée commerciaux existants.
- Les extensions, ajouts et projections démolies des bâtiments existants n'altèrent pas l'intégrité des édifices. Les façades seront restaurées avec un retour aux composantes d'origine et leur occupation sera poursuivie.
- Des ententes de dédommagement et de relocalisation avec les locataires ont été et doivent encore être conclues, conformément à la Loi sur la Régie du logement.
- Le nouveau volume proposé a un impact restreint sur la rue puisqu'une partie se situe à l'arrière des bâtiments existants. L'autre section de 25 m sur la rue offre une échelle acceptable, la rue De Bleury ayant une largeur de 18 m et le nouveau bâtiment faisant face à la rue de la Concorde.
- L'intégration de Juliettes pour les fenêtres des façades de la rue De Bleury permet de meilleures conditions de vie pour les logements et anime la façade.
- La vue protégée depuis la Place-des-Arts vers le mont Royal a été étudiée et le bâtiment n'entrave pas la vue.
- La proportion de logements de deux chambres à coucher (18%) est un minimum et doit être maintenue, compte tenu des besoins au centre-ville.
- La plupart des logements prévus au rez-de-chaussée qui ont une fenêtre de 1,2 m ou moins (en raison de la topographie) sont aménagés sur deux étages (rez-de-chaussée et 2^{ème} étage).
- Les terrasses sur le toit ainsi que la cour sont végétalisées. De plus le promoteur prévoit aménager la section de ruelle déplacée en ruelle verte.

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**Opération(s) de communication**

Affichage sur le site et avis public

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conseil d'arrondissement - Adoption d'un premier projet de résolution : 10 décembre 2019

Affichage sur l'emplacement et publication d'un avis annonçant une assemblée publique portant sur le projet;

Assemblée publique de consultation : 29 janvier 2020

Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution : 11 février 2020

Avis public sur la possibilité de déposer une demande participation à un référendum

Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution : 10 mars 2020

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

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

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

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable avec conditions

Parties prenantes**Services**

Lecture :

Responsable du dossier

Charlotte HORNY
conseillère en aménagement
Tél. : 514 872-3844
Télécop. :

Endossé par:

Jean-François MORIN
Chef de division de l'urbanisme et du
développement économique
Tél. : 514 872-9545
Télécop. :
Date d'endossement : 2019-12-03 15:16:14

Approbation du Directeur de direction

Sylvain VILLENEUVE
Directeur
Tél. : 514-872-8692

Approuvé le : 2019-12-06 07:10

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1197400004

Numéro de dossier : 1197400004

Unité
admi
nistr
ative
respo
nsabl
e

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

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)



PV CCU - 2019-06-13 - PP - 2105-2137 De Bleury.pdf



PV CCU - 2019-10-10 - PP - 2105-2137 De Bleury.pdf



De Bleury_2105-2137_annexe Résolution.pdf

Responsable du dossier

Charlotte HORNY

conseillère en aménagement

Tél. : 514 872-3844

Numéro de dossier : 1197400004

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 juin 2019

3001539357

4.2.3

Objet : PROJET PARTICULIER

Endroit : 2105-2137 rue De Bleury

Responsable : Charlotte Horny

Description : La demande vise un site comptant cinq immeubles de trois étages construits entre 1870 et 1910, un terrain atypique, incluant un lot en front de ruelle, utilisé comme stationnement de surface et une section d'ancienne ruelle (en cours d'acquisition par le promoteur). À l'instar des maisons en rangée de la rue Jeanne-Mance, dont les façades sont classées immeubles patrimoniaux en 1975, cette série d'immeubles est un témoin de l'architecture résidentielle de la fin du 19^e siècle au centre-ville. Au sud du terrain vacant se trouve le manège militaire Black Watch. Les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces et les étages par 13 logements.

Le projet vise la construction d'un terrain vacant et l'intégration des cinq immeubles présents. L'immeuble situé au sud serait tronqué dans sa partie arrière (ailes formant un U). Par contre, les quatre autres bâtiments sont conservés, avec une démolition de leurs dépendances, extensions et projections sur la façade arrière. Sur les terrains vacants au pourtour de cette rangée d'immeubles serait érigé un immeuble de 8 à 9 étages (25 m), comprenant 319 logements et un stationnement de 53 unités de stationnements pour automobile et 113 supports à vélo. Les rez-de-chaussée des bâtiments existants et du bâtiment projeté accueilleront des commerces. Les façades des bâtiments existants seront restaurées, incluant un retour aux composantes d'origine pour les rez-de-chaussée commerciaux qui ont subi des transformations. Le volume construit à l'arrière des bâtiments existants se situe donc en retrait de 12 m à 14 m par rapport à la ligne de lot. Le volume donnant directement sur la rue comprend quant à lui un basilaire de cinq étages (16 m) et un volume de 25 m légèrement en retrait. Le rez-de-chaussée commercial en double hauteur est divisé en quatre sections pouvant accueillir chacune une entrée selon la subdivision de l'espace. Le deuxième niveau de sous-sol comprend des cases de stationnement pour automobiles et des espaces de rangement. Le 1^{er} niveau de sous-sol comprend le stationnement pour automobile et pour vélos, mais également les services liés aux logements (buanderie, piscine, gym, rangement), un bassin de rétention ainsi qu'une série de 13 studios ouvrant sur une cour anglaise côté ruelle. Le rez-de-chaussée accueille des locaux commerciaux sur la rue De Bleury (avec un espace commercial disponible à l'arrière des bâtiments existants comme complément pour un ou plusieurs commerces) et des logements à l'arrière, dont six ouvrant sur la cour intérieure. La typologie des logements comprend 80 % de studios (37 m² ou 400 pi² en moyenne) et

20 % de logements de 1 chambre à coucher. L'entrée de garage se situe sur la ruelle, à l'extrémité sud de l'immeuble, adjacent à l'entrée de la cour arrière (stationnement extérieur) de l'immeuble voisin. Une cour anglaise d'une superficie de 212 m² est située le long de la ruelle, au niveau du premier sous-sol, à une profondeur variant de 2 m à 4 m. Elle permet un recul du bâtiment de 5,5 m par rapport à la ruelle. Le projet comprend également une cour intérieure (162 m²) au rez-de-chaussée ainsi que deux terrasses sur le toit (73 m² et 82 m²).

D'un point de vue réglementaire, le projet d'une hauteur de 25 m déroge à la hauteur maximale prescrite de 16 m. La hauteur au Plan d'urbanisme est de 25 m.

- Élément particulier :** La démolition des bâtiments existants et la construction du projet doivent être autorisées conformément à la Loi sur le patrimoine culturel, car le bâtiment est situé dans l'aire de protection des façades de la Rue-Jeanne-Mance.
- Remarque importante :** Aucune
- Considérant que :** Le projet de construction intègre la conservation et la restauration d'une rangée d'immeubles d'intérêt et permet ainsi de pérenniser cet ensemble. Le projet vise également à combler un terrain vacant utilisé comme stationnement depuis plusieurs décennies.
- Considérant que :** La continuité commerciale est assurée ainsi que la division historique des rez-de-chaussée commerciaux existants.
- Considérant que :** Les démolitions demandées, qui visent les ajouts et les projections pour quatre des bâtiments et l'arrière du cinquième bâtiment, sont acceptables dans la mesure où l'intégrité des édifices est maintenue, les façades restaurées avec un retour aux composantes d'origine et que leur occupation sera poursuivie.
- Considérant que :** Le nouveau volume proposé a un impact restreint sur la rue puisqu'une partie se situe à l'arrière des bâtiments existants. L'autre section de 25 m sur la rue offre une échelle acceptable, la rue de Bleury ayant une largeur de 18 m et le bâtiment faisant face à la rue de la Concorde.
- Considérant que :** Côté ruelle, le dégagement de 5,5 m du volume nord atténue l'effet massif. Toutefois, la hauteur du bâtiment a un impact important sur l'ensoleillement des cours de l'autre côté de la ruelle.
- Considérant que :** La vue protégée depuis la Place-des-Arts vers le mont Royal a été étudiée et le bâtiment n'entrave pas la vue, néanmoins l'appentis du volume sud s'avère très visible.
- Considérant que :** Si la dérogation à la hauteur permet l'ajout de trois étages résidentiels, ce sont surtout des petits logements (studios) qui sont ajoutés alors que les besoins du centre-ville couvrent également les familles. Le nombre de logements d'une ou deux chambres à coucher pourrait donc être bonifié.

- Considérant que :** Le traitement architectural du rez-de-chaussée commercial offre un rythme intéressant à l'échelle du piéton. L'utilisation de panneaux de bois pour l'encadrement des ouvertures pourrait s'avérer peu durable.
- Considérant que :** La composition architecturale du basilaire de la nouvelle construction, aux niveaux 2 et 3, devrait être simplifiée, afin de s'inscrire en continuité des façades des bâtiments existants tout en conservant le rythme du parcellaire.
- Considérant que :** Le motif horizontal de la façade du volume à l'arrière des bâtiments existants est étranger au style du centre-ville.
- Considérant que :** Le verre teinté gris prévu pour les façades apparaît trop foncé, d'autant plus pour un projet résidentiel.
- Considérant que :** La profondeur de la cour anglaise, de 1 étage au sud à 1,5 étage au nord, apparaît peu intéressante autant sur les plans de la forme urbaine que de l'éclairage des logements situés au sous-sol.
- Considérant que :** L'entrée du stationnement est située sur la ruelle, près de l'entrée du stationnement du bâtiment voisin. L'achalandage d'autos dans la ruelle devrait toutefois diminuer puisque le stationnement de surface exploité actuellement génère de nombreux déplacements tout au long de la journée.
- Considérant que :** Le traitement architectural proposé pour les deux murs aveugles visibles depuis la rue de Bleury, soit un motif vertical en béton gris foncé uni et béton gris moyen moucheté, permet d'animer ces façades. Le mur aveugle du côté sud côté ruelle n'a aucun traitement particulier. Or, il sera visible depuis la Place des arts.
- Considérant que :** Les terrasses sur le toit devraient être végétalisées en partie.

Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :

- Prévoir un retrait des deux derniers étages de la façade arrière, par rapport à la ruelle, en vue de diminuer l'impact sur l'ensoleillement des bâtiments et des cours de l'autre côté de la ruelle et de diminuer l'effet massif du nouveau bâtiment ;
- Supprimer l'appentis au toit sur le volume sud afin de minimiser l'impact sur la vue vers le Mont-Royal depuis la Place-des-Arts ;
- Supprimer la cour anglaise destinée au premier sous-sol et aménager une cour pour le niveau du rez-de-chaussée en intégrant des entrées privatives donnant sur la ruelle ;
- Diversifier la typologie de logements par l'ajout de logements de deux chambres à coucher et plus ;
- Revoir le traitement architectural du volume situé à l'arrière des bâtiments existants en misant sur l'expression de la verticalité ;
- Simplifier le traitement architectural de la façade du nouveau basilaire, en diminuant le nombre de matériaux employés, et démontrer que les panneaux de bois prévus au rez-de-chaussée seront résistants aux impacts et aux graffitis ;
- Utiliser un verre plus clair pour les volumes en retrait et une pierre grise pour le basilaire ;
- Apporter un traitement architectural au mur aveugle de la façade sud du volume arrière, qui sera visible depuis la Place-des-Arts ;
- Soumettre un plan révisé des toits avec une végétalisation bonifiée des terrasses ;
- Fournir des preuves de dédommagement ou de proposition de relocalisation des locataires actuels des logements ;
- Déposer à l'arrondissement, dans un délai de 60 jours suivant la date de transmission du procès-verbal de la séance du comité, des documents révisés conformément à ces conditions ; à l'expiration de ce délai, toute condition non respectée résultera en un avis défavorable du comité envers la demande ;
- Présenter à nouveau le projet lors d'une séance subséquente du comité.

 19 juin 2019
Richard Ryan
Vice-président

 20 juin 2019
Jean-Philippe Gagnon
Secrétaire

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 octobre 2019

3001539357

4.2.1

Objet : **PROJET PARTICULIER**

Endroit : 2105, rue De Bleury

Responsable : Charlotte Horny

Description : La demande vise la construction d'un terrain vacant et la transformation des 5 immeubles présents qui seront conservés dans leur majeure partie. L'immeuble situé au sud serait tronqué dans sa partie arrière (ailes formant un U), tandis que les 4 autres sont visés par une démolition de leurs dépendances, extensions et projections sur la façade arrière. La section de ruelle est déplacée à l'arrière des bâtiments existants.

Sur les terrains vacants, au pourtour de cette rangée d'immeubles, serait érigé un immeuble de 8 à 9 étages (25 m), comprenant 308 logements et un stationnement de 33 cases et 84 supports à vélo. Le rez-de-chaussée sur rue sera occupé par des commerces.

Les façades des bâtiments existants seront restaurées, incluant un retour aux composantes d'origine pour les rez-de-chaussée commerciaux qui ont subi des transformations. Les fenêtres seront changées. Les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée seront conservés. Les deux logements situés au rez-de-chaussée seront transformés en bureaux et cases postales pour le nouvel immeuble.

Le nouvel immeuble comprend un premier volume situé de l'autre côté de la ruelle (soit à 5,4 m des immeubles existants). Le second volume donnant directement sur la rue s'inscrit sur la ligne de lot et comprend un basilaire de 4 étages (11 m) au-dessus duquel les étages sont légèrement en retrait. Le rez-de-chaussée commercial comprend deux entrées.

À l'arrière, le bâtiment s'implante à 1,5 m de recul par rapport à la ruelle. Le 9^e étage est réduit puisqu'une terrasse collective occupe la partie sud et qu'un retrait allant de 3 m à 5,25 m par rapport à la ruelle permet l'aménagement de terrasses individuelles. Un appentis mécanique prend place à l'extrémité nord de la toiture.

Le sous-sol accueille le stationnement pour autos et vélos ainsi que des espaces de rangement. La typologie de logement comprend 77 % de studios (37 m² ou 400 pi² en moyenne), 18,5 % de deux chambres à coucher et 4,5 % d'une chambre à coucher.

L'entrée de garage se situe sur la ruelle, à l'extrémité sud de l'immeuble, adjacent à l'entrée de la cour arrière (stationnement extérieur) de l'immeuble voisin.

Le projet comprend également une cour intérieure de 104 m² (4,5 m de large) au rez-de-chaussée. Le toit accueille deux terrasses collectives, une piscine et comprend une partie de toiture végétalisée.

Le traitement architectural comprend de la pierre calcaire grise pour le basilaire, et un jeu de deux briques pour les autres plans de façade.

Le projet comporte une dérogation à la hauteur maximale autorisée de 16 m puisqu'il atteint 25 m (hauteur maximum autorisée par le Plan d'urbanisme).

- Élément particulier :** Le bâtiment se situe dans l'aire de protection des façades de la Rue-Jeanne-Mance.
- Remarque importante :** Aucune
- Considérant que :** La nouvelle version du projet remplit la quasi-totalité des conditions émises par le CCU en juin 2019.
- Considérant que :** Concernant la condition portant sur l'impact du volume sur l'ensoleillement des cours de l'autre côté de la ruelle et l'effet massif du bâtiment à l'arrière, il faut prendre en considération le changement d'implantation dû au déplacement de la ruelle, au lieu de son acquisition.
- Considérant qu' :** Une étude d'ensoleillement avec intégration du contexte a été demandée et elle démontre que le projet génère un impact mineur sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles de l'autre côté de la ruelle, en raison de la présence de tours à l'ouest de la rue de Bleury.
- Considérant que :** L'appentis mécanique à l'extrémité nord du toit a été déplacé en recul par rapport à la façade de la ruelle afin de minimiser son impact visuel. L'appentis mécanique qui était situé sur le volume sud a été intégré au volume.
- Considérant que :** Le projet de construction intègre la conservation et la restauration d'une rangée d'immeubles d'intérêt et permet ainsi de pérenniser cet ensemble.
- Considérant que :** La nouvelle proposition visant à déplacer la ruelle à l'arrière des bâtiments existants permet de les préserver comme volumes indépendants.
- Considérant que :** Le projet vise également à combler un terrain vacant utilisé comme stationnement depuis plusieurs décennies.
- Considérant que :** La continuité commerciale est assurée. Toutefois, la division historique du rez-de-chaussée devrait être reprise, tel que montré dans la version du mois de juin 2019.
- Considérant que :** Les démolitions demandées, qui visent les ajouts et les projections pour quatre des bâtiments et l'arrière des bâtiments, sont acceptables dans la mesure où l'intégrité des édifices est maintenue, les façades restaurées avec un retour aux composantes d'origine et que leur occupation sera poursuivie.
- Considérant que :** Le nouveau volume proposé a un impact restreint sur la rue puisqu'une partie se situe à l'arrière des bâtiments existants, donc à 27 m du trottoir. Le volume situé sur rue s'accorde au gabarit de plusieurs immeubles de la rue.

- Considérant que :** L'ajout de Juliettes pour les fenêtres des façades de la rue De Bleury permet une meilleure condition de vie pour les logements et anime la façade. Leur traitement architectural devrait toutefois être raffiné.
- Considérant que :** La vue protégée depuis la Place-des-Arts vers le mont Royal a été étudiée et le bâtiment n'entrave pas la vue.
- Considérant que :** Le nombre de logements de deux chambres à coucher a été bonifié depuis la version précédente.
- Considérant que :** La plupart des logements situés au rez-de-chaussée ayant une ouverture réduite de moitié ou plus en raison de la topographie sont aménagés sur deux étages (rez-de-chaussée et 2^e étage).
- Considérant que :** Les terrasses sur le toit devraient être végétalisées en partie et la proposition d'aménagement pour la ruelle verte déposée.

Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :

- **Prévoir un retrait du 8^e étage de la façade arrière, similaire à celui proposé du 9^e étage, comme exigé par le comité lors de la séance du 13 juin 2019.**
- **Retravailler le rapport à la ruelle déplacée du nouveau volume, en y introduisant des entrées privatives, en favorisant un recul du bâtiment et en proposant un aménagement paysager pour la ruelle, et ce, afin de favoriser l'animation et l'entretien de la ruelle et d'améliorer la qualité de vie des occupants.**
- **Assurer que tous les logements situés au rez-de-chaussée ayant une ouverture réduite de moitié ou plus soient aménagés sur deux étages.**
- **Soumettre un plan d'aménagement paysager incluant la toiture verte, la cour intérieure, la ruelle verte et les terrasses collectives, favorisant les revêtements perméables pour les espaces au sol, et une végétalisation abondante.**
- **Revoir la composition architecturale des façades visibles depuis la rue de Bleury afin d'assurer une bonne intégration avec les façades des bâtiments existants et de favoriser l'animation de la rue et d'améliorer le dialogue entre le basilaire et les étages supérieurs.**
- **Revenir à la proposition précédente présentée lors de la séance du 13 juin 2019, quant à la composition architecturale du rez-de-chaussée et la division en 4 sections.**

Par ailleurs, les membres du comité sont d'avis que le demandeur devrait prévoir dès maintenant le respect des exigences de la Stratégie d'inclusion des logements sociaux et abordables ainsi que des logements pour les familles.


Sophie Mauzerolle
Présidente


Billy Chérubin
Secrétaire