

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

**Projet particulier de construction et
d'occupation d'un immeuble mixte sur le lot
4 141 241 (cadastre du Québec) situé au 700,
rue Bourget**

Dossier no : 1204334006

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Identification		Numéro de dossier : 1204334006
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adoption d'un projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble mixte sur le lot 4 141 241 situé au 700, rue Bourget.	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine afin d'autoriser un Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble situé au 700, rue Bourget. Cette demande a fait l'objet d'un premier projet de résolution devant être abrogé en raison des modifications apportées au projet suivant le changement d'architecte responsable du projet.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser un Projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble conformément au Règlement sur les projets particuliers de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA04 22003), adopté conformément à la procédure décrite aux articles 145.36 et suivant de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Le projet comporte des dérogations à l'usage, la hauteur, la densité et le stationnement.

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Susceptible d'approbation référendaire

Les dispositions relatives à l'usage, à la marge, à la hauteur et la densité sont susceptibles d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

CA20 220064 - 9 mars 2020 - Adoption d'un premier projet de résolution - Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble mixte sur le lot 4 141 241 situé au 700, rue Bourget (dossier 1204334003)

Description

Description du contexte du projet :

Le site est localisé à l'intersection des rues Saint-Jacques et Bourget dans le quartier Saint-Henri et est actuellement vacant.

Le site est situé dans un secteur qui a fait l'objet d'une importante transformation dans la dernière décennie avec le développement du projet Impérial notamment.

Description du projet à autoriser :

Le projet vise la construction d'un immeuble mixte comportant 33 logements et un local commercial d'environ 125 m² au rez-de-chaussée. Un stationnement intérieur de 12 unités de stationnement sera aménagé.

	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Projet
Usages	Secteur mixte	I.2C, C.7A, C.2C:32	C.2C, H.7
Hauteur (étages)	2 à 8	2 à 5	6
Hauteur (mètres)	25	20	23
Implantation min-max (%)	Moyen-Élevé	35% à 100%	100%
Densité min-max	-	0 - 4.5	5.4

Justification

Suivant les critères d'évaluation d'un projet particulier, le projet présente de nombreuses retombées positives pour le quartier, notamment quant à sa compatibilité avec le milieu d'insertion, son intégration sur le plan de l'implantation et de la volumétrie, la mise en valeur des espaces extérieurs, l'accessibilité universelle et l'offre en logements pour famille.

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation en vertu du Règlement sur les PPCMOI;

Considérant l'engagement du requérant à contribuer aux Fonds d'inclusion de logement social pour un montant d'environ 154 000 \$ et à fournir un minimum de 20 % de logements abordables privés afin de respecter le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du Sud-Ouest;

Considérant l'engagement du requérant à fournir un minimum de 10 % de logements pour famille;

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine émet un avis favorable à la demande de Projet particulier de construction et d'occupation.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Lors de la séance du 22 juin 2020, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande de projet particulier,

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Développement durable

Le projet s'inscrit dans la vision stratégique de l'arrondissement pour la transition écologique

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Le processus d'adoption devra se faire en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celle concernant les rassemblement de personnes.

Opération(s) de communication

La consultation publique écrite d'une durée de 15 jours sera annoncée par une affiche sur le site et par un

avis public sur le site web de l'arrondissement.

Calendrier et étape (s) subséquente (s)

17 août 2020 : adoption d'une première résolution par le conseil d'arrondissement
Août- Septembre 2020 : consultation publique écrite
14 septembre 2020 : adoption d'une 2e résolution par le conseil d'arrondissement
Septembre 2020 : période d'approbation référendaire, annoncée publiquement
13 octobre 2020 : adoption du projet particulier par le conseil d'arrondissement

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, dont le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA04 22003) .

Validation

Intervenant et Sens de l 'intervention

Autre intervenant et Sens de l 'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Marie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514-868-4508
Télécop. : 514-827-1945

Endossé par :

Julie NADON
Chef de division
Tél. : 514-868-5037
Télécop. : 514-872-1945
Date d'endossement : 2020-07-22 23:35:06

Approbation du Directeur de direction

Julie NADON
Directrice par intérim
Tél. : 514 868-5037

Approuvé le : 2020-07-24 12:16

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1204334006

Numéro de dossier : 1204334006	
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adoption d'un projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble mixte sur le lot 4 141 241 situé au 700, rue Bourget.

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 22 juin 2020;

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003);

Considérant l'engagement du requérant à contribuer aux Fonds d'inclusion pour un montant d'environ 154 000 \$ et à fournir un minimum de 20 % de logements abordables privés afin de respecter le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du Sud-Ouest;

Considérant l'engagement du requérant à fournir un minimum de 10 % de logements pour famille;

Il est recommandé :

D'abroger la résolution CA20 220064 - Adoption d'un premier projet de résolution - Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble mixte sur le lot 4 141 241 situé au 700, rue Bourget;

D'adopter, en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), la présente résolution autorisant la construction d'un bâtiment mixte sur le lot 1 141 241 (cadastre du Québec) situé au 700, rue Bourget, aux conditions suivantes:

- D'autoriser une hauteur maximale prescrite de 23 mètres et 6 étages;
- D'autoriser un indice de superficie de plancher maximal de 5.4;
- D'autoriser les usages H.6 et C.2A, sauf débit de boissons alcooliques;
- D'autoriser l'aménagement d'un minimum de 40 unités de stationnement pour vélo. Ces unités peuvent être situées au niveau du sous-sol ou à l'extérieur dans la cour du bâtiment;
- D'autoriser une marge arrière minimale de 2 mètres pour une partie du bâtiment;
- D'exiger qu'une superficie minimum de 125 m² au niveau du rez-de-chaussée adjacent à la rue Saint-Jacques soit occupé par un usage de la catégorie « C.2 »;
- D'exiger qu'un établissement situé au rez-de-chaussée soit accessible directement à partir de l'extérieur;
- D'exiger la plantation, dans la cour, d'un minimum d'un arbre de petit à moyen déploiement dans une fosse de plantation d'une profondeur minimale de 1 mètre et d'un volume de terre minimum de 15

m3;

- D'exiger qu'un minimum de 4 logements construits comportent minimalement 3 chambres à coucher. Ces logements doivent respecter les caractéristiques des logements familiaux énoncés à la section V du Programme habitations urbaines pour familles de la Ville de Montréal;
- D'exiger que les équipements mécaniques situés sur le toit de la mezzanine soient dissimulés par un écran et en recul d'un minimum de 8 mètres par rapport au premier plan de façade;
- D'exiger l'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire des déchets à l'extérieur, adjacent à la voie publique afin d'éviter l'obstruction du trottoir les jours de collecte;
- D'exiger l'aménagement d'un local distinct dédié à l'entreposage temporaire des déchets domestiques organiques de manière à ce que soit maintenue en permanence une température entre 2 °C et 7 °C dans ce local;
- D'exiger l'aménagement d'un toit végétalisé de type 1, tel que défini au Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018), sur un minimum de 20 % de la superficie de la toiture;
- D'exiger la réalisation d'une murale sur une partie du mur aveugle donnant sur la cour intérieure;
- D'exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) :
 - Le dépôt d'un plan de performance environnementale innovante du bâtiment. Ce plan pourra prévoir l'implantation de mesures dont des murs végétaux, l'utilisation de revêtement de façade ayant un albédo élevé, l'utilisation de sources d'énergies renouvelables ou l'intégration de panneaux solaires comme revêtement de certaines façades;
 - Le dépôt d'un plan de gestion des matières résiduelles pour le nouveau bâtiment. Ce plan doit présenter les salles d'entreposage, l'espace pour l'entreposage temporaire les jours de collecte et les méthodes de collecte. Le plan doit avoir comme objectif d'éviter l'encombrement du domaine public;
- D'exiger, avant l'émission d'un permis autorisant la construction d'un bâtiment le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 20 000 \$, afin d'assurer la complétion pleine et entière des aménagements paysagers, la réalisation de la murale et le dépôt de l'approche environnementale. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions;

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'appliquent;

Les travaux visés par la présente résolution devront débiter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

- - Signé par Tonia DI GUGLIELMO/MONTREAL le 2020-07-30 12:45:43, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Tonia DI GUGLIELMO

directeur(trice) - serv. adm. en arrondissement
Le Sud-Ouest , Direction des services administratifs

Numéro de dossier : 1204334006

Numéro de dossier : 1204334006

Unité administrative responsable

Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine ,
Division de l'urbanisme

Objet

Adoption d'un projet particulier de construction et d'occupation d'un
immeuble mixte sur le lot 4 141 241 situé au 700, rue Bourget.



20200131_Engagement_700 Bourget_FINAL.pdf Image CA_700 Bourget.pdf

Responsable du dossier

Marie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ere) en aménagement

Tél. : 514-868-4508

Numéro de dossier : 1204334006



Montréal, le 31 janvier 2020

Ville de Montréal
Arrondissement Le Sud-Ouest
815, rue Bel-Air, 1^{er} étage
Montréal (Québec) H4C 2K4

À l'attention de monsieur Éric Boutet, directeur
Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine

OBJET : **Engagements relatifs au Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels** - Arrondissement du Sud-Ouest - Projet de construction résidentiel et commercial, sis au 700 rue Bourget

ATTENDU QUE Rijaf Capital Inc. (ci-après le « Promoteur »), ayant son siège au 705-1134 rue Sainte-Catherine Ouest à Montréal (Québec) H3B 1H4, représenté par Émile Fattal en tant que président, en vertu d'une résolution de son conseil d'administration dont copie est jointe en annexe 1 aux présentes, est propriétaire du lot 1 141 241 du cadastre du Québec (ci-après la « Propriété »);

ATTENDU QUE le Promoteur désire mettre en valeur la Propriété en y construisant ou faisant en sorte que soit construit un projet à vocation résidentielle et commerciale (ci-après le « Projet ») plus précisément identifié sur un plan de développement préparé par la firme Atnasious Architecte et intitulé « St-Jacques & Bourget » dont copie est jointe en annexe 2 aux présentes;

ATTENDU QUE le Projet, pour se réaliser, devra être autorisé en vertu d'un Projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble à être adopté notamment en regard de l'usage, la hauteur, la densité et le nombre de stationnement (ci-après les « Modifications réglementaires »);

ATTENDU QUE le Projet est visé par le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels de l'arrondissement du Sud-Ouest de la Ville de Montréal (ci-après l' « Arrondissement ») et que le Promoteur consent à en satisfaire les objectifs en s'engageant à verser une contribution financière pour la réalisation future de logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

EN CONSÉQUENCE, LE PROMOTEUR S'ENGAGE ENVERS L'ARRONDISSEMENT, DE FAÇON IRRÉVOCABLE, À CE QUI SUIT :

1- Engagements conditionnels

La présente lettre d'engagement est conditionnelle à ce que le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest autorise le Projet en vertu des Modifications réglementaires précédemment mentionnées.

2- Développement résidentiel

Le Promoteur s'engage à réaliser ou faire en sorte que soient réalisés, dans le cadre du Projet, un maximum de trente-trois (33) logements d'une superficie brute de plancher résidentiel d'un maximum de 3 286 m². Le Promoteur s'engage aussi à verser une contribution financière pour la réalisation future de logements sociaux et communautaires, tel que défini en annexe 3 aux présentes.

3- Engagements relatifs aux logements sociaux et communautaires

3.1 Le Promoteur s'engage à verser une contribution financière pour la réalisation future de logements sociaux et communautaires. Cette contribution financière sera versée sous forme d'une traite bancaire à l'ordre de la Ville de Montréal, à remettre au Directeur de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest avant l'émission de la première demande de permis de construire. Le montant de la contribution financière sera de Cent cinquante-quatre mille dollars (154 000 \$). Ce montant est calculé de la façon suivante :

$$\left(3\,286\text{ m}^2 \times 30\% + 90\text{ m}^2 \right)^* \times 14\,000\ \$ = 154\,000\ \$$$

* Résultat arrondi à l'unité la plus près

3.2 Afin de garantir l'accomplissement des engagements relatifs aux logements sociaux et communautaires, le Promoteur s'engage à remettre au Directeur de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest, une garantie financière irrévocable en faveur de la Ville de Montréal au montant de Cent cinquante-quatre mille dollars (154 000 \$). La garantie devra être déposée au plus tard le vendredi suivant la séance du conseil d'arrondissement à laquelle sera proposée l'adoption du second projet des Modifications réglementaires précédemment mentionnées.

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

$$\left(3\,286\text{ m}^2 \times 30\% + 90\text{ m}^2 \right)^* \times 14\,000\ \$ = 154\,000\ \$$$

* Résultat arrondi à l'unité la plus près

La garantie financière prendra la forme d'une traite bancaire faite à l'ordre de la Ville de Montréal. La traite bancaire devra être remplacée par une nouvelle traite bancaire au plus tard cinq (5) mois suivant la date d'émission, et ainsi de suite, jusqu'à ce que les Modifications réglementaires aient été adoptées.

Lorsque les Modifications réglementaires auront été adoptées, ladite traite bancaire pourra être encaissée par la Ville de Montréal en guise de contribution financière pour satisfaire l'article 3.1 des présentes.

4- Garantie financière

Toute garantie financière que le Promoteur doit remettre à l'arrondissement du Sud-Ouest, en faveur de la Ville de Montréal, doit être émise par une institution financière dûment autorisée.

5- Aliénation

Advenant l'aliénation de la Propriété ou d'une partie de celle-ci par le Promoteur ou encore la cession par ce dernier des droits qu'il détient dans l'offre d'achat relative à la Propriété, il s'engage alors à faire assumer toutes ses obligations prévues aux termes des présentes par tout acheteur ou cessionnaire. Telle aliénation ou cession ne nécessite pas le consentement de la Ville, étant entendu toutefois que l'acheteur ou le cessionnaire devra s'engager envers la Ville à remplir ces mêmes obligations, en regard de la Propriété ou de la partie de la Propriété faisant l'objet de l'aliénation ou de la cession.

Le Promoteur sera, dès le jour où le contrat d'aliénation ou 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 de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest (i) une copie du contrat d'aliénation ou de cession dûment signé et (ii) les lettres de garantie financière exigibles aux termes de la présente, garantissant les engagements de l'acheteur ou du cessionnaire. Advenant l'aliénation d'une partie seulement et non de la totalité de la Propriété ou encore la cession des droits dans l'offre d'achat à l'égard d'une partie seulement de la Propriété, le montant de chacune des lettres de garantie financière sera ajusté en conséquence.

Nonobstant toute aliénation ou cession, le Promoteur demeurera entièrement responsable des obligations qui n'auraient pas été assumées par l'acheteur ou le cessionnaire ainsi que des obligations en regard de la partie de la Propriété n'ayant pas fait l'objet d'une aliénation ou d'une cession.

Il est entendu que la vente d'une unité de logement résidentielle est exclue de la portée du présent article.

7- Reconnaissance de dette

Le Promoteur convient qu'en cas de défaut de déposer à l'arrondissement les garanties financière décrites aux présentes, il se reconnaît débiteur d'une somme équivalente auprès de la Ville.

8- Non respect des délais

Advenant que le Promoteur ne respecte pas l'un ou l'autre des délais mentionnés à la présente, la Ville pourra, à l'expiration dudit délai, à sa seule discrétion, soit (i) prolonger le délai en question, auquel cas les délais subséquents seront ajustés en conséquence et tous les termes et conditions de la présente demeureront en vigueur, sans modification, pendant la période de prolongation, soit (ii) exercer tout les recours qui lui sont disponibles dans un tel cas. La prolongation d'un délai, le cas échéant, sera confirmée par une lettre du Directeur de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest.

9- Dispositions diverses

9.1 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.

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

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

9.4 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.

EN FOI DE QUOI LE PROMOTEUR A SIGNÉ LA PRÉSENTE LETTRE D'ENGAGEMENT, À MONTRÉAL, À LA DATE INDIQUÉE EN PREMIÈRE PAGE.

Par : 
Émil Fattal
Pour Rijaf Capital Inc.

Annexe 1 : Résolution

Réunion du conseil d'administration de Rijaf Capital Inc.

À une réunion du conseil dument convoquée à ces fins, il a été résolu que :

M. Émile Fattal soit autorisé à représenter la compagnie et faire toutes les démarches nécessaires devant la ville de Montréal pour présenter un projet de construction à vocation résidentielle et commerciale (Projet) plus précisément identifié sur un plan de développement préparé la firme Atnasious Architecte et intitulé « St. Jacques et Bourget » et daté janvier 2020.

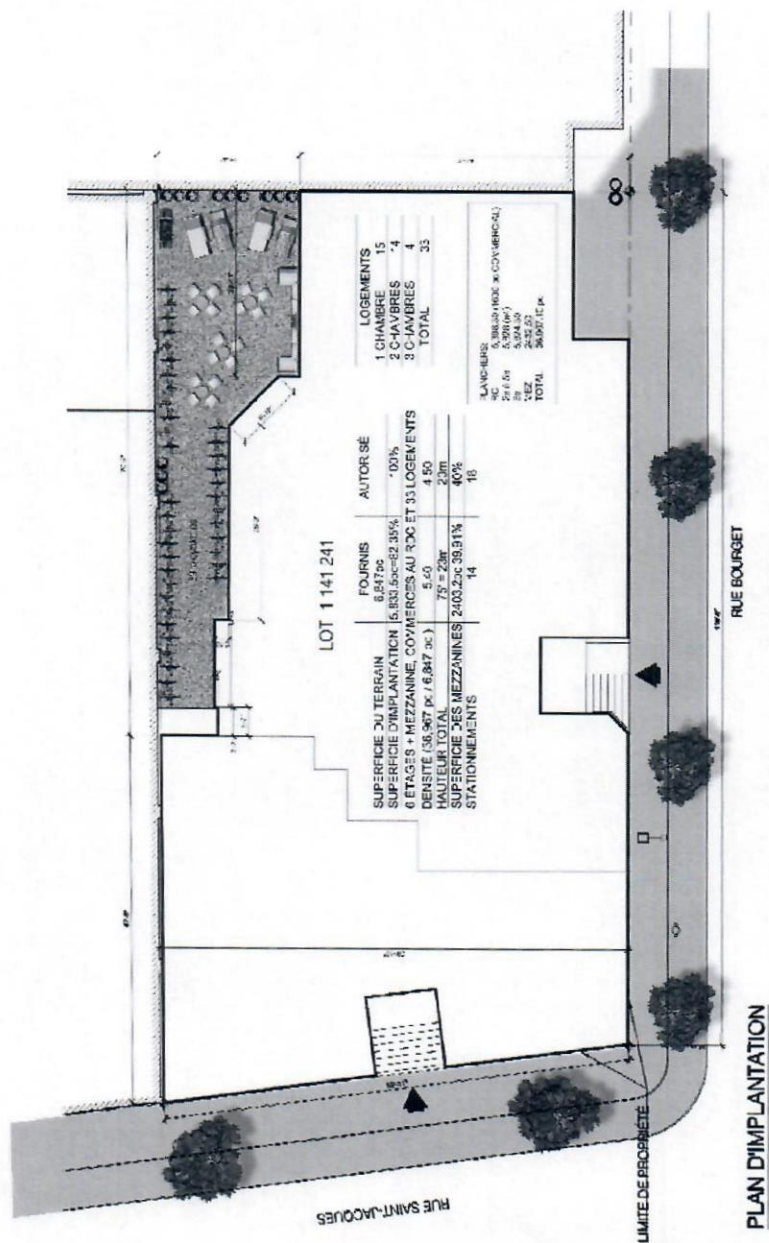
Le Projet, pour se réaliser, devra être autorisé en vertu d'un Projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble à être adopté notamment en regard de l'usage, la densité et le nombre de stationnement.

Montréal, le 31 janvier 2020



Émile Fattal

Annexe 2 : Plan de développement



Annexe 3 : Définitions

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.