

concerning second draft resolution CA20 170235 approving specific proposal PP-117 authorizing the demolition of the existing building and the construction of a mixed 12-storey residential project for the property located at 5196-5200 rue de la Savane, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017) – File No. 1203558005

- authorize the demolition of the existing building
- authorize the residential use
- eliminate the obligation to provide a minimum number of parking spaces
- eliminate the obligation to provide a parking space or loading area

The territory in question consists of the zone concerned (0004) and the contiguous zones (0006, 0007, 0014, 0015, 0016, 0024, 0034 and 0812). It may be represented as shown:



3. - Conditions of validity of an application

To be valid, any application must state clearly the provision (the article) concerned and the zone from which it originates, and **be received** at the Borough Office within eight days of the publication of this notice, i.e. no later than September 23, 2020 at 4:30 p.m. as follows:

- by mail, to the Borough Secretary, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough, 5160 boulevard Décarie, Suite 600, Montréal, Quebec H3X 2H9
- by completing the online by clicking on the following link: [Online Form](#)
- by email, to consultation.cdn-ndg@montreal.ca
- in person, by appointment made by calling 514 770-8766 or 514 872-9492, to submit the application at the above address.

If the application is submitted by mail, it must be received at the above address no later than September 23, 2020 to be considered, regardless of any delays in the mail.

4. - Interested persons

An interested person is:

Any physical person who is not under any voting disqualification for any reason and who meets the following two conditions as at September 8, 2020, the date the second draft by-law was adopted:

- full age, a Canadian citizen and not be under curatorship;
- is domiciled in the zone from which an application may originate;
- has been domiciled for at least 6 months in Quebec.

Any sole owner of an immovable or sole occupant of a business establishment for at least 12 months as at September 8, 2020 and who is not under any voting disqualification.

Any undivided co-owner of an immovable or co-occupant of a business establishment who is not under any voting disqualification and who meets the following conditions as at September 8, 2020:

- has been the undivided co-owner of an immovable or the co-occupant of a business establishment in the zone from which an application may originate for at least 12 months;
- has been designated, by a power of attorney signed by the majority of persons who have been co-owners or co-occupants for at least 12 months, as the person authorized to sign on their behalf and to have his or her name entered on the referendum list, as applicable. The power of attorney must have been produced ahead of time or at the same time as the application.

A legal person must:

- have designated one of its members, directors or employees, by resolution, a person who is of full age, a Canadian citizen, who is not under curatorship or any voting disqualification as at September 8, 2020;
- have previously produced or produce at the same time as the application, a resolution designating the authorized person to sign the application and to have his or her name entered on the referendum list, as applicable.

Except in the case of a person designated to represent a legal person, no one may be considered a qualified voter in more than one capacity, in accordance with section 531 of the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

5. – No applications

If there are no valid applications from one or more zones, the second draft by-law may be included in a resolution that does not need to be approved by persons eligible to vote.

6. – Consultation

This notice and the second draft by-law and related reports are also available, in French, on the borough Website, at montreal.ca/en/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, under “Public notices.”

Given at Montréal this September 15, 2020.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

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

Séance ordinaire du mardi 8 septembre 2020

Résolution: CA20 170235

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-117

ATTENDU QUE le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-117 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un projet résidentiel mixte de 12 étages et d'un bâtiment dédié au logement social pour la propriété sise au 5196-5200, rue de la Savane, a été adopté à la séance ordinaire tenue le 11 mars 2020, conformément aux articles 124 et 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ci-après désignée « la LAU »;

ATTENDU QU'une affiche ou une enseigne a été placée le 9 juillet 2020 dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, de manière à annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier, conformément à l'article 145.39 de la LAU;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation sur le projet de résolution a été tenue le 5 août 2020, conformément aux articles 125 et 145.38 de la LAU et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QUE conformément à la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial des discussions sont en cours entre le requérant et le service de l'habitation de la Ville de Montréal pour déterminer la contribution du requérant pour le logement social. L'entente doit être signée au plus tard 14 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier.

ATTENDU QUE l'article 5 de la présente résolution a été modifié afin de permettre un délai de 60 mois pour débiter les travaux de démolition du bâtiment existant.

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, avec changement, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-117 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un projet résidentiel mixte de 12 étages et d'un bâtiment dédié au logement social pour la propriété située au 5196-5200, rue de la Savane, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

De poursuivre la procédure d'adoption du second projet de résolution PP-117 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 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).

SECTION I

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire décrit par le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment portant les numéros civiques 5196 à 25200, rue de la Savane, ainsi que la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel, avec un rez-de-chaussée commercial et la construction d'un bâtiment résidentiel dédié au logement social sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est notamment permis de déroger:

- à l'article 123 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) afin d'autoriser l'usage habitation pour les bâtiments I et II;
- aux lignes 2 et 3 de l'article 506 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce*(01-276) afin de ne pas exiger un ratio minimum d'unités de stationnement pour le bâtiment II;
- au chapitre I du Titre VI du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce*(01-276) afin de ne pas exiger des unités de chargement pour le bâtiment I.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CHAPITRE III

CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1

CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION

3. La démolition du bâtiment portant les numéros civiques 5196 à 5200, rue de la Savane est autorisée.

4. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la demande de permis de construction pour le bâtiment I tel qu'identifié sur le plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe B à la présente résolution.

5. Les travaux de démolition doivent débuter dans les 60 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

6. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, un plan de réutilisation ou de gestion des déchets de démolition doit être déposé.

7. Les travaux de construction doivent débuter dans les 60 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

8. Si les travaux de construction ne débutent pas dans les 12 mois suivants la fin des travaux de démolition, le terrain doit être décontaminé, remblayé, nivelé et gazonné.

9. Une garantie bancaire égale à 15% de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière doit être déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition afin d'assurer le respect de la condition de l'article 8. La garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à ce que la construction du toit du 12^e étage du bâtiment soit complétée.

SECTION 2

CONDITIONS APPLICABLES LORS DE LA SUBDIVISION CADASTRALE

10. Une demande d'approbation d'opération cadastrale visant l'ensemble du territoire décrit à l'article 1 doit être déposée avant ou au même moment que la première demande de permis de construction pour le bâtiment I.

11. L'opération cadastrale doit prévoir la création d'au moins 2 lots.

SECTION 3

CONDITIONS GÉNÉRALES

SOUS-SECTION 1

CADRE BÂTI

12. La hauteur maximale en mètre et en étage pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment doit correspondre à celle identifiée sur les plans intitulés « Élévations et Coupes » joints en annexe C à la présente résolution.

Malgré l'alinéa précédant, la hauteur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 1 m.

13. Les marges minimales doivent correspondre à celles identifiées sur le plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe B à la présente résolution.

Malgré l'alinéa précédent l'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm.

La disposition particulière numéro un pour la zone 0004 de la grille des usages et spécifications de l'annexe A du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce ne s'applique pas afin d'exiger un recul du bâtiment par rapport à la ligne arrière du terrain.

14. La superficie de plancher maximale autorisée pour l'usage habitation pour le bâtiment I est de 27 000 m².

SOUS-SECTION 2

USAGES

15. En plus des usages déjà autorisés, l'usage de la catégorie H et de la catégorie C.2 sont également autorisé.

Malgré l'alinéa précédant, les usages « carburant », « pièces, accessoires automobiles (vente) et véhicules automobiles (location, vente) » et « hôtels-appartements » ne sont pas autorisés.

16. Les accès aux commerces et aux résidences situés sur un même niveau doivent être distincts.

17. En plus des logements familiaux exigés en vertu de la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels sur le logement abordable, social et familial, le bâtiment I du projet doit comporter un minimum de 3% de logements possédant chacun une superficie de plancher minimale de 90 m², calculée à l'intérieur des murs.

SOUS-SECTION 3 AFFICHAGE

18. Aucune partie d'une enseigne ne doit dépasser la ligne du parapet du basilaire.

19. Les enseignes sur socle ne sont pas autorisées.

20. Aux fins de calcul de la superficie des enseignes, la catégorie d'usage principale à considérer est la catégorie C.2.

21. Une enseigne éclairée artificiellement par translucidité grâce à une source de lumière placée à l'intérieur de l'enseigne et à une paroi translucide n'est pas autorisée, sauf si elle est formée de lettres détachées ou de symboles graphiques. L'utilisation du tube néon n'est pas autorisée.

SOUS-SECTION 4 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS

22. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site.

23. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction de chacune des phases du projet de développement.

24. Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ne doit être visible d'une voie ou d'un espace public pour le bâtiment I.

Pour le bâtiment II, un équipement de type transformateur sur socle (TSS) doit être dissimulé derrière un écran. Cet écran doit être approuvé selon les critères de l'article 36 de la présente résolution.

25. Tout élément technique tel une chambre annexe ou un espace d'entreposage de déchets et de matières recyclables et compostables doit être situé à l'intérieur d'un bâtiment.

Lorsque des équipements destinés à la collecte des ordures ou des matières recyclables sont temporairement déposés à l'extérieur, en vue d'une collecte, un espace spécifique doit leur être dédié. Cet espace ne peut être situé en cour avant.

26. La rampe d'accès au garage souterrain du bâtiment I doit être aménagée dans l'axe de la rue Mayrand.

27. Le toit du 4^e étage du bâtiment I ainsi que le toit du 7^e étage du bâtiment II doivent être aménagés avec une terrasse, un patio ou une pergola.

28. Les abris temporaires pour automobiles, vélos ou piétons, autres que les auvents, sont interdits en cour avant. Ils sont également interdits au-dessus d'une voie d'accès à un stationnement.

29. Une clôture doit être approuvée selon les critères de l'article 36.

SOUS-SECTION 5 STATIONNEMENT ET CHARGEMENT

30. Un maximum de 150 unités de stationnement est autorisé pour le bâtiment I dont 8 doivent être réservées pour l'auto-partage.

31. Malgré l'article 560 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), aucune unité de stationnement n'est exigée pour le bâtiment II.

32. L'aménagement d'une unité et d'une aire de chargement doit être approuvé selon les critères de l'article 37 de la présente résolution.

SECTION 4 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

33. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les travaux doivent être approuvés conformément au titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) selon les objectifs et critères de la présente section.

SOUS-SECTION 1 IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT

34. L'objectif est de favoriser l'implantation des bâtiments dont l'alignement de construction, l'implantation au sol, la composition volumétrique et le traitement des basiliaires ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « **Plan d'implantation** », joints en annexe B à la présente résolution;

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants:

1° L'implantation des bâtiments doit exprimer le caractère unique de leurs positionnements dans la trame urbaine et contribuer à son animation;

2° Le recul des bâtiments doivent permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site, notamment des lieux de détente conviviaux ainsi que la préservation ou la plantation d'arbres d'alignement à grand déploiement sur le domaine public;

3° Le recul du bâtiment pour le bâtiment II sur la ruelle située à l'est du site doit permettre suffisamment de dégagement pour favoriser la création d'un écran végétal;

4° Des mesures de mitigation doivent être intégrées afin d'atténuer les impacts éoliens, soit par la densification de la végétation ou l'installation d'écrans paysagers sur le toit vert.

SOUS-SECTION 2 ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

35. L'objectif est de favoriser la construction des bâtiments d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire et doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « **Plans et perspectives** », joints en **annexe D** à la présente résolution;

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

- 1° Les caractéristiques architecturales doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;
- 2° L'effet de masse créé par les volumes du bâtiment I doit être atténué par la présence de retraits, des ouvertures, des terrasses et l'utilisation des matériaux;
- 3° Les accès aux différents usages situés dans le bâtiment I doivent être traités distinctement. Les accès aux commerces et aux résidences situés sur un même niveau doivent être distincts et bien identifiés pour chaque usage;
- 4° L'apparence architecturale de toutes les façades doit être traitée comme des façades principales;
- 5° La fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs et profiter des vues possibles;
- 6° Le rez-de-chaussée de chacun des bâtiments doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;
- 7° Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité;
- 8° L'utilisation de matériaux de revêtement d'un toit et d'un mur extérieur réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse est privilégiée.

SOUS-SECTION 3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

36. L'objectif est d'accroître la présence de la végétation sur le site et de créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

- 1° Toutes les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant soit des espaces de détente, soit des placettes, des végétaux et des arbres à grand déploiement. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;
- 2° Le verdissement des toits du bâtiment I et II et l'utilisation de matériaux perméables doivent être privilégiés;
- 3° Un écran paysager dense, composé de strates arborées et arbustives doit être réalisé en bordure de la limite sud du site et est du terrain;

4° L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport à la sécurité des piétons;

5° L'aménagement des espaces extérieurs doit intégrer des approches environnementales. Le projet devrait recourir à un aménagement plus durable, par exemple, en optant pour une gestion écologique des eaux de pluie;

6° Les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration aux bâtiments. Ils doivent être localisés de manière à favoriser une utilisation du toit par les résidents;

7° Un équipement d'éclairage extérieur doit être conçu de manière à réduire l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes;

8° L'espace visant à être occupé par un équipement de type transformateur sur socle (TSS) doit être aménagé de façon à atténuer son impact visuel. Cet aménagement doit permettre un accès facile à l'équipement pour son entretien.

9° Le traitement d'un clôture doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et doit contribuer à la mise en valeur du site.

SOUS-SECTION 4

UNITÉ ET AIRE DE CHARGEMENT

37. L'objectif est d'assurer les espaces de chargement nécessaire à la desserte des activités commerciales à même le site en limitant les impacts négatifs quant à la circulation véhiculaire et piétonne, au stationnement et au chargement.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants:

1° les espaces de chargement correspondent aux besoins des activités commerciales proposées sur le site;

2° Les unités et les aires de chargement doivent être conçus, situés et traités de façon à minimiser les impacts associés à la circulation véhiculaire et piétonne;

3° L'espace occupé à cette fin doit être aménagé de façon à atténuer l'impact visuel dû à l'utilisation qui en est faite et protéger le piéton.

ANNEXE A
Intitulée "Territoire d'application"

ANNEXE B
Intitulée "Plan d'implantation"

ANNEXE C
Intitulée "Élévations et coupes"

ANNEXE D
Intitulée « Plans et perspectives »

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.16 1203558005

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 septembre 2020

Identification

Dossier : 1203558005	Date de création : 20/04/09	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 20/08/31
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme		
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement		
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas		
Projet	-		
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un projet résidentiel mixte de 12 étages et d'un bâtiment dédié au logement social pour la propriété située au 5196-5200, rue de la Savane, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).		
Responsable : Danièle LAMY	Signataire : Stephane P PLANTE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

Selon la loi, la résolution visée par le présent sommaire décisionnel aurait été soumise, en temps normal, à la procédure d'approbation référendaire prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et à la *Loi sur les élections et référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2).

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilite la ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), la ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 22 mars 2020 l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020.

L'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020 prévoit notamment:

« Que toute procédure référendaire soit suspendue, sauf si le conseil en décide autrement, auquel cas elle doit se dérouler en apportant toute adaptation nécessaire afin d'empêcher le déplacement et le rassemblement de citoyens, dont les suivantes :

1° la procédure d'enregistrement des personnes habiles à voter est d'une durée de 15 jours et la transmission de demandes écrites à la municipalité tient lieu de registre;

2° un scrutin référendaire doit se dérouler selon les modalités prévues par le Règlement sur le vote par correspondance (chapitre E-2.2, r.3), et ce, pour toutes les personnes habiles à voter et sans formalités préalables;

3° le jour du scrutin est fixé aux seules fins de l'application des délais concernant le déroulement du référendum et la période pour l'exercice du vote par correspondance se termine à 16h30 le septième jour suivant le jour du scrutin. ».

L'arrondissement souhaite poursuivre la procédure d'adoption dudit projet de résolution PP-117 et ainsi apporter, conformément à l'arrêté ministériel 2020-033, les adaptations nécessaires à la procédure référendaire.

Assemblée publique de consultation (vidéo conférence)

Le 5 août 2020, le projet faisant l'objet du PP-117 a été présenté lors d'une assemblée d'information publique par vidéo conférence et une question a alors été posée par le public présent. De plus, pendant la période de consultation écrite (du 6 juillet au 5 août 2020), une personne a déposé un commentaire via le site web de l'arrondissement. Cependant, à la suite d'une discussion téléphonique avec cette personne, le commentaire visait plutôt le projet situé au 4984, place de la Savane.

Le procès verbal de cette séance d'information est annexé en "pièce jointe addenda" de ce sommaire.

Modification incluse au second projet de résolution

Une modification a été apportée à l'article 5 du second projet de résolution du PP-117 afin de que cet article soit cohérent avec l'article 7 qui autorise un délai de 60 mois pour débiter les travaux de construction. La modification vise à autoriser un délai de 60 mois pour débiter les travaux de démolition.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention
Autre intervenant et Sens de l'intervention CCU / Favorable

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier Danièle LAMY Secrétaire d'unité administrative Tél. : 514 868-4561 Télécop. : 514 868-3538	
--	--

Numéro de dossier : 1203558005

MISE EN GARDE : Le compte rendu ci-dessous se veut un simple résumé des questions et échanges entre le président de l'assemblée, les fonctionnaires et les citoyens présents. Pour plus de précisions, le lecteur devra consulter l'enregistrement de la séance de consultation.

Demande de dérogation mineure permettant la création de deux lots d'une superficie inférieure de 20 % à la superficie moyenne des lots constructibles du même côté de rue et un mode d'implantation contigu pour le bâtiment situé au 4101-4103, avenue Old Orchard – dossier 1203558024

Projet de résolution CA20 170064 approuvant le projet particulier PP-117 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un projet résidentiel mixte de 12 étages et d'un bâtiment dédié au logement social pour la propriété sise au 5196-5200, rue de la Savane, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)* – dossier 1203558005

Projet de résolution CA20 170090 approuvant le projet particulier PP-119 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de 12 étages pour la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon Ouest, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)* – dossier 1203558015

Compte rendu de la séance de consultation par visioconférence tenue le mercredi 5 août 2020, à 18 heures 30, à laquelle étaient présents :

- M. Christian Arseneault, conseiller municipal – district de Loyola et président de l'assemblée
- M. Sébastien Manseau, chef de division - Urbanisme
- M. Dino Credico, conseiller en aménagement
- M. Simon Allard, agent de recherche
- Mme Julie Faraldo-Boulet, secrétaire-rechercheur

Assistance : 12 personnes

Monsieur Christian Arseneault déclare l'assemblée ouverte à 18 heures 30.

1. Ouverture de l'assemblée

M. Arseneault souhaite la bienvenue aux personnes participant par visioconférence à la séance de consultation, présente les membres de l'administration, détaille l'ordre du jour et explique le déroulement de la période de questions et commentaires du public.

2. Présentation par Monsieur Simon Allard, agent de recherche, de la demande de dérogation mineure permettant la création de deux lots d'une superficie inférieure de 20 % à la superficie moyenne des lots constructibles du même côté de rue et un mode d'implantation contigu pour le bâtiment situé au 4101-4103, avenue Old Orchard

M. Allard présente le processus d'approbation d'une dérogation mineure, de la réception de la demande, à sa présentation au conseil d'arrondissement.

La demande vise à autoriser une dérogation mineure ayant pour objet la création de deux lots d'une superficie inférieure de 20 % à la superficie moyenne des lots constructibles du même côté de rue.

Le bâtiment visé est situé sur l'avenue Old Orchard, entre les avenues de Monkland et Notre-Dame-de-Grâce. Le projet se trouve dans un secteur significatif à critères C et nécessite une dérogation au *Règlement sur les opérations cadastrales* (R.R.V.M., c. O-1) ainsi qu'au *Règlement d'urbanisme* (01-276).

L'usage de la zone dans laquelle se trouve le bâtiment est H.2, soit un usage résidentiel. Le bâtiment est construit comme étant deux résidences unifamiliales jumelées, mais est actuellement considéré comme un duplex.

Un rapport d'ingénieur confirme la présence d'un mur coupe-feu entre les deux bâtiments tel qu'exigé par le Code du bâtiment. De plus, un rapport d'un plombier confirme que chaque bâtiment a son entrée d'eau indépendante et sa sortie vers l'égout (confirmé par la Direction des travaux publics).

La subdivision est demandée pour faciliter la vente et la succession. Aucuns travaux de modification intérieur ne sont prévus.

Dérogations demandées

Il est donc demandé de subdiviser le lot en deux. Cette subdivision fait toutefois en sorte que le mode d'implantation des bâtiments serait dérogatoire au *Règlement d'urbanisme* (01-276). Le mode d'implantation serait contigu plutôt qu'isolé ou jumelé tel que prescrit à l'Annexe A.3 du règlement précité pour la zone 0534 dans laquelle se situe le bâtiment.

De plus, la subdivision du lot fera en sorte que chacun des nouveaux lots sera d'une superficie inférieure à 20 % de la superficie moyenne des lots constructibles du même côté de rue, entre les deux rues transversales les plus rapprochées, faisant en sorte de déroger à l'article 12 du *Règlement sur les opérations cadastrales*.

Critères relatifs à une demande de dérogation mineure

Application des dispositions visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande	La présente situation empêche les propriétaires de pouvoir vendre les unités individuellement
La demande doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme	OK
La dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété	Aucun changement
Dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis de construction pour ces travaux et les a effectués de bonne foi	OK

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises conclut que le projet est conforme à l'article 3 du *Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (RCA02 17006) et est favorable au projet pour les raisons suivantes :

- la subdivision ne vient créer aucuns inconvénients;
- la construction du bâtiment est conforme au Code du bâtiment;
- il n'y aura aucuns travaux ou modifications intérieures;
- il s'agit d'une subdivision pour faciliter la gestion des propriétaires et la vente des unités d'habitations individuellement.

3. Période de questions et commentaires

Questions reçues lors de la consultation écrite

Aucune question ni commentaire écrit reçu. Le « Rapport de consultation écrite » pour le projet est joint en annexe.

Questions et commentaires des citoyen.ne.s assistant à la visioconférence

Aucune question ni commentaire des participants à la visioconférence.

4. Présentation du processus d'approbation référendaire

Mme Faraldo-Boulet explique les étapes d'approbation d'un projet particulier ainsi que le processus d'approbation référendaire qui se fait en 3 étapes et pour lequel les deux derniers projets présentés sont assujettis (points 3 et 5 de l'ordre du jour) : le dépôt des pétitions, la tenue du registre puis le référendum. Ainsi après l'adoption du second projet de règlement, un avis sera publié pour inviter les citoyens de la zone visée et des zones contiguës à déposer une pétition pour demander la tenue d'un référendum. Chaque zone peut faire l'objet d'une pétition et chaque pétition doit contenir au moins 12 signatures, ou la majorité d'entre elles si la zone est des moins de 21 personnes habiles à voter. Si une ou plusieurs pétitions ont été déposées, les citoyens qui résident dans les zones concernées pourront signer un registre après l'adoption de la résolution approuvant le projet particulier. Si le nombre de signature est atteint à l'étape du registre, un référendum sera tenu à moins que le conseil ne décide de retirer le projet. Mme Faraldo-Boulet précise également les adaptations actuellement faites au processus d'approbation référendaire étant donné l'état d'urgence sanitaire.

5. Présentation par Monsieur Dino Credico, conseiller en aménagement, du projet résolution CA20 170064 approuvant le projet particulier PP-117 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un projet résidentiel mixte de 12 étages et d'un bâtiment dédié au logement social pour la propriété sise au 5196-5200, rue de la Savane.

Le projet vise la démolition du bâtiment et la construction d'un bâtiment résidentiel privé ainsi que d'un bâtiment destiné à du logement social.

M. Credico présente les étapes d'adoption d'un projet particulier, jusqu'à l'émission du permis.

Le terrain visé est situé à un jet de pierre de la station de métro de la Savane. Le projet s'inscrit dans les objectifs du Plan d'urbanisme et plus particulièrement à l'objectif de densification aux abords des stations de métro.

Le Comité consultatif d'urbanisme a, le 28 août 2019, émis un avis préliminaire favorable avec condition pour le projet.

M. Credico présente la réglementation applicable pour la zone 004 dans laquelle se situe le projet. La principale dérogation du projet concerne l'usage qui doit passer de commercial à résidentiel.

Projet

Le projet sera réalisé en deux phases : un volet privé de 10 à 12 étages et un volet social de 7 étages. Ce dernier volet comportera, selon les plans actuels, 72 unités de logements et le bâtiment possèdera son propre terrain. Une subdivision de lot sera requise pour permettre de créer un lot propre au projet de logements sociaux. Une terrasse sur le toit avait été envisagée pour le volet social, mais étant donné le budget, cela ne pourra être réalisé. Il aurait également fallu tenir compte des frais d'entretien, ce qui rend actuellement ce projet irréalisable.

M. Credico présente l'évolution des perspectives entre mars 2018 et janvier 2020. Alors que le projet présenté le 14 mars 2019 s'ouvrait sur la rue de la Savane, celui de 2020 prévoit une moins grande ouverture sur la rue, mais une plus grande ouverture vers l'arrière, de manière à rendre le bâtiment moins massif.

Étude d'ensoleillement

Selon l'étude d'ensoleillement réalisée, il n'y a pas d'impact significatif sur la propriété voisine. Les logements à l'intérieur de la cour auront l'impact du bâtiment construit sur de la Savane. La modulation du volume permet de réduire les impacts sur le nombre de logements qui sont à l'ombre, particulièrement en juin le matin et le midi et en septembre le matin.

Stationnement

Le volet privé proposait initialement 150 unités de stationnement pour 301 unités de logement. Or, l'article 562 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-276) prévoit que le nombre d'unités de stationnement est réduit de 25 % lorsque le bâtiment est situé dans un rayon de 150 à 300 mètres d'une station de métro. Ainsi, le requérant aurait dû réduire le nombre d'unités de stationnement pour le volet privé à 112. Après négociation avec le requérant, il a été convenu qu'il fournirait 3 % de grands logements abordables à même le volet privé, en échange de quoi il pourrait réaliser 150 unités de stationnement.

Modifications au premier projet de résolution

Une modification de l'article 5 est prévue au deuxième projet de résolution afin que celui-ci soit cohérent avec l'article 7 qui prévoit déjà un délai de 60 mois pour la réalisation des travaux.

*5. Les travaux de démolition doivent débuter dans les **24 60** mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.*

*7. Les travaux de construction doivent débuter dans les **60** mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.*

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable à la demande de PPCMOI pour les raisons suivantes:

- Le bâtiment existant n'a pas de valeur architecturale particulière et n'est pas conçu pour une transformation aussi importante;
- la proposition permet de densifier le site de façon considérable qui est situé à proximité de 2 stations de métro (environ 250 mètres de la station de métro de la Savane et à environ 500 mètres de la station Namur) rencontrant ainsi les objectifs du plan d'urbanisme (Objectif 3 – Consolider et mettre en valeur le territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés);

- le projet s'inscrit dans un secteur en transformation tel qu'identifié au Plan d'urbanisme;
- le projet comporte un volet social sur site de 74 unités d'habitation;
- Lors de sa séance du 15 janvier 2020, le CCU a formulé une recommandation favorable.

Et à la condition suivante :

- Ajouter des unités de stationnement pour vélo.

6. Période de questions et commentaires

Questions reçues lors de la consultation écrite

Aucune question ni commentaire écrit reçu. Le « Rapport de consultation écrite » pour le projet est joint en annexe.

Questions et commentaires des citoyen.ne.s assistant à la visioconférence

Mme Julie Wong demande des précisions quant à la zone de verdure du côté ouest, soit le côté parallèle au boulevard Décarie.

M. Credico indique qu'à son avis, les plantations sur le plan sont sur le domaine privé. Il s'assurera que ce sera le cas avec le requérant, ce dernier n'étant pas autorisé à faire des plantations sur le domaine public.

7. Présentation par Monsieur Dino Credico, conseiller en aménagement, du projet de résolution CA20 170090 approuvant le projet particulier PP-119 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de 12 étages pour la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon Ouest

Le projet vise la démolition du bâtiment et la construction d'un bâtiment résidentiel de 12 étages.

M. Credico présente les étapes d'adoption d'un projet particulier, jusqu'à l'émission du permis.

Le projet est situé au 5005, rue Jean-Talon Ouest, à quelques mètres de la station de métro Namur. Il propose environ 134 unités de logements ainsi qu'un rez-de chaussée commercial. Le projet comporte 12 étages ainsi que 3 étages de sous-sol pour du stationnement. Le projet s'inscrit dans les objectifs de densification du Plan d'urbanisme.

M. Credico présente le bâtiment actuel ainsi que le contexte dans lequel le nouveau bâtiment s'insèrera.

Le Comité consultatif d'urbanisme a, le 28 août 2019, émis un avis préliminaire favorable pour le projet. Le Comité consultatif d'urbanisme émet toutefois les commentaires suivants :

- Aucun inconvénient à la démolition du bâtiment. La conservation du bâtiment ne vient ajouter aucune valeur supplémentaire au secteur;
- Préoccupation pour l'implantation du bâtiment;
- Ajout d'une allée véhiculaire vient créer une largeur avec l'allée véhiculaire voisine qui néglige la sécurité des piétons;
- L'architecture manque d'articulation et ne se distingue pas par rapport aux bâtiments voisins;
- L'orientation du terrain et la volumétrie amoindrissent la qualité de vie des résidents par le manque d'ensoleillement

Le comité recommande alors de revoir l'architecture du bâtiment proposé pour qu'il se distingue et de revoir le mode d'implantation.

M. Credico présente l'évolution du concept et le projet de développement à l'étude actuellement.

Comparaison réglementaire

M. Credico fait état de la réglementation en vigueur et des modifications proposées par le projet à l'étude :

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
USAGE	Secteur mixte	C.6B, C.7B, I.2C, C.1(2)C	H (ajout à l'article 9 = chalet urbain)
HAUTEUR	-	7-16 m	45 m
ÉTAGES	2 à 12 étages	-	12 étages
TAUX D'IMPLANTATION	-	85%	54.5%
DENSITÉ	Forte	3	5.3
STATIONNEMENT	-	76 unités / 25% 56 unités	76 unités

Modifications au premier projet de résolution

M. Credico indique qu'un ajout sera fait à l'article 9 du premier projet de résolution afin d'autoriser l'usage chalet urbain à une construction au toit destiné à un usage commun pour les résidents.

L'article 9 se lira dorénavant comme suit :

9. En plus des usages déjà autorisés, l'usage de la catégorie H et de la catégorie C.2 sont également autorisés.

L'usage chalet urbain est également autorisé sur le toit. Cette construction ne peut excéder une superficie de 40% du toit sur lequel elle est construite.

Malgré l'alinéa précédent, les usages « carburant », « pièces, accessoires automobiles (vente) et véhicules automobiles (location, vente) » et « hôtels-appartements » ne sont pas autorisés.

Étude d'ensoleillement

L'étude d'ensoleillement démontre qu'il n'y a pas d'impact significatif à l'exception du 21 mars et 21 juin à 15h où il y aura davantage d'ombre sur la propriété voisine.

Étude d'impacts éoliens

Courants par les vents provenant du secteur ouest-sud-ouest

La canalisation des vents d'OSO sur les rues Jean-Talon Ouest et Buchan ne sera pas augmentée par la présence du projet. Les effets identifiés par vents d'OSO seront plutôt perçus en hauteur par les usages du nouveau projet au niveau du toit de la volumétrie de 7 à 12 étages.

Recommandation

Il est recommandé que l'aménagement paysager proposé sur le toit soit présent tout au long de la façade gauche du projet.

Courants par les vents provenant du secteur nord-nord-est

Le projet ne présente pas d'impacts négatifs particuliers sur les voies publiques par rapport aux conditions qui prévalent actuellement sur le site. La présence du projet n'augmentera pas la canalisation des vents

sur les rues Jean-Talon Ouest et Buchan. Les effets identifiés seront plutôt perçus par les usagers du nouveau projet au niveau du jardin intérieur limitrophe au projet Rêve du toit

Étude de circulation

En ce qui a trait aux conditions de circulation aux heures de pointe, les volumes véhiculaires additionnels à prévoir suite au redéveloppement du site sont très négligeables par rapport à la demande existante et ne devraient pas causer de détérioration sensible des conditions de circulation par rapport à ce qui est constaté à l'heure actuelle.

Conditions d'entrée / sortie du site

- Les mouvements qui seront les plus difficiles à effectuer seront les mouvements de virage à gauche car les véhicules devront couper 2 flux de circulation pour s'insérer dans le trafic;
- Ces manœuvres ne modifieront pas les conditions de circulation actuelles de manière tangible;
- La probabilité qu'un véhicule effectue un virage à gauche depuis l'accès du stationnement projeté pendant qu'un véhicule effectue un virage à droite à partir du situé à l'est du projet est inférieur à 5%;
- Dans cette optique, le concepteur veillera à optimiser la longueur de la zone de sortie dans laquelle se positionne, en attente d'insertion sur la rue Jean-Talon Ouest.

Conclusion de l'étude de circulation

Les analyses de circulation mettent en évidence le fait que l'empreinte du projet sur la circulation sera vraiment minime, et ce, pour les raisons suivantes :

- Le nombre de véhicules généré est conservateur (maximum) durant les heures de pointe. En raison de la proximité du réseau routier supérieur et de son niveau de congestion durant les heures de pointe, une bonne partie des automobilistes quittant le site devrait adapter ses comportements;
- Les comportements des locataires et propriétaires ne cessent d'évoluer. Ceux qui choisissent ce site pour y habiter, le font pour des raisons de proximité avec le transport en commun. Le fait d'avoir un espace de stationnement permet à certains de posséder un véhicule qu'ils utilisent le soir ou la fin de semaine; ou encore cela donne de la plus-value à leur unité résidentielle.

Le concepteur devra s'assurer d'optimiser la visibilité des automobilistes en sortie du garage en leur offrant minimalement une zone d'attente adéquate, soit une longueur d'environ un véhicule (7 m).

En raison de sa localisation à proximité du métro et des habitudes de transports des futurs occupants, le projet est viable avec une aire de stationnement d'une capacité entre 60 et 100 unités, mais il ne constitue pas une grande alternative à la problématique du stationnement sur rue du secteur qui est déjà au maximum.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises travaille présentement sur une proposition de règlement qui vise à réduire les ratios de stationnement maximums autorisés dans l'arrondissement. Pour une propriété située à proximité d'une station de métro le ratio maximum autorisé serait d'une unité de stationnement/150 m² de superficie de plancher. Le projet à l'étude prévoit une superficie de plancher approximative de 11 400 m², ce qui représenterait 76 unités de stationnement.

Principales dérogations requises

- Dérogation à l'usage pour autoriser l'habitation
- Dérogation à la hauteur pour autoriser un bâtiment de 12 étages / 45 m (conforme au Plan d'urbanisme)
- Dérogation à la densité pour autoriser une densité de 5.3

Il est à noter que l'architecture du bâtiment et l'aménagement paysager seront vus en révision architecturale.

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable pour les raisons suivantes :

- le bâtiment existant n'a pas de valeur architecturale particulière et n'est pas conçu pour une transformation importante;
- la proposition permet d'augmenter la densité du site, situé à environ 270 mètres de la station de métro station Namur, de façon considérable, rencontrant ainsi les objectifs du Plan d'urbanisme (Objectif 3 - Consolider et mettre en valeur le territoire touchant les réseaux de transport existants et projetés);
- le projet s'inscrit dans un secteur en transformation (Le Triangle) tel qu'identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- conformément à la Politique locale sur le logement abordable, social et familiale, le requérant va faire une contribution financière au montant approximatif de 442 500\$;
- lors de sa séance du 18 mars 2020 le CCU a formulé une recommandation favorable à la demande PPCMOI.

8. Période de questions et commentaires

Questions reçues lors de la consultation écrite en date du 9 juillet 2020 (voir rapport de consultation écrite en annexe)

M. Faraldo-Boulet fait la lecture des questions écrites et des réponses fournies par l'arrondissement.

- Cédric Constantin
- Bertin Kwodjip
- Nader Bedros
- Lidia C.
- Mehdi Tadhout
- Pedro Misle
- Ran Tao
- Juliana Hoyos
- Johanne Massicotte
- Xuhua Chen
- Xuefang Wu
- Rui Chen
- Jian Quan Xu
- Haiqi Liang
- Guanghia Xu
- Shi Dong Shi Dong Cen
- Fang Chao Cen
- Wei Yin Zhou
- François Laforce
- Nepeththan Vijayaraja
- Candy Barnes
- Ric Cruz

Le détail de ces questions et réponses est disponible dans le document « Rapport de consultation écrite » joint en annexe.

En plus des réponses écrites données, M. Arseneault précise la politique de l'arrondissement sur les logements sociaux et abordables. Il concède que l'option de contribution financière est souvent privilégiée par les promoteurs et indique que la Ville centre travaille sur un règlement où la contribution s'appliquerait à tous les projets

Questions et commentaires des citoyen.ne.s assistant à la visioconférence

Aucune question ni commentaire des participants à la visioconférence.

Fin de l'assemblée

L'assemblée est levée à 20h00.

Julie Faraldo-Boulet

Julie Faraldo-Boulet
Secrétaire-recherchiste

ANNEXE 1 – Rapports de consultation écrite

Note au lecteur : les questions et commentaires des citoyen.ne.s sont retranscrits tel que soumis

Rapport de consultation écrite Dérogation mineure - 4101-4103, avenue Old Orchard

Un avis public a été publié sur le site de l'arrondissement, le 29 juin 2020 invitant les citoyennes et citoyens à transmettre, entre le 9 juillet et le 5 août 2020, leurs questions et commentaires concernant une demande de dérogation mineure qui permettrait la création de deux lots d'une superficie inférieure de 20 % à la superficie moyenne des lots constructibles du même côté de rue et un mode d'implantation contigu pour le bâtiment situé au 4101-4103, avenue Old Orchard, et ce, malgré l'article 12 du *Règlement sur les opérations cadastrales* (R.R.V.M., c. 0-1), car les lots auront une superficie inférieure de 20% des lots construits du même côté de rue, entre les deux rues ou ruelles transversales les plus rapprochées ou donnant sur une rue en cul-de-sac, dans un secteur résidentiel, et à l'article 46 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) qui stipule que seuls les modes d'implantation isolé et jumelé sont acceptés.

Une lettre a également été transmise à cet égard aux résidents du secteur entre le 29 juin 2020 et le 2 juillet 2020.

Tableau résumant les demandes reçues lors de la période de consultation écrite :

Mode de transmission	Nombre de citoyennes et citoyens ayant transmis une question ou un commentaire	Détails
Formulaire WEB	0	0 question 0 commentaire
Par la poste	0	0 question 0 commentaire

Rapport de consultation écrite
Projet particulier 117 - 5196-5200, rue de la Savane

Un avis public a été publié sur le site de l'arrondissement, le 29 juin 2020 invitant les citoyennes et citoyens à transmettre leurs questions et commentaires concernant le projet particulier PP-117 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un projet résidentiel mixte de 12 étages et d'un bâtiment dédié au logement social pour la propriété située au 5196-5200, rue de la Savane, entre le 9 juillet et le 5 août 2020.

Une lettre a également été transmise à cet égard aux résidents de la zone visée et des zones contiguës entre le 29 juin et le 2 juillet 2020.

Tableau résumant les demandes reçues lors de la période de consultation écrite :

Mode de transmission	Nombre de citoyennes et citoyens ayant transmis une question ou un commentaire	Détails
Formulaire WEB	1	0 question 1 commentaire
Par la poste	0	0 question 0 commentaire

Question 1 :

Raphaël Ullman

Bonjour je vous écris concernant. Le projet rue de la Savane ou un projet d un immeuble de 12 étages et à l'étude, je vous écris pour mon opposition sur ce projet car il va littéralement bloquer l'ensoleillement pour plus de 400 familles au moins voir plus. De plus les places de parking ne suit pas les projets. Ça va être pour les résidents une aggravation de la situation qui est déjà problématique. Donc les co-propriétaires du 5025 rue Paré démontrent une réel préoccupation et s'oppose dans l'état sur ce projet

Réponse 1 :

Réponse avec un appel téléphonique

Communique avec M. Ullman et je lui demande si son commentaire porte sur l'immeuble situé au 5196-5200 rue de la Savane à l'intersection de la rue Mountain Sights.

M. Ullman, m'informe que non. Son commentaire porte sur le projet situé au **4986**, place de la Savane.

Donc ce commentaire n'a pas fait l'objet d'une réponse.

Rapport de consultation écrite
Projet particulier ou projet de règlement - 5005, rue Jean-Talon O.

Un avis public a été publié sur le site de l'arrondissement, le 29 juin 2020, invitant les citoyennes et citoyens à transmettre leurs questions et commentaires concernant le projet particulier PP-119 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de 12 étages pour la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O, entre le 6 juillet et le 5 août 2020.

Une lettre a également été transmise à cet égard aux résidents de la zone visée et des zones contiguës entre le 29 juin et le 2 juillet 2020.

Tableau résumant les demandes reçues lors de la période de consultation écrite :

Mode de transmission	Nombre de citoyennes et citoyens ayant transmis une question ou un commentaire	Détails
Formulaire WEB	22	22 questions 22 commentaires
Par la poste	0	0 questions 0 commentaires

Question 1 :

Cédric Constantin

Bonjour, nous sommes propriétaire du 5000 rue Buchan tout juste derrière le projet concerné. Nous voudrions connaître le dégagement du futur bâtiment par rapport au nôtre ainsi que la hauteur en mètres du plan de façade le plus rapproché de notre bâtiment. De plus, nous voudrions connaître l'utilisation projetée de l'espace libre entre nos deux bâtiments. Merci

Réponse 1 :

Appel téléphonique et courriel

Bonjour M. Constantin,

Comme discuté au téléphone, voici les réponses à vos questions concernant le projet de développement pour le 5005, rue Jean-Talon O. (PP-119).

Dégagement du futur bâtiment par rapport au nôtre

La marge de recul proposée pour le futur bâtiment par rapport à la limite de propriété sera d'approximativement de 12 m.

La hauteur en mètres du plan de façade le plus rapproché de notre bâtiment

La hauteur maximale proposée pour le futur bâtiment sera de 45 m et la hauteur arrière maximale autorisée (plan de façade le plus rapproché de votre bâtiment) sera de 25.91 m.

L'utilisation projetée de l'espace libre entre nos deux bâtiments.

La cour arrière fera l'objet d'un aménagement paysager qui sera soumis au CCU qui étudiera dans le cadre d'une révision architecturale (PIIA).

À titre indicatif, je vous invite à consulter le document joint au présent envoi.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Question 2 :

Nader Bedros

Je suis au 4975 Jean Talon O. Je me demande c'est quoi la pertinence (autre que le profit pour le constructeur) de construire cet immeuble dans le seul trou dans ce coin. Pas de soleil pour eux ou pour nous. Il faut construire un parc ou un jardin entre les immeubles et pas un autre. Il y a plein de terrain dans le quartier pourquoi ici ??

Réponse 2 :

Courriel

Bonjour M. Bedros,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Nous comprenons également que vous auriez aimé que l'arrondissement utilise ce terrain à des fins de parc.

Cependant, le plan de développement de ce secteur prévoit déjà des espaces verts :

Parc linéaire

Ce parc aménagé à même le domaine public sur les rues Paré, Victoria, Buchan et Mountain Sights offrira à terme une plus grande place aux piétons.

Parc de la Savane (rue Paré, Mountain Sights et Place de la Savane)

Réaménagement du parc existant et construction d'un nouveau chalet de parc.

Parc Le Triangle

L'arrondissement a fait l'acquisition d'un terrain à l'intersection des rues Paré et Buchan et Victoria (ancien Subaru) pour y aménager un nouveau parc.

Traverse piétonne

Les travaux qui sont en cours visent à aménager, à partir des rues Jean-Talon O. et Buchan, une traverse piétonne. À terme, cette traverse favorisera un accès rapide et sécuritaire à la station de métro Namur.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Dino Credico

Question 3 :

Linda Casencova

La densité des immeubles sur la rue Jean Talon devient abusive. Ce tout petit terrain de terre devra être laissé à une construction plus légère, où même une zone verte. Déjà c'est juste en avant de cet énorme bloc de béton monstrueux (Condo Vue) qui s'étale sur un bloc entier! Sans mentionner l'insupportable construction sans fin, qui ne respecte pas les piétons, la saleté autour et les routes/trottoirs cassés en mille morceaux. Un autre énorme immeuble va encore plus cacher le soleil aux habitants des immeubles voisins. De plus, les courants de vents, déjà très présents à cause des immeubles existants, vont possiblement s'empirer. Est-il possible d'avoir un ajout pour les habitants déjà présents (services, cafés, zone verte) et ne pas rajouter un autre bâtiment avec des condos/studios minuscules, peu abordables pour des familles?

Réponse 3 :

Bonjour M. Cansecova,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur l'ensoleillement et sur les impacts éoliens.

L'étude d'ensoleillement a démontré que l'ombrage causé par la construction d'un bâtiment de 12 étages était semblable à celui causé par un bâtiment de 5 étages.

Quant à elle, l'étude sur les impacts éoliens a démontré que le projet n'aura pas d'impacts significatifs sur les conditions éoliennes actuellement ressenties par les piétons circulant sur les voies publiques près du site.

De plus, la canalisation des vents d'OSO sur les rues Jean-Talon Ouest et Buchan ne sera pas augmentée par la présence du projet.

Les effets identifiés par vents d'OSO seront plutôt perçus en hauteur par les usagers du nouveau projet au niveau du toit de la volumétrie de 7 et 12 étages.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Dino Credico

Question 4 :

Mehdi Taghzout

Bonjour,

Avec ce bâtiment, nous perdons le soleil, la qualité de vie et nous allons avoir des courants de vents plus forts.

Je vous prie de reconsidérer

Salutations

Réponse 4 :

Bonjour M. Taghzout,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'utilisateurs.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur l'ensoleillement et sur les impacts éoliens.

L'étude d'ensoleillement a démontré que l'ombrage causé par la construction d'un bâtiment de 12 étages était semblable à celui causé par un bâtiment de 5 étages.

Quant à elle, l'étude sur les impacts éoliens a démontré que le projet n'aura pas d'impacts significatifs sur les conditions éoliennes actuellement ressenties par les piétons circulant sur les voies publiques près du site.

De plus, la canalisation des vents d'OSO sur les rues Jean-Talon Ouest et Buchan ne sera pas augmentée par la présence du projet.

Les effets identifiés par vents d'OSO seront plutôt perçus en hauteur par les usagers du nouveau projet au niveau du toit de la volumétrie de 7 et 12 étages.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Dino Credico

Question 5 :

Pedro Misle

En tant que citoyen canadien résident, je ne suis pas d'accord et n'approuve pas le changement d'utilisation urbaine ou la démolition de l'immeuble. De nombreux autres domaines peuvent se développer dans Côte des Neiges.

Réponse 5 :

Bonjour M. Misle,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Dino Credico

Question 6:

Ran Tao

This area has too many condos built in past a few years, but the road and other public facilities cannot hold so much. There would be more traffic and safety issues. This build also blocks the view of the Condo Reve. I personally don't support this project to be started.

Réponse 6 :

Bonjour M. Tao,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur les impacts sur la circulation.

L'étude a démontré que compte tenu de l'importance du projet (135 logements), la proximité du métro et de l'accroissement du réseau cyclable n'apportera pas une grande différence sur les débits actuels.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Dino Credico

Question 7 :

Juliana Hoyos

Do not approve - the traffic will be crazy

Réponse 7 :

Mme Hoyos,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, Le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur les impacts sur la circulation.

L'étude a démontré que compte tenu de l'importance du projet (135 logements), la proximité du métro et de l'accroissement du réseau cyclable n'apportera pas une grande différence sur les débits actuels.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Dino Credico

Question 8 :

Johanne Massicotte

Je suis tout à fait contre la démolition et la construction du nouvel immeuble au 5005, rue Jean-Talon Ouest. Avez-vous pensé que tout ce qu'il y aura autour de nous est uniquement des énormes édifices ? Nous n'aurons plus de soleil et le vent augmentera en intensité ! Et là, je ne vous parle pas du bruit que nous entendrons pendant au moins un an ! Ouf ! C'est assez, le bruit ! Si vous décidez d'aller de l'avant avec cette construction, je vais très certainement vouloir déménager. Merci de prendre en considération mes commentaires.

Réponse 8 :

Bonjour Madame Massicotte,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur l'ensoleillement et sur les impacts éoliens.

L'étude d'ensoleillement a démontré que l'ombrage causé par la construction d'un bâtiment de 12 étages était semblable à celui causé par un bâtiment de 5 étages.

Quant à elle, l'étude sur les impacts éoliens a démontré que le projet n'aura pas d'impacts significatifs sur les conditions éoliennes actuellement ressenties par les piétons circulant sur les voies publiques près du site.

De plus, la canalisation des vents d'OSO sur les rues Jean-Talon Ouest et Buchan ne sera pas augmentée par la présence du projet.

Les effets identifiés par vents d'OSO seront plutôt perçus en hauteur par les usagers du nouveau projet au niveau du toit de la volumétrie de 7 et 12 étages.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Dino Credico

Question 9 :

Xuhua Chen

Il est trop proche de notre immeuble, ce qui affecte la vie quotidienne de notre famille.

Réponse 9 :

Bonjour M. Chen

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Toutefois, les marges de recul ne font pas l'objet de dérogation. Les marges de recul latéral minimales à respecter sont de 2.5 m. L'implantation du projet propose des reculs, par rapport aux limites latérales, variant de 2.7 à 4 m.

À titre d'exemple, le mur latéral ouest (4975 Jean-Talon O.) à partir de la façade du bâtiment a un recul de 4.11 m, sur une profondeur de 11,77 m.

Dans la partie arrière du bâtiment, le recul par rapport à la limite latérale du terrain est de 2.74 m.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Dino Credico

Question 10 :

Xuefang Xull est trop proche de notre immeubles, ce qui affecte la vie quotidienne de notre famille (pas de soleil etcetera)

Réponse 10 :

Bonjour M. Wu,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Toutefois, les marges de recul ne font pas l'objet de dérogation. Les marges de recul latéral minimales à respecter sont de 2.5 m. L'implantation du projet propose des reculs, par rapport aux limites latérales, variant de 2.7 à 4 m.

À titre d'exemple, le mur latéral ouest (4975 Jean-Talon O.) à partir de la façade du bâtiment a un recul de 4.11 m, sur une profondeur de 11,77 m.

Dans la partie arrière du bâtiment, le recul par rapport à la limite latérale du terrain est de 2.74 m.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur l'ensoleillement et sur les impacts éoliens.

L'étude d'ensoleillement a démontré que l'ombrage causé par la construction d'un bâtiment de 12 étages était semblable à celui causé par un bâtiment de 5 étages.

Quant à elle, l'étude sur les impacts éoliens a démontré que le projet n'aura pas d'impacts significatifs sur les conditions éoliennes actuellement ressenties par les piétons circulant sur les voies publiques près du site.

De plus, la canalisation des vents d'OSO sur les rues Jean-Talon Ouest et Buchan ne sera pas augmentée par la présence du projet.

Les effets identifiés par vents d'OSO seront plutôt perçus en hauteur par les usagers du nouveau projet au niveau du toit de la volumétrie de 7 et 12 étages.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Dino Credico

Question 11 :

Rui Chen

Cela va affecter la vue et la lumière de notre unité! La distance entre les immeubles sont trop proche, il n'y plus de qualité de vie et l'intimité!

Réponse 11 :

Bonjour M. Chen,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur l'ensoleillement et sur les impacts éoliens.

L'étude d'ensoleillement a démontré que l'ombrage causé par la construction d'un bâtiment de 12 étages était semblable à celui causé par un bâtiment de 5 étages.

Quant à elle, l'étude sur les impacts éoliens a démontré que le projet n'aura pas d'impacts significatifs sur les conditions éoliennes actuellement ressenties par les piétons circulant sur les voies publiques près du site.

De plus, la canalisation des vents d'OSO sur les rues Jean-Talon Ouest et Buchan ne sera pas augmentée par la présence du projet.

Les effets identifiés par vents d'OSO seront plutôt perçus en hauteur par les usagers du nouveau projet au niveau du toit de la volumétrie de 7 et 12 étages.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Dino Credico

Question 12 :

Jian Quan Xu
À la Ville,

En réponse à votre consultation écrite, en tant que propriétaire du 4975, rue Jean-Talon Ouest app. 515, nous nous opposons fermement à la démolition du 5005 et à la construction d'un nouveau bâtiment de 12 étages.

Lorsque nous avons acheté ce condo pour la première fois, nous avons bien pris en considération son orientation, en effet, cela constituait l'une des raisons principales pour lesquelles nous avons fait ce choix. Le fait que le 5005 de l'autre côté n'a pas bloqué notre vue nous a encouragé à prendre cette décision d'achat majeure. Nous apprécions une ambiance ensoleillée chez nous.

Constituer un tel immeuble de 12e étage en face de nous bloquera notre accès aux lumières quotidiennes, et les résidents concernés ne sont pas seulement notre famille, du 515 au 1215 seront affectés par la construction. Si nous savions qu'il y aurait un tel changement au début, nous achèterons certainement pas cette unité ici. De plus, si nous voulons vendre ce condo à l'avenir, parce que son orientation parfaite est bloquée par le nouvel immeuble, nous devons baisser le prix de l'offre et ainsi, perdre une partie de la valeur que le condo devrait avoir.

Par conséquent, je prie à la ville d'envisager davantage de ne pas démolir le 5005.

Bien cordialement,
Jian Quan Xu et Yu Liu

Réponse 12 :

Bonjour M. Xu,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, Le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'utilisateurs.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur l'ensoleillement et sur les impacts éoliens.

L'étude d'ensoleillement a démontré que l'ombrage causé par la construction d'un bâtiment de 12 étages était semblable à celui causé par un bâtiment de 5 étages.

Quant à elle, l'étude sur les impacts éoliens a démontré que le projet n'aura pas d'impacts significatifs sur les conditions éoliennes actuellement ressenties par les piétons circulant sur les voies publiques près du site.

De plus, la canalisation des vents d'OSO sur les rues Jean-Talon Ouest et Buchan ne sera pas augmentée par la présence du projet.

Les effets identifiés par vents d'OSO seront plutôt perçus en hauteur par les usagers du nouveau projet au niveau du toit de la volumétrie de 7 et 12 étages.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Dino Credico

Question 13 :

Haiqi Liang

Je suis contre le projet parce que :

- il y a déjà beaucoup trop de condos sur la rue Jean-Talon et on voudrait préserver le peu de terrain non occupé par des condos
- l'immeuble qu'ils veulent construire est beaucoup plus hauts que les bâtiments actuels et ça cachera la vue et le soleil pour les résidents au 4975 Jean-Talon O.
- Durant la démolition et la construction, il y aura trop de pollution sonore et d'air

Réponse 13 :

Bonjour M. Liang,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet de développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur l'ensoleillement et sur les impacts éoliens.

L'étude d'ensoleillement a démontré que l'ombrage causé par la construction d'un bâtiment de 12 étages était semblable à celui causé par un bâtiment de 5 étages.

Quant à elle, l'étude sur les impacts éoliens a démontré que le projet n'aura pas d'impacts significatifs sur les conditions éoliennes actuellement ressenties par les piétons circulant sur les voies publiques près du site.

De plus, la canalisation des vents d'OSO sur les rues Jean-Talon Ouest et Buchan ne sera pas augmentée par la présence du projet.

Les effets identifiés par vents d'OSO seront plutôt perçus en hauteur par les usagers du nouveau projet au niveau du toit de la volumétrie de 7 et 12 étages.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Dino Credico

Question 14 :

Guanghai Xu

Je suis contre la démolition de l'immeuble car c'est trop proche de mon immeuble (4975 Jean-Talon O.). Un immeuble à 12 étages va complètement bloquer le soleil de mon unité. De plus, les deux immeubles seront tellement proches que je vais devoir fermer les rideaux toute la journée si je veux garder ma vie privée. Avoir su, je n'aurais pas acheté mon unité car ceci représente une diminution de la valeur de ma maison, l'actif le plus important d'un citoyen ordinaire. Cette décision de votre part influencera très négativement mon bien-être. SVP ne pas démolir l'immeuble existant pour construire de nouveaux condominiums. Merci!

Réponse 14 :

Bonjour M. Xu,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Toutefois, les marges de recul ne font pas l'objet de dérogation. Les marges de recul latéral minimales à respecter sont de 2.5 m. L'implantation du projet propose des reculs, par rapport aux limites latérales, variant de 2.7 à 4 m.

À titre d'exemple, le mur latéral ouest (4975 Jean-Talon O.) à partir de la façade du bâtiment a un recul de 4.11 m, sur une profondeur de 11,77 m.

Dans la partie arrière du bâtiment, le recul par rapport à la limite latérale du terrain est de 2.74 m.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur l'ensoleillement et sur les impacts éoliens.

L'étude d'ensoleillement a démontré que l'ombrage causé par la construction d'un bâtiment de 12 étages était semblable à celui causé par un bâtiment de 5 étages.

Quant à elle, l'étude sur les impacts éoliens a démontré que le projet n'aura pas d'impacts significatifs sur les conditions éoliennes actuellement ressenties par les piétons circulant sur les voies publiques près du site.

De plus, la canalisation des vents d'OSO sur les rues Jean-Talon Ouest et Buchan ne sera pas augmentée par la présence du projet.

Les effets identifiés par vents d'OSO seront plutôt perçus en hauteur par les usagers du nouveau projet au niveau du toit de la volumétrie de 7 et 12 étages.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Dino Credico

Question 15 :

Berlin Kwodjip

J'ai pris connaissance des détails de ce projet et je le soutiens totalement. Il ne fait que s'inscrire dans le mouvement de développement du Triangle et ce serait dommage de freiner un tel projet d'autant que la bâtisse actuelle n'a pas sa place dans la nouvelle figure du quartier. C'est un vieux bâtiment qui fait tâche sur la photo, il faudrait être aveugle pour ne pas le voir. Je serai le premier ou l'un des premiers à acheter une unité dès que le bureau des ventes ouvrira. Merci à tous ceux qui soutiendront la réalisation de ce projet.

Réponse 15 :

Appel téléphonique

Appel téléphonique. Explique à M. Kwodjip le projet qui consiste à démolir le bâtiment existant et construire un bâtiment de 12 étages. Si M. Kwodjip veut plus d'information je l'invite à assister à la consultation publique du 5 août 2020.

Question 16 :

Shi Dong Cen

I am against this project.

As we are very close to Highway 40 and 15, during peak hour (morning and afternoon), it is impossible to exit out of our garage onto the main street due to heavy traffic. After the construction of the mega mall near Highway Decarie, the traffic will be even worse.

Réponse 16 :

Bonjour M. Shi Dong Cen,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet de développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur les impacts sur la circulation.

L'étude a démontré que compte tenu de l'importance du projet (135 logements), la proximité du métro et de l'accroissement du réseau cyclable n'apportera pas une grande différence sur les débits actuels.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

J'ai pris connaissance des détails de ce projet et je le soutiens totalement. Il ne fait que s'inscrire dans le mouvement de développement du Triangle et ce serait dommage de freiner un tel projet d'autant que la bâtisse actuelle n'a pas sa place dans la nouvelle figure du quartier. C'est un vieux bâtiment qui fait tâche sur la photo, il faudrait être aveugle pour ne pas le voir. Je serai le premier ou l'un des premiers à acheter une unité dès que le bureau des ventes ouvrira. Merci à tous ceux qui soutiendront la réalisation de ce projet.

Réponse 15 :

Appel téléphonique

Appel téléphonique. Explique à M. Kwodjip le projet qui consiste à démolir le bâtiment existant et construire un bâtiment de 12 étages. Si M. Kwodjip veut plus d'information je l'invite à assister à la consultation publique du 5 août 2020.

Question 16 :

Shi Dong Cen

I am against this project.

As we are very close to Highway 40 and 15, during peak hour (morning and afternoon), it is impossible to exit out of our garage onto the main street due to heavy traffic. After the construction of the mega mall near Highway Decarie, the traffic will be even worse.

Réponse 16 :

Bonjour M. Shi Dong Cen,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet de développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur les impacts sur la circulation.

L'étude a démontré que compte tenu de l'importance du projet (135 logements), la proximité du métro et de l'accroissement du réseau cyclable n'apportera pas une grande différence sur les débits actuels.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Question 17 :

Fang Chao Cen
I'm against this.

I live in Condo Reve, the new construction project is too close to our building. I will not have any sunlight and the wind will be stronger. I will only agree if the height of the new building has the same or lower height than the current existing one. Same thing for the size, same or smaller. The extra space can be used to create a communal green area such as a garden.

Réponse 17 :

Bonjour M. Cen,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet de développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Toutefois, les marges de recul ne font pas l'objet de dérogation. Les marges de recul latéral minimales à respecter sont de 2.5 m. L'implantation du projet propose des reculs, par rapport aux limites latérales, variant de 2.7 à 4 m.

À titre d'exemple, le mur latéral ouest (4975 Jean-Talon O.) à partir de la façade du bâtiment a un recul de 4.11 m, sur une profondeur de 11,77 m.

Dans la partie arrière du bâtiment, le recul par rapport à la limite latérale du terrain est de 2.74 m.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur l'ensoleillement et sur les impacts éoliens.

L'étude d'ensoleillement a démontré que l'ombrage causé par la construction d'un bâtiment de 12 étages était semblable à celui causé par un bâtiment de 6 étages.

Quant à elle, l'étude sur les impacts éoliens a démontré que le projet n'aura pas d'impacts significatifs sur les conditions éoliennes actuellement ressenties par les piétons circulant sur les voies publiques près du site.

De plus, la canalisation des vents d'OSO sur les rues Jean-Talon Ouest et Buchan ne sera pas augmentée par la présence du projet.

Les effets identifiés par vents d'OSO seront plutôt perçus en hauteur par les usagers du nouveau projet au niveau du toit de la volumétrie de 7 et 12 étages.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Question 18 :

Wei Yin Zhou

I am against the construction of a new building.

The planned height is too tall and it is too close to our building. Our building's value will decrease due to being too close and having less sunlight coming through since it will mostly be blocked when the new building is built.

Instead of building a new building, why not make it a green area for people to sit? In our area, there are a lot of condos being built around, having a green area/resting area will benefit all of us.

Réponse 18 :

Ce courriel n'a pas été transmis = adresse courriel saisie non attribuée

Bonjour M. Zhou,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Toutefois, les marges de recul ne font pas l'objet de dérogation. Les marges de recul latéral minimales à respecter sont de 2.5 m. L'implantation du projet propose des reculs, par rapport aux limites latérales, variant de 2.7 à 4 m.

À titre d'exemple, le mur latéral ouest (4975 Jean-Talon O.) à partir de la façade du bâtiment a un recul de 4.11 m, sur une profondeur de 11,77 m.

Dans la partie arrière du bâtiment, le recul par rapport à la limite latérale du terrain est de 2.74 m.

Nous comprenons également que vous auriez aimé que l'arrondissement utilise ce terrain à des fins de parc.

Cependant, le plan de développement de ce secteur prévoit déjà des espaces verts :

Parc linéaire

Ce parc aménagé à même le domaine public sur les rues Paré, Victoria, Buchan et Mountain Sights offrira à terme une plus grande place aux piétons.

Parc de la Savane (rue Paré, Mountain Sights et Place de la Savane)

Réaménagement du parc existant et construction d'un nouveau chalet de parc.

Parc Le Triangle

L'arrondissement a fait l'acquisition d'un terrain à l'intersection des rues Paré et Buchan et Victoria (ancien Subaru) pour y aménager un nouveau parc.

Traverse piétonne

Les travaux qui sont en cours visent à aménager, à partir des rues Jean-Talon O. et Buchan, une traverse piétonne. À terme, cette traverse favorisera un accès rapide et sécuritaire à la station de métro Namur.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Question 19 :

François Laforce

Bonjour, je suis propriétaire d'un condo situé au 4975 rue Jean-Talon O #116. Mon condo est au rez-de-chaussée à l'arrière donnant sur notre cour. Avez-vous imaginé l'ombre qui sera projetée dans la cour de notre immeuble s'il y a construction d'une tour à condo de 12? Quelle sera la distance entre notre clôture et le nouveau bâtiment? Est-ce qu'il y a une personne de la ville qui est venue voir sur place l'ampleur de ce projet qui nuira à notre intimité?

Réponse 19 :

Bonjour M. Laforce,

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Toutefois, les marges de recul ne font pas l'objet de dérogation. Les marges de recul latéral minimales à respecter sont de 2.5 m. L'implantation du projet propose des reculs, par rapport aux limites latérales, variant de 2.7 à 4 m.

À titre d'exemple, le mur latéral ouest (4975 Jean-Talon O.) à partir de la façade du bâtiment a un recul de 4.11 m, sur une profondeur de 11,77 m.

Dans la partie arrière du bâtiment, le recul par rapport à la limite latérale du terrain est de 2.74 m.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur l'ensoleillement et sur les impacts éoliens.

L'étude d'ensoleillement a démontré que l'ombrage causé par la construction d'un bâtiment de 12 étages était semblable à celui causé par un bâtiment de 6 étages.

Quant à elle, l'étude sur les impacts éoliens a démontré que le projet n'aura pas d'impacts significatifs sur les conditions éoliennes actuellement ressenties par les piétons circulant sur les voies publiques près du site.

De plus, la canalisation des vents d'OSO sur les rues Jean-Talon Ouest et Buchan ne sera pas augmentée par la présence du projet.

Les effets identifiés par vents d'OSO seront plutôt perçus en hauteur par les usagers du nouveau projet au niveau du toit de la volumétrie de 7 et 12 étages.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Question 20 :

Nepeththan Vijayaraja

Je suis administrateur du 4975 Jean-Talon Ouest. Nos résidents sont très inquiets de;

- 1) perte de luminosité pour une grande partie de la journée, surtout en hiver
- 2) augmentation de l'intensité du vent dû au couloir de vent que cela crée
- 3) perte d'intimité pour les habitants du côté ouest qui seront très proches du nouveau bâtiment
- 4) risque d'accident à l'entrée de garage, nous avons une très forte circulation automobile, il y a déjà un accident/accrochage par mois devant notre bâtisse à cause du commerce
- 5) insuffisance de stationnement sur la rue, depuis les condos locatifs VUE et la voie réservée d'autobus, nos résidents ont de la difficulté à trouver des stationnements
- 6) la densité du bâtiment est presque que 2x plus élevée que la nôtre
- 7) bruit de construction durant 2-3 ans et circulation de camion
- 8) nous avons beaucoup d'enfants dans notre bâtiment, le va et vient des camions nous inquiète

Réponse 20 :

Bonjour M. Vijayaraja

Ce courriel vise à répondre aux commentaires que vous avez formulés pour le projet particulier qui autoriserait le projet de développement prévu sur la propriété sise au 5005, rue Jean-Talon O.

Un projet particulier est une procédure qui permet d'encadrer un projet pour lequel des dérogations sont demandées.

Dans ce cas-ci, l'une des dérogations demandées est d'autoriser un bâtiment d'une hauteur de 12 étages conformément aux orientations de la ville pour ce secteur (Plan d'urbanisme).

En effet, le projet proposé est situé dans un secteur en transformation identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

À cet égard, l'objectif est de profiter des deux stations de métro pour densifier le secteur et permettre une utilisation maximale du transport collectif à un plus grand nombre d'usagers.

Toutefois, les marges de recul ne font pas l'objet de dérogation. Les marges de recul latéral minimales à respecter sont de 2.5 m. L'implantation du projet propose des reculs, par rapport aux limites latérales, variant de 2.7 à 4 m.

À titre d'exemple, le mur latéral ouest (4975 Jean-Talon O.) à partir de la façade du bâtiment a un recul de 4.11 m, sur une profondeur de 11,77 m.

Dans la partie arrière du bâtiment, le recul par rapport à la limite latérale du terrain est de 2.74 m.

Quant à elle la densité du nouveau bâtiment est de 5.3 comparativement à 5 pour votre bâtiment.

Lorsque nous avons étudié le projet, nous avons demandé au requérant de produire, entre autres, une étude sur l'ensoleillement et une sur les impacts éoliens.

L'étude d'ensoleillement a démontré que l'ombrage causé par la construction d'un bâtiment de 12 étages était semblable à celui causé par un bâtiment de 6 étages.

Quant à elle, l'étude sur les impacts éoliens a démontré que le projet n'aura pas d'impacts significatifs sur les conditions éoliennes actuellement ressenties par les piétons circulant sur les voies publiques près du site.

De plus, la canalisation des vents d'OSO sur les rues Jean-Talon Ouest et Buchan ne sera pas augmentée par la présence du projet.

Les effets identifiés par vents d'OSO seront plutôt perçus en hauteur par les usagers du nouveau projet au niveau du toit de la volumétrie de 7 et 12 étages.

En espérant que ces réponses répondent à vos préoccupations.

Je profite de l'occasion pour vous informer que vos commentaires seront présentés lors de la présentation publique du projet en visioconférence le 5 août 2020.

Si des informations supplémentaires sont nécessaires, n'hésitez pas à me contacter.

Salutations,

Dino Credico

Questions 21

Candy Barnes

Is this new project going to respect and implement the 20-20-20 program (pour une métropole mixte)?

Réponse 21

La réponse a été formulée en assemblée publique de consultation par visioconférence

Le projet rencontre les objectifs de la politique locale pour le logement abordable familial et social.

Une entente a été signée avec la division de l'habitation de la ville de Montréal. Compte tenue qu'il s'agit d'un petit projet, en terme de superficie brute de plancher résidentiel, la réalisation de logements sociaux était au point de rupture pour la rentabilité

Ainsi le promoteur doit contribution monétaire de 434 000\$ qui est équivalent à 25% de la superficie de plancher brut résidentiel (estimé à 11 133 m.c.). Ce montant est calculé selon la formule suivante:

$$\left(\frac{\text{Superficie brute de plancher résidentiel totale du Projet}}{11\,133\text{ m}^2} \times 25\% \div 90\text{ m}^2 \right)^* \times 14\,000 \$ = 434\,000 \$$$

* Résultat arrondi à l'unité la plus près

Pour le logement abordable, au moment de l'assemblée publique de consultation, le promoteur doit fournir à titre indicatif 27 logements abordables dont 5% de ce nombre doit avoir une superficie de plancher minimal de 90 m.c.

Le nombre de logement abordable se calcul selon la formule suivante:

$$\left(\text{Nombre de logements privés du projet} \times 20\% \right)^* = \text{Nombre de Logements abordables à réaliser}$$

* Résultat arrondi à l'unité la plus près.

Un logement abordable devra être de type familial, comportant 3 chambres à coucher avec fenêtres. Les Logements abordables peuvent être répartis selon la préférence du Promoteur à l'intérieur du Projet.

Questions 22

Ric Cruz

According to a study conducted by FRAPRU and I paraphrase; in Côte-des-Neiges residents are renters. Of those tenants, 21% are paying over 50% of their income to rent and 12% of the population are paying over 80%, making Côte-des-Neiges—a neighborhood with above-average rents in the city—the “capital of misery” for tenants! Within this capital of misery, over 2,500 people are currently on the social-housing waiting list and over 20% of tenants are living in overcrowded conditions. Is this project addressing those problems? A pay out should not be an option!

Réponse 22

La réponse a été formulée en assemblée publique de consultation par visioconférence

Le projet rencontre les objectifs de la politique locale pour le logement abordable familial et social.

Une entente a été signée avec la division de l'habitation de la ville de Montréal. Compte tenue qu'il s'agit d'un petit projet, en terme de superficie brute de plancher résidentiel, la réalisation de logements sociaux était au point de rupture pour la rentabilité

Ainsi le promoteur doit contribution monétaire de 434 000\$ qui est équivalent à 25% de la superficie de plancher brut résidentiel (estimé à 11 133 m.c.). Ce montant est calculé selon la formule suivante:

$$\left(\frac{\text{Superficie brute de plancher résidentiel totale du Projet}}{11\,133\text{ m}^2} \times 25\% \div 90\text{ m}^2 \right)^* \times 14\,000 \$ = 434\,000 \$$$

* Résultat arrondi à l'unité la plus près

Pour le logement abordable, au moment de l'assemblée publique de consultation, le promoteur doit fournir à titre indicatif 27 logements abordables. Des 27 logements abordables, un devra être de type familiale comprenant 3 chambres à coucher avec fenêtre.

Le nombre de logement abordable se calcul selon la formule suivante:

$\left(\begin{array}{c} \text{Nombre de logements} \\ \text{privés du projet} \end{array} \times 20 \% \right)^* = \begin{array}{c} \text{Nombre de Logements} \\ \text{abordables à réaliser} \end{array}$
--

* Résultat arrondi à l'unité la plus près.

Un logement abordable devra être de type familial, comportant 3 chambres à coucher avec fenêtres. Les Logements abordables peuvent être répartis selon la préférence du Promoteur à l'intérieur du Projet.

De plus, M. Arseneault a apporté un complément d'information sur la position de la ville et de l'arrondissement pour le logement social et abordable

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

Séance ordinaire du mercredi 11 mars 2020

Résolution: CA20 170064

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-117

ATTENDU QUE lors de sa séance du 15 janvier 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable au projet;

ATTENDU QUE le projet rencontre l'objectif 3 du Plan d'urbanisme qui vise à consolider et mettre en valeur le territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés en augmentant la densité du site qui est situé à proximité de deux stations de métro;

ATTENDU QUE conformément à la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial des discussions sont en cours entre le requérant et le service de l'habitation de la Ville de Montréal pour déterminer la contribution du requérant pour le logement social. L'entente doit être signée au plus tard 14 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier;

Il est proposé par Christian Arseneault

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-117 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un projet résidentiel mixte de 12 étages et d'un bâtiment dédié au logement social pour la propriété située au 5196-5200, rue de la Savane, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).;

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

SECTION I

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire décrit par le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment portant les numéros civiques 5196 à 25200, rue de la Savane, ainsi que la construction et

l'occupation d'un bâtiment résidentiel, avec un rez-de-chaussée commercial et la construction d'un bâtiment résidentiel dédié au logement social sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est notamment permis de déroger:

- à l'article 123 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce* (01-276) afin d'autoriser l'usage habitation pour les bâtiments I et II;
- aux lignes 2 et 3 de l'article 506 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce*(01-276) afin de ne pas exiger un ratio minimum d'unités de stationnement pour le bâtiment II;
- au chapitre I du Titre VI du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce*(01-276) afin de ne pas exiger des unités de chargement pour le bâtiment I.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CHAPITRE III CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION 1 CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION

3. La démolition du bâtiment portant les numéros civiques 5196 à 5200, rue de la Savane est autorisée.
4. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la demande de permis de construction pour le bâtiment I tel qu'identifié sur le plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe B à la présente résolution.
5. Les travaux de démolition doivent débuter dans les 24 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.
6. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, un plan de réutilisation ou de gestion des déchets de démolition doit être déposé.
7. Les travaux de construction doivent débuter dans les 60 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.
8. Si les travaux de construction ne débutent pas dans les 12 mois suivants la fin des travaux de démolition, le terrain doit être décontaminé, remblayé, nivelé et gazonné.
9. Une garantie bancaire égale à 15% de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière doit être déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition afin d'assurer le respect de la condition de l'article 8. La garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à ce que la construction du toit du 12^e étage du bâtiment soit complétée.

SECTION 2 CONDITIONS APPLICABLES LORS DE LA SUBDIVISION CADASTRALE

10. Une demande d'approbation d'opération cadastrale visant l'ensemble du territoire décrit à l'article 1

doit être déposée avant ou au même moment que la première demande de permis de construction pour le bâtiment I.

11. L'opération cadastrale doit prévoir la création d'au moins 2 lots.

SECTION 3 CONDITIONS GÉNÉRALES

SOUS-SECTION 1 CADRE BÂTI

12. La hauteur maximale en mètre et en étage pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment doit correspondre à celle identifiée sur les plans intitulés « Élévations et Coupes » joints en annexe C à la présente résolution.

Malgré l'alinéa précédant, la hauteur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 1 m.

13. Les marges minimales doivent correspondre à celles identifiées sur le plan intitulé « Plan d'implantation » joint en annexe B à la présente résolution.

Malgré l'alinéa précédent l'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm.

La disposition particulière numéro un pour la zone 0004 de la grille des usages et spécifications de l'annexe A du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce ne s'applique pas afin d'exiger un recul du bâtiment par rapport à la ligne arrière du terrain.

14. La superficie de plancher maximale autorisée pour l'usage habitation pour le bâtiment I est de 27 000 m².

SOUS-SECTION 2 USAGES

15. En plus des usages déjà autorisés, l'usage de la catégorie H et de la catégorie C.2 sont également autorisés.

Malgré l'alinéa précédant, les usages « carburant », « pièces, accessoires automobiles (vente) et véhicules automobiles (location, vente) » et « hôtels-appartements » ne sont pas autorisés.

16. Les accès aux commerces et aux résidences situés sur un même niveau doivent être distincts.

17. En plus des logements familiaux exigés en vertu de la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels sur le logement abordable, social et familial, le bâtiment I du projet doit comporter un minimum de 3% de logements possédant chacun une superficie de plancher minimale de 90 m², calculée à l'intérieur des murs.

SOUS-SECTION 3 AFFICHAGE

18. Aucune partie d'une enseigne ne doit dépasser la ligne du parapet du basilaire.

19. Les enseignes sur socle ne sont pas autorisées.

20. Aux fins de calcul de la superficie des enseignes, la catégorie d'usage principale à considérer est la catégorie C.2.

21. Une enseigne éclairée artificiellement par translucidité grâce à une source de lumière placée à l'intérieur de l'enseigne et à une paroi translucide n'est pas autorisée, sauf si elle est formée de lettres détachées ou de symboles graphiques. L'utilisation du tube néon n'est pas autorisée.

SOUS-SECTION 4

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS

22. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site.

23. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction de chacune des phases du projet de développement.

24. Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ne doit être visible d'une voie ou d'un espace public pour le bâtiment I.

Pour le bâtiment II, un équipement de type transformateur sur socle (TSS) doit être dissimulé derrière un écran. Cet écran doit être approuvé selon les critères de l'article 36 de la présente résolution.

25. Tout élément technique tel une chambre annexe ou un espace d'entreposage de déchets et de matières recyclables et compostables doit être situé à l'intérieur d'un bâtiment.

Lorsque des équipements destinés à la collecte des ordures ou des matières recyclables sont temporairement déposés à l'extérieur, en vue d'une collecte, un espace spécifique doit leur être dédié. Cet espace ne peut être situé en cour avant.

26. La rampe d'accès au garage souterrain du bâtiment I doit être aménagée dans l'axe de la rue Mayrand.

27. Le toit du 4^e étage du bâtiment I ainsi que le toit du 7^e étage du bâtiment II doivent être aménagés avec une terrasse, un patio ou une pergola.

28. Les abris temporaires pour automobiles, vélos ou piétons, autres que les auvents, sont interdits en cour avant. Ils sont également interdits au-dessus d'une voie d'accès à un stationnement.

29. Une clôture doit être approuvée selon les critères de l'article 36.

SOUS-SECTION 5

STATIONNEMENT ET CHARGEMENT

30. Un maximum de 150 unités de stationnement est autorisé pour le bâtiment I dont 8 doivent être réservées pour l'auto-partage.

31. Malgré l'article 560 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), aucune unité de stationnement n'est exigée pour le bâtiment II.

32. L'aménagement d'une unité et d'une aire de chargement doit être approuvé selon les critères de l'article 37 de la présente résolution.

SECTION 4

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

33. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction ou de transformation impliquant un

agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les travaux doivent être approuvés conformément au titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) selon les objectifs et critères de la présente section.

SOUS-SECTION 1 IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT

34. L'objectif est de favoriser l'implantation des bâtiments dont l'alignement de construction, l'implantation au sol, la composition volumétrique et le traitement des bas-reliefs ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « **Plan d'implantation**», joints en annexe B à la présente résolution;

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants:

1° L'implantation des bâtiments doit exprimer le caractère unique de leurs positionnements dans la trame urbaine et contribuer à son animation;

2° Le recul des bâtiments doivent permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site, notamment des lieux de détente conviviaux ainsi que la préservation ou la plantation d'arbres d'alignement à grand déploiement sur le domaine public;

3° Le recul du bâtiment pour le bâtiment II sur la ruelle située à l'est du site doit permettre suffisamment de dégagement pour favoriser la création d'un écran végétal;

4° Des mesures de mitigation doivent être intégrées afin d'atténuer les impacts éoliens, soit par la densification de la végétation ou l'installation d'écrans paysagers sur le toit vert.

SOUS-SECTION 2 ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

35. L'objectif est de favoriser la construction des bâtiments d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire et doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « **Plans et perspectives**», joints en annexe D à la présente résolution;

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

1° Les caractéristiques architecturales doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;

2° L'effet de masse créé par les volumes du bâtiment I doit être atténué par la présence de retraits, des ouvertures, des terrasses et l'utilisation des matériaux;

3° Les accès aux différents usages situés dans le bâtiment I doivent être traités distinctement. Les accès aux commerces et aux résidences situés sur un même niveau doivent être distincts et bien identifiés pour chaque usage;

4° L'apparence architecturale de toutes les façades doit être traitée comme des façades principales;

5° La fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs et profiter des vues possibles;

6° Le rez-de-chaussée de chacun des bâtiments doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;

7° Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité;

8° L'utilisation de matériaux de revêtement d'un toit et d'un mur extérieur réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse est privilégiée.

SOUS-SECTION 3

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

36. L'objectif est d'accroître la présence de la végétation sur le site et de créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

1° Toutes les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant soit des espaces de détente, soit des placettes, des végétaux et des arbres à grand déploiement. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;

2° Le verdissement des toits du bâtiment I et II et l'utilisation de matériaux perméables doivent être privilégiés;

3° Un écran paysager dense, composé de strates arborées et arbustives doit être réalisé en bordure de la limite sud du site et est du terrain;

4° L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport à la sécurité des piétons;

5° L'aménagement des espaces extérieurs doit intégrer des approches environnementales. Le projet devrait recourir à un aménagement plus durable, par exemple, en optant pour une gestion écologique des eaux de pluie;

6° Les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration aux bâtiments. Ils doivent être localisés de manière à favoriser une utilisation du toit par les résidents;

7° Un équipement d'éclairage extérieur doit être conçu de manière à réduire l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes;

8° L'espace visant à être occupé par un équipement de type transformateur sur socle (TSS) doit être aménagé de façon à atténuer son impact visuel. Cet aménagement doit permettre un accès facile à l'équipement pour son entretien.

9° Le traitement d'un clôture doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et doit contribuer à la mise en valeur du site.

SOUS-SECTION 4

UNITÉ ET AIRE DE CHARGEMENT

37. L'objectif est d'assurer les espaces de chargement nécessaire à la desserte des activités commerciales à même le site en limitant les impacts négatifs quant à la circulation véhiculaire et piétonne, au stationnement et au chargement.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants:

1° les espaces de chargement correspondent aux besoins des activités commerciales proposées sur le site;

2° Les unités et les aires de chargement doivent être conçus, situés et traités de façon à minimiser les impacts associés à la circulation véhiculaire et piétonne;

3° L'espace occupé à cette fin doit être aménagé de façon à atténuer l'impact visuel dû à l'utilisation qui en est faite et protéger le piéton.

ANNEXE A

Intitulée "Territoire d'application"

ANNEXE B

Intitulée "Plan d'implantation"

ANNEXE C

Intitulée "Élévations et coupes"

ANNEXE D

Intitulée « Plans et perspectives »

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.07 1203558005

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 13 mars 2020

Dossier 1203558005



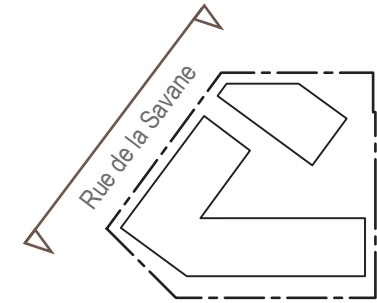
The site plan shows two buildings, Bâtiment I and Bâtiment II, situated on a triangular plot. Bâtiment I is a large rectangular building at the bottom, and Bâtiment II is a smaller, more complex building at the top. The plot is bounded by a dashed line, and the surrounding area is landscaped with numerous trees and shrubs. Dimensions of 4m are indicated along the boundaries and within the plot. The plan also shows a parking area and a road network.

BÂTIMENT I
 SUPERFICIE TERRAIN : 5 891 M²
 SUPERFICIE CONSTRUITE : 26 495 M² *
 TAUX D'IMPLANTATION : 51 %
 DENSITÉ : 4,50
 *(excluant loggias et transport vertical)

BÂTIMENT II
 SUPERFICIE TERRAIN : 1 959 M²
 SUPERFICIE CONSTRUITE : 6 575 M²
 TAUX D'IMPLANTATION : 49 %
 DENSITÉ : 3,36

— — — LIMITES DE LOT
— — — MARGES DE RECUL

P- 1 - ANNEXE C- ÉLÉVATIONS ET COUPE

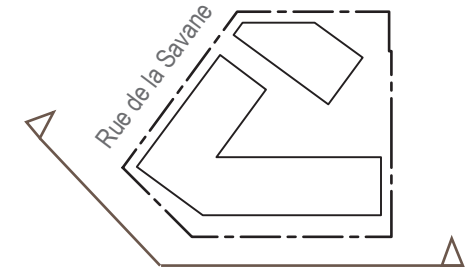


Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

25 FÉVRIER 2020

CDN-NDG

P- 2 - ANNEXE C- ÉLÉVATIONS ET COUPE

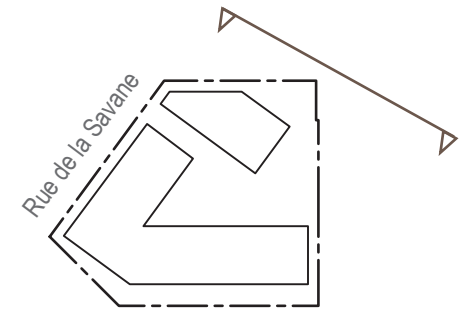


Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

25 FÉVRIER 2020

CDN-NDG

P- 3 - ANNEXE C- ÉLÉVATIONS ET COUPE

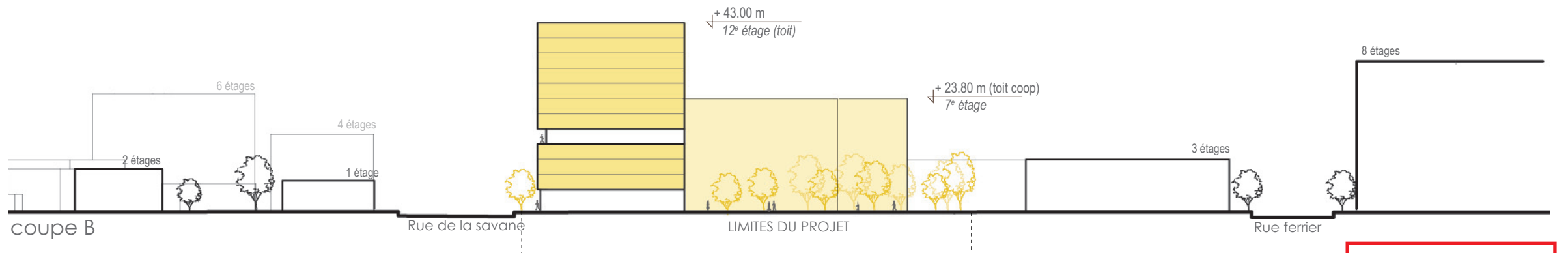
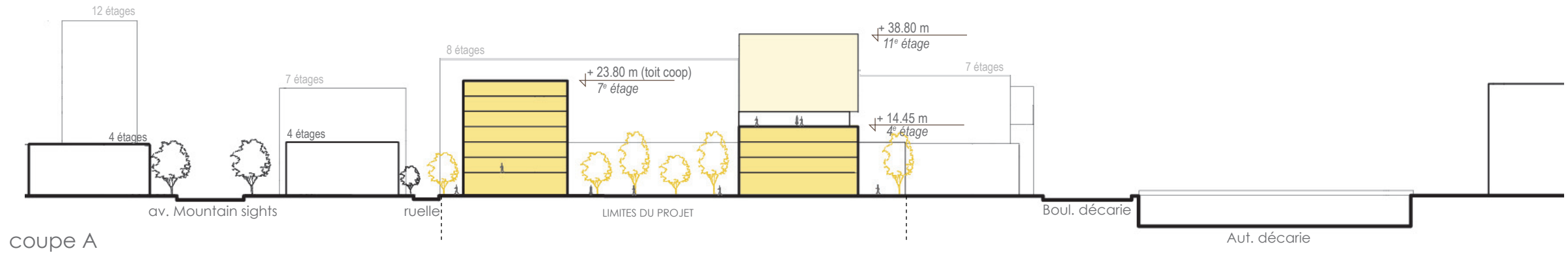
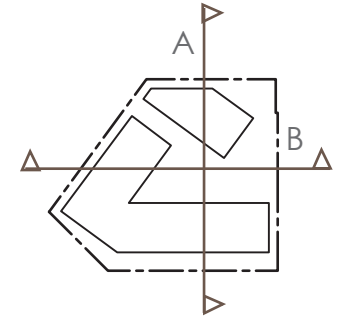


Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

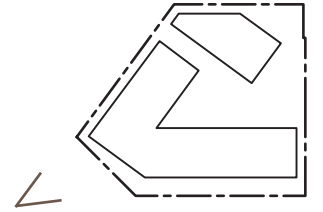
25 FÉVRIER 2020

CDN-NDG

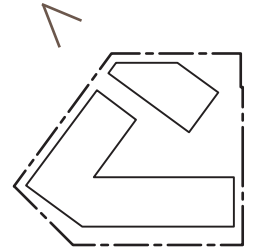
P- 4 - ANNEXE C- ÉLÉVATIONS ET COUPE



P-1- ANNEXE D - PERSPECTIVES



P-2- ANNEXE D - PERSPECTIVES



P-3- ANNEXE D - PERSPECTIVES



P-4- ANNEXE D - PERSPECTIVES



P-5- ANNEXE D - PERSPECTIVES



vues fournies par olymbec

Identification		Numéro de dossier : 1203558005
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un projet résidentiel mixte de 12 étages et d'un bâtiment dédié au logement social pour la propriété située au 5196-5200, rue de la Savane, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le propriétaire de l'immeuble situé au 5196-5200, rue de la Savane a déposé à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises une demande de projet particulier pour démolir le bâtiment existant et y construire un projet résidentiel de 12 étages ainsi qu'un bâtiment de 7 étages pour le logement social.

Ce projet comporte certaines dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) qui seront décrites plus bas dans le présent sommaire.

Le projet est admissible à une évaluation, dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Décision(s) antérieure(s)

Juin 1999 Règlement 99-029 sur l'occupation du bâtiment portant le numéro 5200C, rue de la Savane (CO99 01422).

Description

Propriété

Le site, qui fait l'objet de la présente demande, est situé sur la rue de la Savane à l'intersection de l'avenue Mountain Sights. Le terrain est situé dans un secteur où les usages commerciaux lourds et industries légères sont autorisés. Il est bordé, sur l'avenue Mountain Sights, par un secteur résidentiel de forte densité (H.6-7). Finalement, le terrain est situé dans un secteur en transformation (identifié au Plan d'urbanisme) orienté vers un développement résidentiel de forte densité.

La hauteur du cadre bâti des propriétés adjacentes au site varie de 1 à 3 étages.

Projet

Le projet, tel que présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU), vise principalement à démolir le bâtiment commercial existant, pour y construire un bâtiment mixte (commercial - résidentiel) de 12 étages ainsi qu'un bâtiment pour le logement social de 7 étages. Les principales caractéristiques du

projet sont les suivantes:

Volet privé

- bâtiment d'une hauteur variant de 4 à 12 étages pour environ 300 logements ;
- une modulation du volume du bâtiment visant à réduire le nombre de logements constamment à l'ombre ;
- taux d'implantation d'approximativement de 51% et une densité entre 4.4 et 4.5;
- un rez-de-chaussée partiellement commercial ;
- un stationnement souterrain de 150 unités (ratio de 0.5 unité/logement) dont 8 réservées pour l'auto-partage ;
- intensification de l'activité résidentielle sur un terrain situé à proximité de deux stations de métro (stations de la Savane et Namur) ;
- une cour intérieure ;
- sur le toit du 4e étage, un toit terrasse aménagé et accessible à partir du 5e étage;
- plan préliminaire sur la gestion des matières résiduelles.

Logement social

- bâtiment d'une hauteur de 7 étages pour approximativement 74 logements ;
- taux d'implantation d'approximativement 49% et une densité entre 3.2 et 3.4 ;
- un stationnement souterrain de 26 unités (ratio de 0,25 unité/logement).

Le promoteur a également déposé des plans préliminaires pour la gestion des matières résiduelles et la mobilité durable pour le site.

Étude en matière d'impacts sur les déplacements

L'étude en matière d'impacts sur les déplacements a été réalisée par un consultant et les résultats ont été validés par le bureau technique de l'arrondissement.

L'étude démontre que l'ajout des 2 bâtiments génère un nombre non négligeable de véhicules sur le réseau routier. Toutefois, selon la simulation réalisée par le consultant, les débits semblent se diffuser sur l'ensemble du réseau de façon assez équitable. De plus, il y a lieu de penser que le nombre réel de déplacements automobiles sera plus faible que les chiffres présentés dans l'étude, car le nombre de logements pris en considération pour réaliser l'étude a été revu à la baisse (de 372 à 301 logements), tout comme le nombre d'unités de stationnement qui sera aussi revu à la baisse. Puisqu'il n'y a pas de détérioration du niveau de service de plus d'un niveau, le promoteur n'est pas dans l'obligation d'ajouter des mesures de mitigation.

Nonobstant ce constat, le promoteur pourrait proposer des mesures additionnelles afin d'encourager les modes actifs et collectifs. Le nombre de cases de stationnement pour vélo est actuellement au minimum selon nos exigences, celui-ci pourrait donc être revu à la hausse. D'autant plus que l'espace au sous-sol ne pourra être occupé par autant d'unité de stationnement pour les voitures.

À cet égard, le promoteur a déposé un plan préliminaire de mobilité durable.

Étude d'ensoleillement

L'étude d'ensoleillement a démontré que l'articulation de la volumétrie réduit les impacts d'ombrages sur un minimum de logements et que l'ombre causée par un bâtiment de cette ampleur se concentre principalement dans la cour intérieure du projet. Compte tenu de l'orientation du terrain (S-O) et de la hauteur du bâtiment, il n'est pas anormal qu'un projet de cette ampleur cause des impacts sur certaines parties du terrain et des propriétés voisines. L'impact le plus important observé se produit au solstice d'hiver (décembre) à partir de 15h00.

Avis sur les impacts éoliens

RWDI, firme de génie-conseil qui a réalisé un avis pour le promoteur, est d'avis que les impacts dus au vent sont négligeables et que les conditions de vent seront, de façon générale, convenable. À cet effet, citons un extrait de la conclusion de la lettre d'opinion de RWDI sur les conditions potentielles sur et autour du projet, rédigé le 2 décembre 2019.

"Compte tenu du climat local, de la hauteur modeste des bâtiments proposés et de l'intégration de plusieurs éléments d'atténuation, nous sommes d'avis que les conditions de vent sur le site et autour de celui-ci peuvent être généralement convenables à l'utilisation prévue, y compris en ce qui concerne tous les trottoirs, la place centrale et la plupart des entrées des bâtiments. Aucune action du vent importante n'est prévue pour les zones piétonnes sur le site du complexe proposé et autour de ce dernier.

Des vitesses de vent supérieures à celles souhaitées peuvent se produire en hiver aux entrées des bâtiments le long de la rue de la Savane, ainsi que dans les aires de repos situées près des coins externes des bâtiments proposés et sur le toit vert du podium en été. Si nécessaire, il est possible d'obtenir des conditions de vent acceptables grâce à l'utilisation de mesures locales d'atténuation des effets du vent."

Une étude plus approfondie sur les impacts éoliens devra être déposée lors de la demande de permis.

Dérogations demandées

La principale dérogation demandée vise à autoriser l'usage habitation sur le site. Cette modification correspond aux orientations énoncées au plan d'urbanisme (objectif 3 - action 3.2 - soutenir une urbanisation favorisant l'utilisation du transport en commun) qui vise à favoriser une intensification et une diversification des activités aux abords des stations de métro.

Le projet particulier prévoit également des critères afin de permettre l'étude des nouvelles constructions et de l'aménagement paysager en révision architecturale (PIIA).

Présentation du dossier au CCU

Le dossier a été présenté au CCU le 15 janvier 2020. Lors de cette rencontre, le comité a émis une recommandation favorable au projet. À cet égard, le comité a formulé des conditions qui reprennent les recommandations de la direction, entre autres, de réduire le nombre d'unités de stationnement et d'offrir plus d'unités de stationnement pour vélos.

Contribution au logement social

Dans le cadre de la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial, le requérant va céder une partie de son terrain à la ville afin de réaliser un bâtiment, sur site, pour le logement social. La proposition soumise prévoit la création d'environ 74 logements sociaux. Le volet privé du projet comprendra également des logements abordables.

À cet effet, une entente sera signée avec le Service de l'habitation de la Ville de Montréal.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande favorablement la demande pour les raisons suivantes:

- le bâtiment n'a pas de valeur architecturale particulière et n'est pas conçu pour une transformation importante;
- la proposition permet d'augmenter la densité du site, de façon considérable, qui est situé à proximité de 2 stations de métro (environ 250 m de la station de métro de la Savane et à environ 500 m de la station Namur) rencontrant les objectifs du Plan d'urbanisme (Objectif 3 -Consolider et mettre en valeur le territoire touchant les réseaux de transport existants et projetés);
- le projet s'inscrit dans un secteur en transformation tel qu'identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- le projet comporte un volet social sur site d'environ 74 unités d'habitation;
- lors de sa séance du 15 janvier 2020, le CCU a formulé une recommandation favorable à la demande de projet particulier.

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes:

- réduire le nombre d'unités de stationnement de 25 % tel que prescrit par l'article 562 du règlement d'urbanisme (réduire de 150 à 112 unités de stationnement);

- ajouter des unités de stationnement pour vélo au ratio de 1 unité/logement.

À la suite des discussions avec le promoteur, il a été convenu de permettre 150 unités de stationnement, dont 8 réservées pour l'auto-partage. En contre partie, le requérant devra fournir 3% de logements dont la superficie de plancher minimale sera de 90 m² (±10 logements). Ce nombre sera ajouté à celui exigé pour les logements familiaux en vertu de la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels sur le logement abordable, social et familial.

De plus, après avoir révisé le volet social du projet avec la direction de l'habitation, il a été décidé de retirer l'obligation de fournir un nombre minimal d'unités de stationnement. Cet ajustement permettra de réduire les coûts de construction du bâtiment dédié au logement social et également de rencontrer les orientations de la ville visant à réduire l'utilisation de l'automobile.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

En concordance avec les orientations de la ville, le projet comprend un plan de mobilité durable et met à profit la proximité du site à deux stations de métro.

Impact(s) majeur(s)

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Opération(s) de communication

Mars 2020 Publication d'un avis et affiche sur le bâtiment pour annoncer l'assemblée publique de consultation ;
31 mars 2020 Assemblée publique de consultation.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Mars 2020 Publication d'un avis et affiche sur le bâtiment pour annoncer l'assemblée publique de consultation ;
31 mars 2020 Assemblée publique de consultation
6 avril 2020 Adoption du second projet de résolution du PPCMOI
Avril 2020 Publication d'un avis pour les demandes de pétitions en vue de l'ouverture d'un registre
4 mai 2020 Adoption du PPCMOI
Mai-juin 2020 Certificat de conformité

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

CCU / Favorable

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Dino CREDICO

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 868-4463

Télécop. :

Endossé par:

Sébastien MANSEAU

Chef de division

Tél. : 514-872-1832

Télécop. :

Date d'endossement : 2020-02-25 16:12:42

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1203558005