

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE
DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM
Second projet de résolution CA21 240196 adopté le 11 mai 2021

AVIS EST DONNÉ aux personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum :

1. APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

À la suite de la consultation écrite tenue du 11 au 25 janvier 2021, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 11 mai 2021, le second projet de résolution CA21 240196 visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, à la densité maximale et au nombre maximal de logements autorisés pour le bâtiment à construire au 99999, rue Fullum - pp 429 (dossier 1207303008)

Ce second projet de résolution contient une disposition qui peut faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin que la résolution qui la contient soit soumise à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2).

2. OBJET DU SECOND PROJET

En vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (CA-24-011), la résolution CA21 240196 vise à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, à la densité maximale et au nombre maximal de logements autorisés pour le bâtiment à construire au 99999, rue Fullum, et ce, en dérogation notamment aux articles 8, 9, 43 et 149 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, à la hauteur maximale en mètres et en étages, à la densité maximale et au nombre maximal de logements - pp 429 (dossier 1207303008);

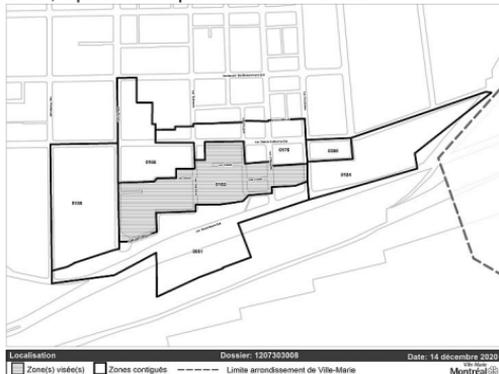
3. DISPOSITIONS SOUMISES À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Une demande relative à une disposition (article 1) ayant pour objet d'autoriser une dérogation aux normes énumérées ci-dessous peut provenir de la zone visée et des zones contiguës :

- Hauteur maximale en mètres et en étages (art. 8 et 9, régl. 01-282)
- Densité maximale (art. 43, régl. 01-282)

4. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé est constitué de la zone visée **0102** et des zones contiguës 0081, 0108, 0124, 0166, 0176 et 0386; il peut être représenté comme suit:


5. CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE

Pour être valide, une demande doit :

- indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou, si leur nombre dans la zone n'excède pas 21, par au moins la majorité d'entre elles;
- être reçue dans la période et par la manière prescrite à l'article 5.1 du présent avis, soit **au plus tard le 24 mai 2021 à 16 h 30**.

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

Conformément à l'arrêté ministériel n°2020-033 du 7 mai 2020, **les demandes signées par au moins douze (12) personnes intéressées, tel que mentionné à l'article 5 du présent avis, pourront être reçues pendant la période du 15 au 24 mai 2021 jusqu'à 16 h 30**, à l'une ou l'autre des adresses suivantes:

- Par le biais du formulaire en ligne, avant 16 h 30 le 24 mai 2021, disponible sous le lien suivant :

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

- Par courriel avant 16 h 30 le **24 mai 2021** à: secrtaire.arr-vmarie@ville.montreal.qc.ca

OU

- Par courrier ou en personne avant 16 h 30 le **24 mai 2021**:

Demandes de participation à un référendum a/s de M^e Katherine Rowan, Secrétaire d'arrondissement Ville de Montréal, arrondissement de Ville-Marie 800, boulevard De Maisonneuve Est, 19^e étage Montréal (Québec) H2L 4L8

Si la demande est transmise par courrier ou déposée en personne, elle doit être obligatoirement reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 24 mai 2021 avant 16 h 30, pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

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

6. PERSONNE INTÉRESSÉE

Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter en vertu de la loi et qui remplit les conditions suivantes le 11 mai 2021:

- être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle;
- et
- être domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande valide et, être depuis au moins six (6) mois, au Québec;
- ou
- être, depuis au moins douze (12) mois, propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ c F-2.1), dans une zone d'où peut provenir une demande.

Condition supplémentaire aux copropriétaires indivis d'un immeuble et aux cooccupants d'un établissement d'entreprise :

- être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants, comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant.

Condition d'exercice du droit de signer une demande par une personne morale : toute personne morale doit désigner parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui, le 11 mai 2021, est majeure et de citoyenneté canadienne, n'est pas en curatelle, et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi.

Les personnes morales, les copropriétaires et cooccupants doivent produire leur résolution ou leur procuration en même temps que la demande.

Elle prend effet lors de sa réception et demeure valide tant qu'elle n'est pas remplacée.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ c F-2.1).

7. ABSENCE DE DEMANDE

Ce second projet de résolution contient une disposition susceptible d'approbation référendaire. Les dispositions qui n'auront pas fait l'objet d'une demande valide pourront être incluses dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

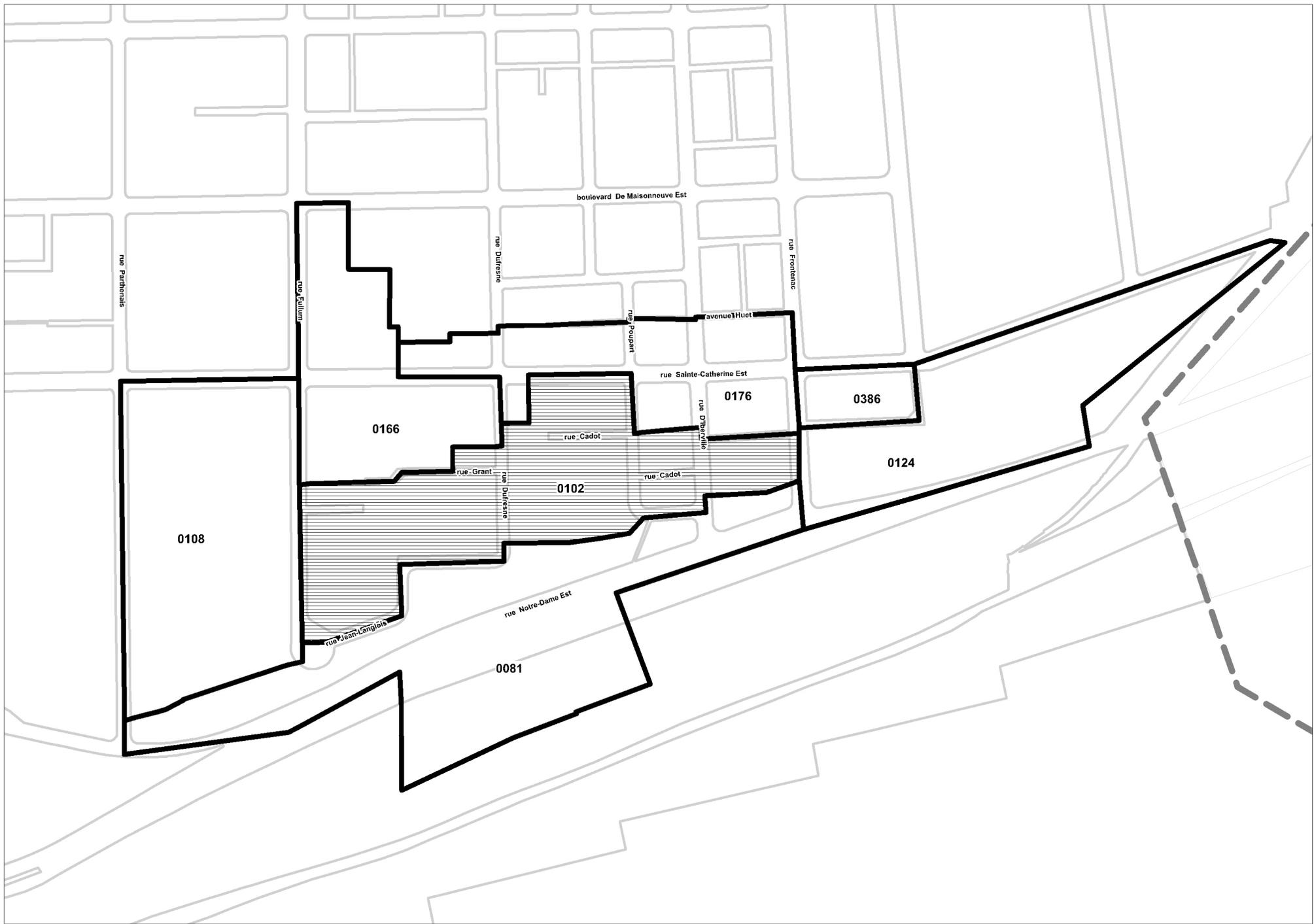
8. CONSULTATION DES DOCUMENTS PERTINENTS

Le présent avis, ainsi que le second projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent peuvent être consultés sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics » et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au 17^e étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 15 mai 2021

La secrétaire d'arrondissement, Katherine Rowan, avocate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : www.ville.montreal.qc.ca/villemarie



Localisation

Dossier: 1207303008

Date: 14 décembre 2020

 Zone(s) visée(s)

 Zones contiguës



Limite arrondissement de Ville-Marie

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

Séance ordinaire du mardi 11 mai 2021

Résolution: CA21 240196

Adopter une résolution, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, la densité maximale et au nombre maximal de logements autorisés pour le bâtiment à construire au 99999, rue Fullum (lots : 1 424 727 et 1 424 728) - 2^e projet de résolution

Attendu que, selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), le conseil d'arrondissement a adopté un premier projet de résolution le 8 décembre 2020 et l'a soumis à une consultation écrite d'une durée de 15 jours, quant à son objet et aux conséquences de son adoption;

Attendu que 11 commentaires ont été reçus pour ce dossier, par courriel ou par la poste, durant la période de consultation écrite de 15 jours du 11 au 25 janvier 2021, inclusivement :

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Anne-Marie Sigouin

De modifier le second projet de résolution en modifiant dans l'alinéa b) de l'article 1) la date par celle-ci « 4 mai 2021 »;

Et de modifier l'article 2) :

- en ajoutant dans l'alinéa a), entre les mots « alignements et doivent », les mots « et l'emplacement de l'accès véhiculaire »;
- en ajoutant après le mot « arbres », les mots suivants « , l'utilisation par les résidents de tous âges »;
- en ajoutant à l'alinéa c), le sous-alinéa iv) après le sous-alinéa v);

D'adopter le second projet de résolution modifié qui se lit comme suit :

1) D'accorder, pour le terrain occupant les lots numéro 1 424 727 et 1 424 728, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :

- a) de déroger notamment aux articles 8, 9, 43 et 149 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
- b) d'aménager et d'occuper un édifice conformément aux plans numérotés 15, 32 et 34 à 52, réalisés par ACDF Architecture, annotés et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 4 mai 2021;

- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
- a) la composition architecturale, l'alignement sur rue, la volumétrie, les retraits d'alignements et l'emplacement de l'accès véhiculaire doivent être substantiellement conformes aux plans mentionnés précédemment;
 - b) la demande de permis de construction ou de transformation de ce projet doit être accompagnée d'un engagement signé par le demandeur à consentir à la Ville une servitude réelle et perpétuelle de passage à titre gratuit, affectant une partie du lot 1 424 727 pour laquelle la responsabilité de l'aménagement et de l'entretien de l'assiette de cette servitude sera assumée par ce dernier ou tout successeur ou de l'engagement notarié à céder une partie du lot 1 424 727 afin d'aménager un passage public;
 - c) la demande de permis de construction ou de transformation de ce projet doit être soumise à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). En plus des critères prévus au Règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :
 - i) lorsque l'implantation le permet, l'aménagement paysager doit favoriser la plantation d'arbres, l'utilisation par les résidents de tous âges et l'ouverture sur le domaine public adjacent;
 - ii) les matériaux de revêtement doivent être de grande qualité et durabilité;
 - iii) la hauteur de la clôture fermant l'accès à la cour intérieure doit tendre à favoriser un contact visuel entre les domaines public et privé;
 - iv) la projection des balcons des étages supérieurs doit être limitée;
 - v) l'aménagement de l'accès à l'aire de stationnement doit assurer la sécurité de tous ses utilisateurs, notamment celle des cyclistes et être conçu de manière à éviter tout conflit entre les différents moyens de transport;
 - vi) la composition des volumes, autant dans leur matérialité que dans leurs avancées et reculs, doit favoriser une transition harmonieuse avec le quartier adjacent;
- 3) De fixer un délai de 36 mois pour débiter les travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

De poursuivre la procédure d'adoption du projet de résolution faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, en apportant les adaptations nécessaires à la procédure référendaire, notamment en établissant un processus à distance d'enregistrement des personnes habiles à voter 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 (RLRQ, chapitre E-2.2, r.3).

Adoptée à l'unanimité.

40.05
pp 429
1207303008

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 13 mai 2021

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

Séance ordinaire du mardi 8 décembre 2020

Résolution: CA20 240573

Adopter une résolution, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, la densité maximale et au nombre maximal de logements autorisés pour le bâtiment à construire au 99999, rue Fullum (lots : 1 424 727 et 1 424 728) - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Richard Ryan

appuyé par Robert Beaudry

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

- 1) D'accorder, pour le terrain occupant les lots numéro 1 424 727 et 1 424 728, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :
 - a) de déroger notamment aux articles 8, 9, 43 et 149 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
 - b) d'aménager et d'occuper un édifice conformément aux plans numérotés 15, 32 et 34 à 52, réalisés par ACDF Architecture, annotés et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 19 novembre 2020;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) la composition architecturale, l'alignement sur rue, la volumétrie et les retraits d'alignements doivent être substantiellement conformes aux plans mentionnés précédemment;
 - b) la demande de permis de construction ou de transformation de ce projet doit être accompagnée d'un engagement signé par le demandeur à consentir à la Ville une servitude réelle et perpétuelle de passage à titre gratuit, affectant une partie du lot 1 424 727 pour laquelle la responsabilité de l'aménagement et de l'entretien de l'assiette de cette servitude sera assumée par ce dernier ou tout successeur ou de l'engagement notarié à céder une partie du lot 1 424 727 afin d'aménager un passage public;
 - c) la demande de permis de construction ou de transformation de ce projet doit être soumise à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). En plus des critères prévus au Règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :
 - i) lorsque l'implantation le permet, l'aménagement paysager doit favoriser la plantation d'arbres et l'ouverture sur le domaine public adjacent;
 - ii) les matériaux de revêtement doivent être de grande qualité et durabilité;
 - iii) la hauteur de la clôture fermant l'accès à la cour intérieure doit tendre à favoriser un contact visuel entre les domaines public et privé;

- iv) la projection des balcons des étages supérieurs doit être limitée;
 - v) l'aménagement de l'accès à l'aire de stationnement doit assurer la sécurité de tous ses utilisateurs, notamment celle des cyclistes et être conçu de manière à éviter tout conflit entre les différents moyens de transport;
- 3) De fixer un délai de 36 mois pour débiter les travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet;

De remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par une consultation écrite d'une durée de 15 jours annoncée au préalable par un avis public, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020.

Adoptée à l'unanimité.

40.07
pp 429
1207303008

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 décembre 2020

Identification

Dossier : 1207303008	Date de création : 21/01/28	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 21/05/05
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme		
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement		
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas		
Projet	-		
Objet	Adopter une résolution, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, la densité maximale et au nombre maximal de logements autorisés pour le bâtiment à construire au 99999, rue Fullum (lots : 1 424 727 et 1 424 728)		
Responsable : Olivier LÉGARÉ	Signataire : Marc LABELLE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

La consultation a généré 11 commentaires écrits qui abordaient les thèmes suivants :

- la dérogation à la hauteur en mètres et en étages;
- la dérogation à la densité de logements;
- l'inclusion de logement social sur le site;
- l'adoption du projet particulier dans le contexte de l'adoption du Règlement pour une Métropole mixte et le Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs;
- le stationnement souterrain;
- l'impact du projet sur les îlots de chaleur.

En réponse, deux précisions relatives aux entrées de stationnement et à l'occupation des cours avant ont été ajoutées au projet de résolution et les plans en annexe de la résolution ne comprennent qu'un étage souterrain pour un total de 112 unités de stationnement et 293 emplacements pour vélos. Un critère relatif à la transition des volumes du projet vers le quartier existant a également été ajouté. Chaque citoyen a également reçu une réponse écrite de l'arrondissement.

Le rapport de la consultation écrite de 15 jours, qui s'est déroulée du 11 au 25 janvier 2021, est joint au présent sommaire addenda, dans la section « Pièces jointes addenda ».

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme - Avis favorable

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier Olivier LÉGARÉ Conseiller en aménagement Tél. : 514872-8524 Télécop. : 000-0000	
---	--

Numéro de dossier : 1207303008

Numéro de dossier : 1207303008	
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adopter une résolution, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, la densité maximale et au nombre maximal de logements autorisés pour le bâtiment à construire au 99999, rue Fullum (lots : 1 424 727 et 1 424 728)

- 1) D'accorder, pour le terrain occupant les lots numéro 1 424 727 et 1 424 728, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :
 - a) de déroger notamment aux articles 8, 9, 43 et 149 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ;
 - b) d'aménager et d'occuper un édifice conformément aux plans numérotés 15, 32 et 34 à 52, réalisés par ACDF Architecture, annotés et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 4 mai 2021 ;

- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) la composition architecturale, l'alignement sur rue, la volumétrie, les retraits d'alignements et l'emplacement de l'accès véhiculaire doivent être substantiellement conformes aux plans mentionnés précédemment ;
 - b) la demande de permis de construction ou de transformation de ce projet doit être accompagnée d'un engagement signé par le demandeur à consentir à la Ville une servitude réelle et perpétuelle de passage à titre gratuit, affectant une partie du lot 1 424 727 pour laquelle la responsabilité de l'aménagement et de l'entretien de l'assiette de cette servitude sera assumée par ce dernier ou tout successeur ou de l'engagement notarié à céder une partie du lot 1 424 727 afin d'aménager un passage public ;
 - c) la demande de permis de construction ou de transformation de ce projet doit être soumise à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). En plus des critères prévus au Règlement, les critères additionnels suivants s'appliquent :
 - i) lorsque l'implantation le permet, l'aménagement paysager doit favoriser la plantation d'arbres, l'utilisation par les résidents de tous âges et l'ouverture sur le domaine public adjacent ;
 - ii) les matériaux de revêtement doivent être de grande qualité et durabilité ;
 - iii) la hauteur de la clôture fermant l'accès à la cour intérieure doit tendre à favoriser un contact visuel entre les domaines public et privé ;
 - iv) la projection des balcons des étages supérieurs doit être limitée ;
 - v) l'aménagement de l'accès à l'aire de stationnement doit assurer la sécurité de tous ses utilisateurs, notamment celle des cyclistes et être conçu de manière à éviter tout conflit entre les différents moyens de transport ;

- vi) la composition des volumes, autant dans leur matérialité que dans leurs avancées et reculs, doit favoriser une transition harmonieuse avec le quartier adjacent;
- 3) De fixer un délai de 36 mois pour débiter les travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet ;
- 4) De poursuivre la procédure d'adoption pour la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, la densité maximale et au nombre maximal de logements autorisés pour le bâtiment à construire au 99999, rue Fullum (lots : 1 424 727 et 1 424 728), faisant l'objet du présent sommaire décisionnel conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 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).

-- Signé par Marc LABELLE/MONTREAL le 2021-05-05 11:20:49, en fonction de /MONTREAL.

Signataire:

Marc LABELLE

Directeur d'arrondissement délégué
Ville-Marie , Direction d'arrondissement

Numéro de dossier : 1207303008

Unité responsable	administrative	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Objet		Adopter une résolution, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, la densité maximale et au nombre maximal de logements autorisés pour le bâtiment à construire au 99999, rue Fullum (lots : 1 424 727 et 1 424 728)



Rapport_consultation_PPCMOI_99999_Fullum_avec annexes.pdf* Plans estampillés Addenda.pdf

Responsable du dossier
Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement
Tél. : 514872-8524

Description

Adopter, en vertu du règlement sur les projets particuliers, une résolution permettant la construction d'un bâtiment dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, à la densité maximale et au nombre maximal de logement pour le bâtiment situé au 99999, rue Fullum (à l'angle de la rue Jean-Langlois)

Contexte

En vertu de l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020, toute procédure qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens peut être remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours, annoncée au préalable par un avis public.

Pour le dossier 1207303008, un avis public a été publié à cet effet le samedi 9 janvier 2021. Ainsi, et conformément à l'arrêté ci-haut mentionné, une consultation écrite s'est tenue pendant 15 jours, soit du 11 janvier 2021 au 25 janvier 2021, inclusivement.

Voici pour ce dossier une compilation des commentaires reçus par courriel et par courrier pendant cette période, afin que le conseil puisse en apprécier la valeur avant de rendre une décision le 9 février 2021.

Commentaires reçus

Coordonnées	Commentaires reçus
2021-01-14, [REDACTED]	<p><i>Bonjour M Légaré et Bonne Année</i></p> <p><i>Mon nom est [REDACTED] et j'habite le [REDACTED] depuis plus de 20 ans.</i></p> <p><i>Premièrement je suis un peu déçu de votre service de communication. Il n'y a que 8 portes sur la rue Jean Langlois et nous ne savions rien sur ce projet d'envergure à 20 mètres de chez nous.</i></p> <p><i>La mairesse Plante se vante qu'elle nous consulte, j'aimerais bien recevoir toutes les informations sur ce projet. https://youtu.be/GdUOgyMcTbY</i></p> <p><i>Notons qu'il y a d'autres projets d'envergure à l'intérieur de 200m, tel l'Esplanade Cartier, l'édifice Condo à côté de La Cordée sur Ste-Catherine et le Belvedere Saint-Laurent au 2365 Jean Langlois.</i></p> <p><i>Pourriez-vous aussi m'envoyer l'information actuelle de ces 3 projets?</i></p> <p><i>Bien que je sois d'accord en partie avec l'amélioration locative proposée et certains aménagements, je suis contre un édifice de 25 m face à Notre Dame soit l'ancien Faubourg à la Mélasse.</i></p> <p><i>Cela va dénaturer encore plus notre environnement, déjà que l'édifice du Ministère de l'Éducation est horrible si proche de Notre-Dame, même après sa rénovation de façades.</i></p> <p><i>C'est malheureux d'avoir accepté de bâtir un édifice aussi laid, là. Mais lui c'est trop tard.</i></p> <p><i>J'ai parlé avec certains voisins depuis hier, et tout comme moi avons été grandement surpris d'un projet de 250 logements sans que personne nous envoie l'information.</i></p> <p><i>Doit-on comprendre avec cela, que ceux qui habitent au sud de Ste-Catherine, soit la rue Jean Langlois, la rue Dufresne ou Grant, on n'est pas concerné/consulté?</i></p> <p><i>Il ne faut pas oublier que ce sont les gens qui habitent le quartier qui font la</i></p>

	<p><i>vie du quartier. 250 logis sur ce coin de rue, on trouve que c'est beaucoup, surtout avec les constructions actuelles en cours et celles prévus</i></p> <p><i>Comment peut-on faire valoir ce point qui nous concerne et que nous ne sommes pas en accord complet avec le projet tel que présenté?</i></p> <p><i>Comment faire respecter la hauteur permise sans dérogations ou au moins pas plus de 12.5m?</i></p> <p><i>Est-ce que les citoyens qui habitent le même code régional ont un mot à dire ou si c'est trop tard?</i></p> <p><i>Et s'il n'est pas trop tard, qu'avons-nous besoin de faire, une pétition des voisins et du quartier?</i></p> <p><i>Je vais contacter les voisins de mon quadrilatère avec l'information que vous allez me transmettre.</i></p> <p><i>Au moins nous saurons ce que vous projeté faire et si le besoin y est, verbaliser nos appréhensions sur certaine partie du projet.</i></p> <p><i>J'ai déjà commencé à envoyer votre vidéo et je reçois des questions et commentaires entre autres et surtout sur 250 logis et les 25m de hauteur face à Notre Dame et les2 étages de stationnement.</i></p> <p><i>Merci d'avoir pris le temps de me lire, j'attends avec impatience les documents pertinents et vos réponses afin d'analyser le tout et d'en faire part à mes voisins.</i></p> <p><i>Bonne fin de journée</i></p>
<p>2021-01-16, [REDACTED]</p>	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>Par rapport au projet à l'extrémité sud de la rue Fullum (dossier 1207303008) :</i></p> <p><i>Je trouve très bien le remplacement d'un terrain de stationnement par du logement. Cependant, l'importance du stationnement souterrain proposé m'inquiète. 225 places sur 2 étages, pour 250 logements, me semble excessif et pas du tout cohérent avec les objectifs de la Ville de Montréal en termes de mobilité durable et de la lutte aux changements climatiques. Ce projet se trouve à seulement 600 mètres de la station de métro Papineau, sera adjacent à la future station Dufresne du Réseau Express Métropolitain et se trouve à côté des pistes cyclables sur Notre-Dame et de Maisonneuve qui permettent un accès au Centre-ville en seulement 15 minutes en vélo. De plus, les résidents de la rue Fullum ont décrit la circulation automobile intense sur leur rue dans le cadre des consultations pour le PPU des Faubourgs, avec une pétition de plus de 1000 signatures. L'ajout d'autant de stationnement risque d'attirer encore plus de trafic, aggravant ainsi ces problèmes. Particulièrement dans le contexte du nouveau Plan Climat de la Ville qui mentionne l'importance de réduire le stationnement autour des stations de métro, ce projet ne devrait pas être approuvé sans une réduction importante de l'ampleur du stationnement.</i></p> <p><i>Mes questions pour les promoteurs:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Comment justifiez-vous autant de stationnement juste à côté du</i>

	<p>Centre-Ville et d'une station du métro, dans le contexte de mes commentaires ci-haut?</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Est-ce que le stationnement serait seulement pour les résidents, ou prévoyez-vous du stationnement payant accessible aux travailleurs du secteur? 3. À côté du projet de remplacement se trouve un accès à la piste cyclable sur Notre-Dame. L'entrée du garage risque de causer des enjeux de sécurité pour les cyclistes. Comment prévoyez-vous sécuriser l'entrée pour les piétons et cyclistes? <p>Merci,</p>
<p>2021-01-17, [REDACTED]</p>	<p>1- Rue Fullum (dossier 1207303008)</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Il est question depuis de nombreuses années de redonner accès au fleuve, donner un accès visuel sur le fleuve. Ce projet contredit en partie cette mesure. <ol style="list-style-type: none"> i. La tour qui fera le coin Fullum/S-E obstrue <u>totalem</u>ent et <u>complètement</u> la vue de la section située plus au nord, du moins pour les logements qui lui feront face – à noter que les logements qui font face à l'Est n'apercevront que bien peu le fleuve, ils auront une vue imprenable sur la tour occupée par le ministère de l'Éducation et Hydro-Québec, tour bien hideuse, admettez-vous... Qui plus est, cette tour fera beaucoup d'ombre sur cette section-Nord ainsi que sur la cour intérieure, la tour faisant face au sud... 1. En inversant ces sections, cette tour ne fera plus ombrage à personne puisque c'est une église qui lui sera adjacente par le nord, et cette même tour aura néanmoins toujours un accès visuel <u>imprenable</u> sur le fleuve. Ce qui ne sera aucunement le cas dans le projet tel que proposé. b. J'ai entendu le terme « logements », mais jamais « logements abordables »... Or, j'ai suivi la consultation publique pour le secteur Faubourg Ste-Marie (ou autre appellation ?). On y parlait abondamment de nécessité de logements abordables et sociaux. Tel que je le constate avec le projet de la firme Prével à un coin de rue plus à l'ouest, on y parle exclusivement de condos (aucunement de logements, encore moins de logements abordables), comme s'il n'y en avait pas assez... <ol style="list-style-type: none"> i. Le quartier se gentrifie, s'embourgeoise. Est-ce la volonté de votre plan d'urbanisme ou bien donner la capacité aux résidents du secteur d'y demeurer? 1. Je reconnais que le projet en « 2 » s'y inscrit, mais celui-là devrait également s'y soustraire.
<p>2021-01-21, [REDACTED] Comité logement Ville-Marie, Organisatrice communautaire Responsable du Projet Familles [REDACTED]</p>	<p>Opposition au projet particulier de construction prévu au 99999 rue Fullum</p> <p>(PPCMOI Dossier 1207303008)</p> <p>Nous souhaitons nous opposer au projet particulier de construction prévu</p>

	<p>au 99999 rue Fullum.</p> <p><i>En effet, ce projet de 250 unités de logements ne comporte aucun logement social, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.</i></p> <p><i>Le comité logement Ville-Marie, a une liste de demandeurs en logement social pour l'arrondissement Ville-Marie. Sur cette liste nous avons: 962 demandeurs dont 329 familles avec enfants. C'est la preuve du besoin réel de logement social.</i></p> <p><i>À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1^{er} avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il nous apparaît inacceptable qu'un tel projet de construction de 250 unités de logements ne comporte aucun logement social. Ce projet est d'autant plus inacceptable qu'il est situé sur le territoire visé par le PPU des Faubourgs, dont la première orientation est de « maintenir un parc de logements diversifiés et inclusifs » en créant notamment « de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux ».</i></p> <p><i>Ce projet déroge au règlement d'urbanisme de l'Arrondissement à plusieurs niveaux., notamment en ce qui a trait au nombre maximal constructible sur le site, limité à 2 logements (au lieu des 250 demandés), ainsi qu'à la densité (COS de 3,4 plutôt que de 3) et aux hauteurs permises (25 mètres plutôt que 12,5 mètres).</i></p> <p><i>Le promoteur de ce projet, MondeV, est un des plus gros promoteurs de Montréal. Il a développé plusieurs centaines d'unités de logement dans l'arrondissement de Ville-Marie sans jamais inclure de logements sociaux dans ses projets. Il est plus que temps que ce promoteur contribue à l'effort collectif visant à produire du logement accessible pour les ménages à faible ou modeste revenu de notre arrondissement.</i></p> <p><i>Nous estimons donc que le PPCMOI à l'étude doit être rejeté tant qu'il n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyens du quartier.</i></p> <p><i>Nous sommes d'avis que les dérogations demandées, notamment en termes de densité, de hauteur et d'unités de logement permises (compte tenu de l'usage prescrit), ne devraient pas être autorisées compte tenu du contexte dans lequel ce projet est présenté et des besoins en matière de logement de la population du quartier.</i></p>
2021-01-21, [REDACTED]	<p>Je m'oppose au projet particulier de construction prévu au 99999 rue Fullum.</p> <p><i>En effet, ce projet de 250 unités de logements ne comporte aucun logement social, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37%</i></p>

	<p>consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.</p> <p>À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1^{er} avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il nous apparaît inacceptable qu'un tel projet de construction de 250 unités de logements ne comporte aucun logement social. Ce projet est d'autant plus inacceptable qu'il est situé sur le territoire visé par le PPU des Faubourgs, dont la première orientation est de « maintenir un parc de logements diversifiés et inclusifs » en créant notamment « de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux ».</p> <p>Ce projet déroge au règlement d'urbanisme de l'Arrondissement à plusieurs niveaux., notamment en ce qui a trait au nombre maximal constructible sur le site, limité à 2 logements (au lieu des 250 demandés), ainsi qu'à la densité (COS de 3,4 plutôt que de 3) et aux hauteurs permises (25 mètres plutôt que 12,5 mètres).</p> <p>Le promoteur de ce projet, MondeV, est un des plus gros promoteurs de Montréal. Il a développé plusieurs centaines d'unités de logement dans l'arrondissement de Ville-Marie sans jamais inclure de logements sociaux dans ses projets. Il est plus que temps que ce promoteur contribue à l'effort collectif visant à produire du logement accessible pour les ménages à faible ou modeste revenu de notre arrondissement.</p> <p>Nous estimons donc que le PPCMOI à l'étude doit être rejeté tant qu'il n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyennes du quartier.</p> <p>Nous sommes d'avis que les dérogations demandées, notamment en termes de densité, de hauteur et d'unités de logement permises (compte tenu de l'usage prescrit), ne devraient pas être autorisées compte tenu du contexte dans lequel ce projet est présenté et des besoins en matière de logement de la population du quartier.</p>
<p>2021-01-22, [REDACTED] porte parole Montréal Pour Tous montrealpourtous@gmail.com</p>	<p>Bonjour</p> <p>Re.: Projet, piloté par MondeV, impliquant la construction de 250 logements privés sur le terrain de stationnement situé sur la rue Fullum, en face de l'ancien bâtiment de Télé-Québec</p> <p>Nous espérons que vous et vos collègues allez bien.</p> <p>Montréal Pour Tous manifeste son opposition à ce projet où le promoteur n'inclut pas de logements abordables et sociaux. MondeV doit contribuer à l'amélioration de la situation très détériorée du logement à Montréal. L'habitation est d'abord un droit, avant d'être une occasion financière.</p> <p>Recevez nos salutations</p>
<p>2021-01-24, [REDACTED] [REDACTED]</p>	<p>Faisant partie d'une COOP je me joins à mon environnement et vous fais part d'un message important.</p>

À qui de droit,

(PPCMOI Dossier 1207303008)

"Merci de nous aider à cette cause et d'oeuvrer ensemble pour un meilleur environnement pour tous!"

Nous souhaitons nous opposer au projet particulier de construction prévu au 99999 rue Fullum.

En effet, ce projet de 250 unités de logements ne comporte aucun logement social, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.

À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1er avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il nous apparaît inacceptable qu'un tel projet de construction de 250 unités de logements ne comporte aucun logement social. Ce projet est d'autant plus inacceptable qu'il est situé sur le territoire visé par le PPU des Faubourgs, dont la première orientation est de « maintenir un parc de logements diversifiés et inclusifs » en créant notamment « de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux ».

Ce projet déroge au règlement d'urbanisme de l'Arrondissement à plusieurs niveaux, notamment en ce qui a trait au nombre maximal constructible sur le site, limité à 2 logements (au lieu des 250 demandés), ainsi qu'à la densité (COS de 3,4 plutôt que de 3) et aux hauteurs permises (25 mètres plutôt que 12,5 mètres).

Le promoteur de ce projet, MondeV, est un des plus gros promoteurs de Montréal. Il a développé plusieurs centaines d'unités de logement dans l'arrondissement de Ville-Marie sans jamais inclure de logements sociaux dans ses projets. Il est plus que temps que ce promoteur contribue à l'effort collectif visant à produire du logement accessible pour les ménages à faible ou modeste revenu de notre arrondissement.

Nous estimons donc que le PPCMOI à l'étude doit être rejeté tant qu'il n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyens du quartier.

Nous sommes d'avis que les dérogations demandées, notamment en termes de densité, de hauteur et d'unités de logement permises (compte tenu de l'usage prescrit), ne devraient pas être autorisées compte tenu du contexte dans lequel ce projet est présenté et des besoins en matière de logement de la population du quartier.

Travailleuse autonome, je ne sais pas comment j'aurais pu rester en ville et oeuvrer pour un meilleur environnement sans avoir été acceptée dans cette COOP. Il est grand temps que ça évolue pour un changement logique et conscient des réalités actuelles.

	<p><i>Merci</i></p>
<p>2021-01-25, [REDACTED] [REDACTED]</p>	<p><i>Bonjour,</i></p> <p><i>J'écris au nom des résidents des copropriétés de la rue Grant.</i></p> <p><i>Concernant Le projet Rue Fullum (dossier 1207303008), on a regardé le vidéo de présentation sur Youtube commenté par Olivier Légaré.</i></p> <p><i>C'est un projet intéressant et on est rassuré de savoir qu'une zone piétonnière restera accessible entre la rue Fullum et la rue Grant. Par contre, l'idée d'accorder une dérogation sur la hauteur des bâtiments est non recevable pour nous.</i></p> <p><i>Nos copropriétés sont construites sur seulement 3 étages et certain ont une terrasse sur le toit. Déjà qu'au nord nous avons la résidence Sainte-Catherine qui est en hauteur, qu'une dérogation a été accordée en 2006 au projet du 2365 à 2369, rue Jean-Langlois avec la Résolution: CA06 24 0219 et qu'une copropriété sur Dufresne est sur 3 étages en façade mais sur 4 étages à l'arrière.</i></p> <p><i>Nous ne voulons pas nous sentir écrasé par tous ces bâtiments en hauteur autour de nous. D'avoir ce projet de 5 et même 8 étages nous imposerait une perte de vue dégagée totale et nous couperait de la lumière d'après-midi. Même avec un projet sur 3 étages ça modifierait beaucoup notre accès visible, mais au moins le règlement de 3 étages serait respecté et améliorerait notre quartier.</i></p> <p><i>Merci de bien prendre en considération notre refus de dérogation.</i></p>
<p>2021-01-25, [REDACTED] [REDACTED]</p>	<p><i>Je souhaite m'opposer au projet particulier de construction prévu au 99999 rue Fullum.</i></p> <p><i>En effet, ce projet de 250 unités de logements ne comporte aucun logement social, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.</i></p> <p><i>À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1er avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il apparaît inacceptable qu'un tel projet de construction de 250 unités de logements ne comporte aucun logement social. Ce projet est d'autant plus inacceptable qu'il est situé sur le territoire visé par le PPU des Faubourgs, dont la première orientation est de « maintenir un parc de logements diversifiés et inclusifs » en créant notamment « de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux ».</i></p> <p><i>Ce projet déroge au règlement d'urbanisme de l'Arrondissement à plusieurs niveaux., notamment en ce qui a trait au nombre maximal constructible sur le site, limité à 2 logements (au lieu des 250 demandés), ainsi qu'à la densité (COS de 3,4 plutôt que de 3) et aux hauteurs permises (25 mètres plutôt que 12,5 mètres).</i></p> <p><i>Le promoteur de ce projet, MondeV, est un des plus gros promoteurs de</i></p>

	<p>Montréal. Il a développé plusieurs centaines d'unités de logement dans l'arrondissement de Ville-Marie sans jamais inclure de logements sociaux dans ses projets. Il est plus que temps que ce promoteur contribue à l'effort collectif visant à produire du logement accessible pour les ménages à faible ou modeste revenu de notre arrondissement.</p> <p>J'estime donc que le PPCMOI à l'étude doit être rejeté tant qu'il n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyen-ne-s du quartier.</p> <p>Je suis d'avis que les dérogations demandées, notamment en termes de densité, de hauteur et d'unités de logement permises (compte tenu de l'usage prescrit), ne devraient pas être autorisées compte tenu du contexte dans lequel ce projet est présenté et des besoins en matière de logement de la population du quartier</p>
<p>2021-01-19 et 2021-01-25,</p> <p>██████████ pour Comité logement Ville-Marie ██████████</p>	<p>Bonjour,</p> <p>Voici quelques questions concernant le PPCMOI prévu au 99999 rue Fullum.</p> <p>Préambule Le projet situé au 99999 rue Fullum (au coin de la rue Jean-Langlois) déroge à la réglementation d'urbanisme au niveau de la densité, des hauteurs et du nombre de logements autorisés. Le projet à l'étude comporte 250 logements, au lieu du maximum de 8 autorisés. De plus, il est situé dans le secteur des Faubourgs, un secteur qui fait actuellement l'objet d'une révision des paramètres encadrant son développement par le biais d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU), le PPU des Faubourgs. Une proposition de PPU a été soumise à une consultation publique de l'OCPM l'automne dernier et nous attendons toujours le rapport de la commission chargée de mener à terme ladite consultation. Le projet de PPU des Faubourgs soumis à consultation par la Ville de Montréal prévoit comme première orientation de « maintenir un parc de logements diversifiés et inclusifs » en créant notamment « de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux ».</p> <p>On peut également lire dans le PPU : « La réglementation municipale visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social et familial communément appelée Règlement pour une métropole mixte, dont l'adoption est prévue au printemps 2020, sera l'un des outils importants dont la Ville disposera pour maintenir la diversité de l'offre dans le secteur des Faubourgs. » L'adoption du Règlement a nécessité certains ajustements qui ont retardé ses dates d'adoption et de mise en vigueur. La mise en vigueur du règlement est maintenant prévue pour le 1er avril 2021.</p> <p>Questions</p> <p>1. Compte tenu que le projet en question est situé sur le territoire visé par le PPU des Faubourgs et qu'il s'agit d'un projet d'habitation d'une certaine envergure, pourquoi la Division de l'urbanisme de l'Arrondissement n'a-t-elle pas attendu l'adoption en bonne et due forme du PPU des Faubourgs de même que l'entrée en vigueur du Règlement</p>

	<p>pour une métropole mixte (identifié dans le PPU comme un outil important afin d'assurer la diversité de l'offre dans le secteur) avant de donner son aval à un tel projet?</p> <p>2. Le projet à l'étude comporte-t-il une part de logements sociaux, tel que le prévoit la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal, actuellement en vigueur? Et s'il ne comporte pas de logements sociaux sur site, tel que le favorise ladite Stratégie, comment cela s'explique-t-il?</p> <p>Merci d'avance pour la célérité de vos réponses,</p> <p><u>Courriel 2 : 2021-01-25 - Mémoire</u></p> <p>Bonjour,</p> <p>Veillez trouver ci-joint un mémoire du Comité logement Ville-Marie concernant le PPCMOI présenté au 99999 rue Fullum.</p> <p>Vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos commentaires, veuillez accepter nos cordiales salutations,</p> <p><u>Voir mémoire annexé</u></p>
<p>2021-01-25, [REDACTED] [REDACTED] au nom du conseil d'administration, [REDACTED]</p> <p>Les membres du conseil d'administration,</p> <p>Société écocitoyenne de Montréal</p> <p>[REDACTED] [REDACTED]</p>	<p>Cher comité d'étude des demandes de démolition de l'arrondissement de Ville-Marie,</p> <p>C'est avec une vive préoccupation et consternation que le conseil d'administration de la Société écocitoyenne de Montréal (SEM) a pris connaissance de trois projets immobiliers dans le quartier Sainte-Marie qui ont été approuvés en première lecture lors de la dernière rencontre des conseillers de l'arrondissement, y compris avec toutes les dérogations demandées par les promoteurs.</p> <p>Aucun de ces projets – Rue Fullum (dossier 1207303008), Rue Ontario Est (dossier 1206255010) et 2260-2280-2300-2400, rue Florian ne respectent ni les promesses de la plateforme électorale de la mairesse Valérie Plante ni la volonté maintes fois exprimée par les citoyen-ne-s de Sainte-Marie lors du Forum de la SEM (2013) et lors de nos AGA annuelles 2017/2018, ni les propositions du mémoire de la SEM présenté à l'OCPM en 2011, ni Le Plan de développement de Montréal, mémoire présenté par Tous pour l'aménagement du Centre-Sud (TACS).</p> <p>Rue Fullum (dossier 1207303008)</p> <p>Le projet, piloté par Mondevel, au 99999, rue Fullum implique la construction de 250 logements privés sur le terrain de stationnement situé sur la rue Fullum, en face de l'ancien bâtiment de Télé-Québec, sans qu'il y ait mention d'un seul logement abordable, familial (3 cc ou+) ou social. Selon le plan architectural présenté des logements, la majorité sont des studios, ne rencontrant clairement pas la promesse de la mairesse, soit de retenir des familles sur l'île et d'assurer une meilleure équité en matière de logement. Le fait qu'un promoteur immobilier puisse pallier ses obligations</p>

d'offrir des logements abordable ou sociaux par une contribution financière ou le don d'un terrain à la Ville de Montréal nous semble contrevenir à toute pratique e bonne et saine gouvernance.

De plus le stationnement souterrain accueillera 225 voitures. À ce titre, rappelons que l'on estime que jusqu'à 115 000 véhicules empruntent le Pont Jacques-Cartier par jour, pour une moyenne annuelle de 34,7 millions de véhicules.

L'ajout de ces 225 voitures additionnelles circulant dans le quartier Sainte-Marie ou traversant matin et soir le Pont Jacques-Cartier ne fera qu'accroître l'émission quotidienne de GES, car le transport routier est le principal émetteur des GES au Québec.³ La population du quartier Sainte-Marie est particulièrement vulnérable puisqu'il comprend un grand nombre d'aînés, de personnes atteintes de maladies chroniques, en particulier de troubles mentaux, et des personnes défavorisées socialement ou économiquement, lesquelles présentent des risques accrus, vu leur exposition plus grande à la chaleur.

En outre, la dérogation permettant de dépasser la hauteur maximale de 3 étages et de 12,5 m pour se situer à 8 étages et de 25 m ne cadre point avec le bâti architectural du quartier et bloquera la circulation d'air venant du fleuve, augmentant davantage les îlots de chaleur dont Sainte-Marie détient le championnat montréalais. Il n'est pas fait non plus mention du matériel utilisé pour toiture, un autre facteur potentiel d'accroissement de la chaleur.

Finalement, la présentation du projet devant le conseil d'arrondissement ne permet pas de croire que le verdissement proposé arrivera à contrebalancer l'émission de GES par l'arrivée de ces 225 voitures additionnelles. Pour être efficace, le retrait du bâtiment du trottoir doit permettre la plantation d'espèces qui ombrage les murs de la construction.

Aussi, nous demandons que le dépassement en hauteur soit de 5 étages et non 8 afin de favoriser la circulation d'air venant du fleuve, un facteur non négligeable de rafraîchissement du quartier.



Comité
logement
Ville-Marie

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Québec) H2L 3E7
Tél.: 514.521.5992
info@clvm.org

Mémoire présenté
à l'Arrondissement de Ville-Marie

dans le cadre de la consultation
sur le PPCMOI au 99999 rue Fullum

Le 99999 Fullum : un projet à rejeter

25 janvier 2021

Le projet

Le projet à l'étude est un projet immobilier résidentiel comptant 250 unités de logement, présenté par le promoteur de construction privé Mondev sur un terrain de stationnement de surface situé sur la rue Fullum, derrière l'église Saint-Vincent de Paul, dans le Centre-Sud de Montréal. Le projet est situé sur le territoire visé par le *Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs*, qui a fait l'objet d'une consultation publique tenue l'automne dernier, et dont le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) est attendu incessamment.

Il est important de noter que le processus de consultation autour de la proposition de PPU déposée par la Ville a été précédé d'une consultation publique en amont, tenue au début de l'année de 2019, et que ce processus de consultation autour du projet de PPU s'est anormalement étiré, compte tenu des mesures de confinement imposées à partir du mois de mars 2020 par le Gouvernement du Québec, en lien avec la pandémie de coronavirus.

Ce projet immobilier déroge au règlement d'urbanisme de l'Arrondissement en matière de hauteur, de densité ainsi qu'au niveau du nombre maximum de logements constructibles autorisés. Les dérogations ainsi soumises à une demande d'autorisation le sont en vertu du Règlement sur les *Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* dans le cadre d'une consultation publique virtuelle tenue par l'Arrondissement de Ville-Marie entre les 11 et 25 janvier 2021.

C'est dans le cadre de cette consultation que nous intervenons aujourd'hui.

Notre analyse

Le projet en question est un projet d'envergure dont les impacts en matière d'habitation seront importants pour le secteur des Faubourgs, puisqu'il comporte un nombre important de nouveaux logements privés.

Or, le projet de PPU des Faubourgs soumis à la consultation publique au mois de mars 2020 identifie d'emblée comme première orientation de « *maintenir un parc de logements diversifiés et inclusifs* », en créant notamment « *de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux* ». ¹ Le district municipal de Ste-Marie, dans lequel s'insère ce projet, compte en effet 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.

Le projet de PPU des Faubourgs identifie par ailleurs le *Règlement pour une métropole mixte* comme un des « *outils importants dont la Ville disposera pour maintenir la diversité de l'offre dans le secteur des Faubourgs.* » ² Il était originellement prévu, tel que le mentionne le projet de PPU des Faubourgs, que ledit règlement soit adopté « *au printemps 2020* » ³, avec une date d'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2021 (soit à une date antérieure au processus actuel de consultation).

Or, le projet de *Règlement pour une métropole mixte* a lui-aussi été soumis à un processus de consultation publique piloté par l'OCPM, qui s'est tenu à l'automne 2019. Le rapport de l'OCPM sur ledit règlement a été publié le 14 mai 2020, soit deux mois après la publication du projet de PPU des Faubourgs. Comme ce rapport recommandait des modifications importantes au règlement, la mouture finale de celui-ci ne sera finalement adoptée qu'au cours du mois prochain, tandis que sa date d'entrée en vigueur a été reportée au 1^{er} avril 2021.

C'est donc dire que si le projet de Mondev, aujourd'hui soumis à consultation, était adopté au terme de l'exercice, il serait soumis à l'application de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables* de la Ville de Montréal, déjà en place, plutôt qu'à celle du *Règlement pour une métropole mixte*, dont l'entrée en vigueur ne deviendra effective que le 1^{er} avril prochain. Or, la *Stratégie d'inclusion de logements abordables* comporte de graves lacunes et est si peu contraignante que, appliquée audit projet, elle ne

¹ PPU des Faubourgs, mars 2020, p.26-27.

² PPU des Faubourgs, mars 2020, p.27.

³ Idem

représenterait qu'une contribution financière équivalente à l'inclusion de 13 logements sociaux sur le site ⁴ (au lieu de l'inclusion de 50 logements en vertu du règlement à venir).

Il est également important de souligner que le projet de PPU des Faubourgs comportait d'autres dispositions visant à atteindre l'objectif de « *maintenir un parc de logements diversifiés et inclusifs* ». En effet, dans la section consacrée à la mise en œuvre du PPU, sous la rubrique « *Maintien du parc de logements* », on peut lire :

« Les modifications suivantes doivent être apportées à la réglementation d'urbanisme afin de favoriser le maintien et le développement de logements notamment abordables:

- introduction dans le règlement d'urbanisme d'une disposition régissant ou restreignant la division ou la subdivision de logements permettant ainsi le maintien d'un parc de logements de grande superficie;

- dans l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel relative à l'autorisation d'un nombre de logements supérieur au nombre prescrit par le règlement d'urbanisme, ajout de critères visant à favoriser l'offre en matière de logement abordable, social ou familial;

- dans le règlement sur les PPCMOI, ajout de critères favorisant un développement résidentiel diversifié. » ⁵

Encore une fois, malheureusement, la modification du Règlement sur les PPCMOI annoncée dans le cadre du projet de PPU (avec l'ajout de critères favorisant un développement résidentiel diversifié) n'a pas été adoptée, contrairement par exemple à l'introduction dans le règlement d'urbanisme d'une disposition régissant ou restreignant la division ou la subdivision de logements qui, elle, l'a été dès la fin de l'été 2020.

Mentionnons pour terminer que notre organisme est intervenu dans toutes les consultations publiques pré-citées (en son nom propre ou, de manière concertée, dans le cadre de représentations d'Habiter Ville-Marie) pour défendre à la fois l'adoption des mesures préconisées dans le cadre du projet de PPU

⁴ Réponse du Service de l'habitation de la Ville à une question soumise dans le cadre d'une question présentée dans le cadre de l'actuel processus de consultation.

⁵ *PPU des Faubourgs*, mars 2020, p.130.

des Faubourgs et visant à maintenir un parc de logements diversifiés et inclusifs (notamment celle visant à modifier le Règlement sur les PPCMOI impliquant l'ajout de critères favorisant un développement résidentiel diversifié) et celle du Règlement pour une métropole mixte.

Habiter Ville-Marie avait même précisé, afin de défendre une telle modification du Règlement sur les PPCMOI : « *En effet, de trop nombreux projets d'habitation dérogatoires d'envergure ont été autorisés au cours des dernières années dans le cadre du processus d'autorisation des PPCMOI sans inclure un seul logement social. On n'a qu'à penser aux projets immobiliers autorisés sur le site de l'ancien cinéma Champlain, ou sur celui de l'ancien bar Le Bourbon, tous deux justement situés sur la rue Sainte-Catherine, dans le secteur des Faubourgs.* »⁶

Le projet immobilier autorisé sur le site de l'ancien cinéma Champlain était justement un projet piloté par Mondev... un des « *12 promoteurs ayant construit plus de 500 logements* »⁷ dans les arrondissements Sud-Ouest et Ville-Marie, entre 2001 et 2015, avec un total de 837 logements à son actif.

Force est donc de constater que le projet immobilier sur lequel nous intervenons aujourd'hui ne s'inscrit pas, d'une part, dans le cadre de la première orientation du projet de PPU des Faubourgs soumis à consultation publique au mois de mars 2020, ni dans celui de la Stratégie d'intervention 1.1 visant à « *créer de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux* ». Il ne comprend en effet l'inclusion d'aucun logement social.

Force est également de constater que le projet immobilier en question est soumis à une consultation publique à une date antérieure à celle de la mise en vigueur du Règlement pour une métropole mixte (le 1^{er} avril 2020), alors que ce règlement était identifié dès le mois de mars 2020, dans le cadre du projet de PPU des Faubourgs, comme un des outils importants qui permettrait à la Ville de maintenir la diversité de l'offre dans le secteur des Faubourgs, et ceci alors que la date d'entrée en vigueur dudit règlement était initialement fixée au 1^{er} janvier 2021 (soit à une date antérieure à la présente consultation...).

Enfin, force est de constater que l'autorisation des dérogations en matière de hauteur, de densité et de nombre d'unités de logement est sollicitée en vertu du Règlement sur les PPCMOI, dont une

⁶ Habiter Ville-Marie, *Mémoire sur le projet de PPU des Faubourgs*, octobre 2020, p. 16.

⁷ Louis Gaudreault, *Le promoteur, la banque et le rentier*, Lux, 2020, p. 284.

modification avait également été annoncée dès le mois de mars 2020 dans le projet de PPU, sans malheureusement que l'Arrondissement n'ait donné suite à cette modification, tel qu'il l'a pourtant fait avec l'introduction dans le règlement d'urbanisme d'une disposition régissant ou restreignant la division ou la subdivision de logements.

Par ailleurs, les dérogations demandées par le promoteur concernant des dimensions importantes du projet, à savoir, la densité et la hauteur maximale autorisées, de même que le nombre maximum de logements constructibles.

Nos recommandations

Nous estimons donc que tous les éléments pré-cités militent en faveur du rejet des dérogations demandées par Mondevel dans le cadre de son projet particulier de construction prévu au 99999 rue Fullum.

En effet, l'autorisation d'un tel projet immobilier, à la veille de l'adoption du PPU des Faubourgs, de modifications au Règlement sur les PPCMOI, ainsi que de la mise en vigueur du Règlement pour une métropole mixte, s'inscrirait en complète contradiction avec les orientations générales associées à ces mesures et enverraient un très mauvais signal à la population du quartier quant à la volonté réelle des élus de l'arrondissement de « *maintenir un parc de logements diversifiés et inclusifs* », en créant notamment « *de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux* ».

Les délais dans l'adoption des mesures réglementaires occasionnés par la pandémie ou par les processus de ré-écriture des outils réglementaires ne doivent pas devenir autant d'occasions pour les promoteurs d'échapper à leurs obligations. Il est plus que temps que Mondevel contribue à l'effort collectif visant à produire du logement accessible pour les ménages à faible ou modeste revenu de notre arrondissement.

Nous estimons donc que le PPCMOI à l'étude doit être rejeté parce qu'il ne rejoint pas une des orientations principales du PPU des Faubourgs, annoncées depuis près d'un an, et parce que l'autorisation des dérogations demandées signifierait l'octroi de privilèges indus à un promoteur qui se soustrait depuis trop longtemps à ses obligations sociales tout en contribuant à la flambée du coût des loyers dans les quartiers centraux de Montréal.



Le vendredi 22 janvier 2021

Cher comité d'étude des demandes de démolition de l'arrondissement de Ville-Marie,

C'est avec une vive préoccupation et consternation que le conseil d'administration de la Société écocitoyenne de Montréal (SEM) a pris connaissance de trois projets immobiliers dans le quartier Sainte-Marie qui ont été approuvés en première lecture lors de la dernière rencontre des conseillers de l'arrondissement, y compris avec toutes les dérogations demandées par les promoteurs.

Aucun de ces projets – **Rue Fullum (dossier 1207303008)**, **Rue Ontario Est (dossier 1206255010)** et **2260-2280-2300-2400, rue Florian** ne respectent ni les promesses de la plateforme électorale de la mairesse Valérie Plante ni la volonté maintes fois exprimée par les citoyen-ne-s de Sainte-Marie lors du Forum de la SEM (2013) et lors de nos AGA annuelles 2017/2018, ni les propositions du mémoire de la SEM présenté à l'OCPM en 2011, ni Le Plan de développement de Montréal, mémoire présenté par Tous pour l'aménagement du Centre-Sud (TACS).

Rue Fullum (dossier 1207303008)

Le projet, piloté par Mondeev, au 99999, rue Fullum implique la construction de 250 logements privés sur le terrain de stationnement situé sur la rue Fullum, en face de l'ancien bâtiment de Télé-Québec, sans qu'il y ait mention d'un seul logement abordable, familial (3 cc ou+) ou social. Selon le plan architectural présenté des logements, la majorité sont des studios, ne rencontrant clairement pas la promesse de la mairesse, soit de retenir des familles sur l'île et d'assurer une meilleure équité en matière de logement. Le fait qu'un promoteur immobilier puisse pallier ses obligations d'offrir des logements abordable ou sociaux par une contribution financière ou le don d'un terrain à la Ville de Montréal nous semble contrevenir à toute pratique



de bonne et saine gouvernance.¹

De plus le stationnement souterrain accueillera 225 voitures. À ce titre, rappelons que l'on estime que jusqu'à 115 000 véhicules empruntent le Pont Jacques-Cartier par jour, pour une moyenne annuelle de 34,7 millions de véhicules.²

L'ajout de ces 225 voitures additionnelles circulant dans le quartier Sainte-Marie ou traversant matin et soir le Pont Jacques-Cartier ne fera qu'accroître l'émission quotidienne de GES, car le transport routier est le principal émetteur des GES au Québec.³ La population du quartier Sainte-Marie est particulièrement vulnérable puisqu'il comprend un grand nombre d'aînés, de personnes atteintes de maladies chroniques, en particulier de troubles mentaux, et des personnes défavorisées socialement ou économiquement, lesquelles présentent des risques accrus, vu leur exposition plus grande à la chaleur.⁴

En outre, la dérogation permettant de dépasser la hauteur maximale de 3 étages et de 12,5 m pour se situer à 8 étages et de 25 m ne cadre point avec le bâti architectural du quartier et bloquera la circulation d'air venant du fleuve, augmentant davantage les îlots de chaleur dont Sainte-Marie détient le championnat montréalais. Il n'est pas fait non plus mention du matériel utilisé pour toiture, un autre facteur potentiel d'accroissement de la chaleur.

Finalement, la présentation du projet devant le conseil d'arrondissement ne permet pas de croire que le verdissement proposé arrivera à contrebalancer l'émission de GES par l'arrivée

1 <https://www.msn.com/fr-ca/actualites/R%C3%A9gion%20de%20Montr%C3%A9al/logement-montr%C3%A9al-reporte-lapplication-de-son-r%C3%A8glement-%C2%AB20-20-20%C2%BB-de-trois-mois/ar-BB1aJl2K>

2 https://fr.wikipedia.org/wiki/Pont_Jacques-Cartier

3 <http://www.environnement.gouv.qc.ca/changements/ges/2006/inventaire2006.pdf>

4 53_SAINTE-MARIE_V2.PDF, Profil de district électoral, Sainte-Marie, publication de Montréal en statistiques, Service du développement économique, 2017



de ces 225 voitures additionnelles. Pour être efficace, le retrait du bâtiment du trottoir doit permettre la plantation d'espèces qui ombrage les murs de la construction.⁵

Aussi, nous demandons que le dépassement en hauteur soit de 5 étages et non 8 afin de favoriser la circulation d'air venant du fleuve, un facteur non négligeable de rafraîchissement du quartier.

Rue Ontario Est (dossier 1206255010)

Le projet, piloté par les frères Bertone implique la construction de logements privés sur le terrain sis au coins des rues Ontario et du Havre sans qu'il y ait mention d'un seul logement social. Selon le plan architectural présenté des logements, la majorité sont des 1 cc, ne rencontrant que peu la promesse de la mairesse de retenir des familles sur l'île (et d'assurer une meilleure équité en matière de logement. Le fait qu'un promoteur immobilier puisse pallier ses obligations d'offrir des logements sociaux par une contribution financière ou le don d'un terrain à la Ville de Montréal nous semble contrevenir à toute pratique de bonne et saine gouvernance.⁶

Aucune mention de stationnement dans ce projet. Il est peu probable que ces 130 unités de logement soient habités par des gens ne possédant pas de voiture, ce qui ajoute au parc automobile. Ajoutons l'obligation de tourner à gauche à la sortie sur Ontario et le "poids" de GES en est augmenté par le besoin des voitures allant vers l'ouest de passer par des rues « à dimensions humaines », qui risquent dès lors de moins le devenir ? À ce titre, rappelons

5 Mesures de lutte aux îlots de chaleurs urbains, Institut national de santé publique du Québec, juillet 2009

6 <https://www.msn.com/fr-ca/actualites/R%C3%A9gion%20de%20Montr%C3%A9al/logement-montr%C3%A9al-reporte-lapplication-de-son-r%C3%A8glement-%C2%AB20-20-20%C2%BB-de-trois-mois/ar-BB1aJl2K>



que l'on estime que jusqu'à 115 000 véhicules empruntent le Pont Jacques-Cartier par jour, pour une moyenne annuelle de 34,7 millions de véhicules.⁷

L'ajout de ces voitures additionnelles circulant dans le quartier Sainte-Marie ou traversant matin et soir le Pont Jacques-Cartier ne fera qu'accroître l'émission quotidienne de GES, car le transport routier est le principal émetteur des GES au Québec.⁸ La population du quartier Sainte-Marie est particulièrement vulnérable puisqu'il comprend un grand nombre d'aînés, de personnes atteintes de maladies chroniques, en particulier de troubles mentaux, et des personnes défavorisées socialement ou économiquement, lesquelles présentent des risques accrus, vu leur exposition plus grande à la chaleur.⁹

En outre, la dérogation permettant de dépasser la densité du secteur de 50 % en rapport aux recommandations du PPU Ste-Marie et d'augmenter sensiblement l'emprise au sol en rognant tout alentour sur de l'espace « verdissable » laisse à réfléchir. De plus, la dérogation demandant de passer de 4 à 10 étages pour le Médéric n'offrira pas une harmonisation avec les bâtiments de la rue Ontario.

Finalement, la présentation du projet devant le conseil d'arrondissement ne permet pas de croire que le verdissement proposé arrivera à contrebalancer l'émission de GES par l'arrivée de toutes ces voitures additionnelles ni de réduire l'îlot de chaleur de ce bâtiment comparé à ce que son terrain est présentement. Pour être efficace, le retrait du bâtiment du trottoir doit

7 https://fr.wikipedia.org/wiki/Pont_Jacques-Cartier

8 <http://www.environnement.gouv.qc.ca/changements/ges/2006/inventaire2006.pdf>

9 53_SAINTE-MARIE_V2.PDF, Profil de district électoral, Sainte-Marie, publication de Montréal en statistiques, Service du développement économique, 2017



permettre la plantation d'espèces qui ombrage les murs de la construction.¹⁰ OR, le Médéric donne directement sur le trottoir sur deux de ses 4 façades.

2260-2280-2300-2400, rue Florian

Quant au projet de Mondev de construire un projet de 104 unités de logements la rue Florian, ce dernier ne comporte aucun logement social, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger. Également, il serait juste, équitable et respectueux auprès du comité de citoyens de la ruelle verte « Passage à Niveau » que la Ville de Montréal oblige formellement (c'est-à-dire, fait une condition d'approbation du projet) le promoteur Mondev à remettre cette dernière en l'état où il l'a trouvée une fois ses travaux terminés, compte tenu de tous les investissements en temps, en argent et en énergie qui ont été portés à celle-ci, sans compter l'ajout indéniable à la vie communautaire des citoyens riverains. Le promoteur de ce projet, Mondev, est un des plus gros promoteurs de Montréal ayant développé plusieurs centaines d'unités de logement dans l'arrondissement de Ville-Marie **sans jamais inclure de logements sociaux dans ses projets**. Il est plus que temps que ce promoteur contribue à l'effort collectif visant à produire du logement accessible pour les ménages à faible ou modeste revenu de notre arrondissement.

En conclusion, avant que ces projets de développement immobilier soient approuvés en deuxième lecture, la SEM demande des précisions quant au nombre de logements abordables, sociaux et familiaux offerts, le plan obligatoire de verdissement, qui contrebalancera le GES émis par la construction, et le nombre de voitures additionnelles et la correction de ces lacunes, éléments essentiels à une densification durable, équitable et enrichissant pour une vie de quartier en santé écologique, physique et mental.

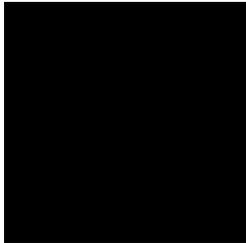
10 Mesures de lutte aux îlots de chaleurs urbains, Institut national de santé publique du Québec, juillet 2009



Rappelons que la SEM, fondée en 1995 par des citoyens engagés, est un organisme à but non lucratif qui a pour mission d'informer, sensibiliser et mobiliser la population aux enjeux environnementaux urbains à travers des projets de verdissement, d'action citoyenne et de gestion des matières résiduelles. Bien enracinée dans le quartier de Sainte-Marie, la SEM a développé à travers les années une approche qui place les résidents, ainsi que l'amélioration de leur qualité de vie, au cœur de son action. La SEM est mandataire, depuis sa fondation, du programme éco-quartier de l'arrondissement de Ville-Marie pour le district de Sainte-Marie et compte aujourd'hui plus de 1650 adhérents.

Le conseil d'administration espère que notre analyse et demandes de rectification de ces projets ne soient pas faites en vain, car il en va de l'avenir du quartier de Sainte-Marie et de la confiance que ses citoyens confèrent à Projet Montréal.

Veillez recevoir l'expression de nos meilleurs sentiments,



présidente du conseil d'administration

Opposition au projet de démolition prévu au 2260-2280-2300-2400 rue Florian

Je souhaite m'opposer à la demande de démolition des bâtiments situés aux 2260-2280-2300-2400 rue Florian.

En effet, ce projet de 104 unités de logements ne comporte **aucun logement social**, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.

À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1^{er} avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il apparaît inacceptable qu'un tel projet de démolition, assorti d'un projet de remplacement prévoyant la construction de 104 unités de logements, ne comporte aucun logement social.

Le promoteur de ce projet, MondeV, est un des plus gros promoteurs de Montréal. Il a développé plusieurs centaines d'unités de logement dans l'arrondissement de Ville-Marie **sans jamais inclure de logements sociaux** dans ses projets. Il est plus que temps que ce promoteur contribue à l'effort collectif visant à produire du logement accessible pour les ménages à faible ou modeste revenu de notre arrondissement.

J'estime donc que le projet de démolition à l'étude doit être rejeté tant que le projet de remplacement proposé n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyen-ne-s du quartier.

Opposition au projet particulier de construction prévu au 99999 rue Fullum (PPCMOI Dossier 1207303008)

Je souhaite m'opposer au projet particulier de construction prévu au 99999 rue Fullum.

En effet, ce projet de 250 unités de logements ne comporte **aucun logement social**, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.

À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1^{er} avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il apparaît inacceptable qu'un tel projet de construction de 250 unités de logements ne comporte aucun logement social. Ce projet est d'autant plus inacceptable qu'il est situé sur le territoire visé par le PPU des Faubourgs, dont la première orientation est de « maintenir un parc de logements diversifiés et inclusifs » en créant notamment « de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux ».

Ce projet déroge au règlement d'urbanisme de l'Arrondissement à plusieurs niveaux., notamment en ce qui a trait au nombre maximal constructible sur le site, limité à 2 logements (au lieu des 250 demandés), ainsi qu'à la densité (COS de 3,4 plutôt que de 3) et aux hauteurs permises (25 mètres plutôt que 12,5 mètres).

Le promoteur de ce projet, Mondev, est un des plus gros promoteurs de Montréal. Il a développé plusieurs centaines d'unités de logement dans l'arrondissement de Ville-Marie **sans jamais inclure de logements sociaux dans ses projets**. Il est plus que temps que ce promoteur contribue à l'effort collectif visant à produire du logement accessible pour les ménages à faible ou modeste revenu de notre arrondissement.

J'estime donc que le PPCMOI à l'étude doit être rejeté tant qu'il n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyen-ne-s du quartier.

Je suis d'avis que les dérogations demandées, notamment en termes de densité, de hauteur et d'unités de logement permises (compte tenu de l'usage prescrit), ne devraient pas être autorisées compte tenu du contexte dans lequel ce projet est présenté et des besoins en matière de logement de la population du quartier.

**Opposition au projet particulier de construction prévu au 2600, 99999 et 2660 rue Ontario Est (Place Frontenac)
(PPCMOI Dossier 1206255010)**

Je souhaite m'opposer au projet particulier de construction prévu au 2600, 99999 et 2660 rue Ontario Est (Place Frontenac).

En effet, ce projet de 130 unités de logements ne comporte **aucun logement social**, dans un quartier défavorisé où les besoins en logement social sont importants. En effet, le district de Ste-Marie compte 76% de ménages locataires (comparativement à 63% à Montréal), dont 37% consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger.

À la veille de la mise en vigueur (prévue le 1^{er} avril 2021) du Règlement pour une métropole mixte par la Ville de Montréal, qui prévoit assurer une offre mixte et diversifiée de logements, dont la création de logements sociaux, il apparaît inacceptable qu'un tel projet de construction de 130 unités de logements, ne comporte aucun logement social.

J'estime donc que ce projet de construction doit être rejeté tant qu'il n'inclura pas un nombre suffisant de logements sociaux pour les citoyen-ne-s du quartier.

Merci

[Redacted signature]

Identification		Numéro de dossier : 1207303008
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, la densité maximale et au nombre maximal de logements autorisés pour le bâtiment à construire au 99999, rue Fullum (lots : 1 424 727 et 1 424 728)	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée afin d'ériger un bâtiment résidentiel de 5 à 8 étages, à l'angle des rues Fullum et Jean-Langlois (au nord de la rue Notre-Dame), qui déroge à des dispositions réglementaires relatives à la hauteur maximale en mètres et en étages, à la densité maximale et au nombre maximal de logements prévus par le Règlement d'urbanisme (01-282). Cette proposition peut être autorisée conformément au Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011).

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le site

Le terrain visé, d'une superficie totale de 6 239 m², est composé de deux lots (1 424 727 et 1 424 728) qui sont occupés par deux stationnements extérieurs dont l'un est public. Ce terrain est situé dans la portion sud d'un îlot comprenant l'Église Saint-Vincent-de-Paul, la résidence Sainte-Catherine et des bâtiments résidentiels de 3 étages. L'îlot voisin est occupé par de nombreux édifices gouvernementaux dont le plus imposant, celui du ministère de l'Éducation et de l'Enseignement Supérieur (MEES), dépasse 10 étages. Enfin, le site fait face à la piste cyclable de la rue Notre-Dame où un espace de détente a été aménagé.

Le projet

Le bâtiment proposé présente une implantation périmétrique avec un accès à une cour intérieure depuis la rue Fullum. Les hauteurs proposées varient de 16 mètres (5 étages) pour la portion nord à 25 mètres (8 étages) pour la portion sud : les deux derniers étages de la portion de 16 mètres présentent des retraits de 1,5 m. Le programme proposé prévoit plus de 250 logements, dont 20 % comportent 3 chambres, plus de 200 unités de stationnement en sous-sol ainsi que plus de 500 emplacements pour vélos.

Le rez-de-chaussée, lorsqu'il n'est pas occupé par des logements, serait occupé par le hall d'entrée principal, accessible depuis la rue Jean-Langlois, un second hall d'entrée sur la rue Fullum et les espaces communs et des logements. Le projet prévoit également l'aménagement d'une cour intérieure

commune de 14 m de largeur et de 43 m de longueur accessible depuis la rue Fullum par un passage piéton d'une largeur de 13 m surplombé par une passerelle et fermé par une clôture. Cette cour intérieure sera aménagée par des pastilles paysagères d'une profondeur maximale de 0,9 m. L'accès au stationnement souterrain est également sur la rue Fullum.

La matérialité proposée présente une variation chromatique allant du noir au gris. En effet, les étages en retrait ont des revêtements métalliques de couleur anthracite, les étages inférieurs sont composés de brique d'argile gris clair et les cadres permettant de morceler les façades seront parés d'un revêtement métallique blanc. Les barrotins des balcons sont composés d'acier de couleur anthracite et les soffites des loggias sont en bétons avec enduit d'acrylique.

Cadre réglementaire

La proposition déroge aux dispositions suivantes du Règlement d'urbanisme (01-282) :

- la hauteur maximale en étages est de 3 et le projet en compte 5 à 8 ;
- la hauteur maximale en mètres est de 12,5 m et le projet présente une hauteur variant de 16 m à 25 m ;
- le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 3 et le projet présente un COS de 4 ;
- le secteur R.2 où est situé le projet prévoit un maximum de 8 logements et le projet en comprend 294.

Ainsi, pour être autorisé, le projet doit faire l'objet d'une autorisation conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-226).

Justification

Il s'agit d'un site qui présente plusieurs particularités qui découlent non seulement de sa situation en tête d'îlot près du fleuve, mais aussi de sa proximité de la rue Notre-Dame. Les agrandissements successifs de cette artère lui ont conféré un caractère autoroutier qui a impact négatif sur la continuité de la trame vers le fleuve. Cet impact est perceptible dans l'aspect du cadre bâti du secteur qui présente de grandes variations de hauteurs et des implantations sans relation avec la rue. Ainsi, un nouveau projet doit être l'occasion de retisser la trame et d'améliorer le domaine public.

La répartition volumétrique de la proposition présente plusieurs avantages. D'abord, la présence plus imposante d'un bâti en tête d'îlot permet d'affirmer l'aspect urbain du secteur en bordure de la rue Notre-Dame, mais également favoriser une meilleure transition avec le quartier faubourien d'une hauteur de trois étages. La portion de 5 étages présente également une forme en transition grâce aux étages en retrait. L'implantation périmétrique proposée permet une relation améliorée à la rue et les accès individuels pour chaque logement du rez-de-chaussée favorisent l'animation de la rue : ces deux éléments répondent un nouveau critère du PPU des Faubourgs.

Le nombre de logements maximal d'un secteur de catégorie d'usage R.2, dans lequel le projet s'insère, vise d'abord et avant tout à protéger la typologie de bâtiment de type plex. Puisque le projet s'inscrit dans un site particulier, une dérogation se trouve justifiée d'autant plus qu'elle répond à une orientation du plan d'urbanisme de densification des quartiers centraux.

L'accès à la cour intérieure est un élément intéressant qui permet de briser le linéaire de façade et pour ainsi se coller de plus près au rythme du parcellaire d'origine. Également, l'ensemble des façades ont été travaillées afin de les morceler et introduire un mouvement de verticalité avec l'ajout de cadres blancs. Cet élément permet aussi d'animer la façade de la rue Notre-Dame qui est, en quelque sorte, la façade fluviale.

En ce qui concerne l'aménagement paysager proposé de la cour intérieure, celui-ci prévoit des bacs de plantation d'une profondeur de près d'un mètre et également des plantations en façade qui favorise une interface de qualité avec l'accès public à la rue Grant : cet accès sera, par ailleurs, une condition d'autorisation de ce projet particulier.

Enfin, le projet présente une proportion de 20 % de logement de trois chambres qui est la proportion

minimale de logements familiaux prévue par le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial pour un bâtiment situé dans le secteur de valeur 2 où est situé le projet. Le projet prévoit également contribuer à la stratégie d'inclusion.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de la demande d'autorisation conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Développement durable

S.O.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Les modalités de tenue de la consultation sont sujettes à changement selon l'évolution de la situation en lien avec la pandémie de la COVID-19 et pourraient être ajustées en fonction des directives gouvernementales à être émises.

Opération(s) de communication

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

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Adoption par le conseil d'arrondissement du 8 décembre 2020 d'un premier projet de résolution ;
Procédure de consultation publique écrite du 11 janvier 2021 au 25 janvier 2021
Adoption par le conseil d'arrondissement du 9 février 2021 d'un deuxième projet de résolution ;
Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement du 9 mars 2021.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

S.O.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention
Comité consultatif d'urbanisme - Avis favorable

Parties prenantes	Services
-------------------	----------

Lecture :

Responsable du dossier Olivier LÉGARÉ Conseiller en aménagement Tél. : 514 872-8524 Télécop. : 514 123-4567	Endossé par: Jean-François MORIN Chef de division de l'urbanisme et du développement économique Tél. : 514 872-9545 Télécop. : 514 123-4567 Date d'endossement : 2020-11-26 16:40:24
--	---

<p>Approbation du Directeur de direction Stéphanie TURCOTTE Chef de division permis et inspections Tél. : 514 868-5164 Approuvé le : 2020-11-29 13:57</p>	<p>Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :</p>
---	--

Numéro de dossier :1207303008

Numéro de dossier : 1207303008

Unité administrative responsable

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

Objet

Adopter une résolution, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel dérogeant à la hauteur maximale en mètres et en étages, la densité maximale et au nombre maximal de logements autorisés pour le bâtiment à construire au 99999, rue Fullum (lots : 1 424 727 et 1 424 728)



Plans estampillés.pdf Procès-verbal du comité consultatif d'urbanisme - Avis préliminaire - 2020-09-10.pdf



Procès-verbal du comité consultatif d'urbanisme - Projet particulier - 2020-11-12.pdf

Responsable du dossier

Olivier LÉGARÉ

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 872-8524

Numéro de dossier : 1207303008

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
10 septembre 2020
s. o.
4.8.2

Objet : **AVIS PRÉLIMINAIRE – PROJET PARTICULIER**

Endroit : 99999, rue Fullum

Responsable : Olivier Légaré, Louis Routhier et Bruno Collin

Description : La présente demande vise la construction d'un bâtiment résidentiel de 5 à 8 étages (à l'angle des rues Fullum et Jean-Langlois), juste au nord de la rue Notre-Dame.

Le terrain visé d'une superficie totale de 6 239 m² est composé de deux lots qui sont occupés par deux stationnements extérieurs dont l'un est public. Ce terrain est situé dans la portion sud d'un îlot comprenant l'Église Saint-Vincent-de-Paul, la résidence Sainte-Catherine et des bâtiments résidentiels de 3 étages. L'îlot voisin est occupé par de nombreux édifices gouvernementaux, dont le plus imposant, celui du ministère de l'Éducation et de l'Enseignement Supérieur (MEES), dépasse 10 étages. Enfin, le site fait face à la piste cyclable de la rue Notre-Dame où un espace de détente a été aménagé.

Le bâtiment proposé présente une implantation périmétrique avec un accès à une cour intérieure depuis la rue Fullum. Les hauteurs proposées varient de 16 mètres (5 étages) pour la portion nord à 25 mètres (8 étages) pour la portion sud : les deux derniers étages de la portion de 16 mètres présentent des retraits de 1,5 m. Le programme proposé, qui pourrait être revu en fonction des variations de tailles de logements, prévoit 297 logements, dont 10 % comportent 3 chambres et plus, 117 unités de stationnement en souterrain ainsi que 256 emplacements pour les vélos.

Le rez-de-chaussée sera occupé par le hall d'entrée principal, accessible depuis la rue Jean-Langlois, et secondaire sur la rue Fullum, les espaces communs et des logements. Le projet prévoit également l'aménagement d'une cour intérieure commune accessible uniquement depuis la rue Fullum par un passage piéton d'une largeur de 8,5 m surplombé par une passerelle. Cette cour intérieure est plantée et verdie et les murs aveugles lui donnant accès seront végétalisés. L'accès au stationnement souterrain est également sur la rue Fullum.

La proposition déroge aux dispositions suivantes du Règlement d'urbanisme (01-282) :

- la hauteur maximale en étages est de 3 et le projet en compte 5 à 8 ;
- la hauteur maximale en mètres est de 12,5 m et le projet présente une hauteur variant de 16 m à 25 m ;
- le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 3 et le

- projet présente un COS de 4 ;
- o le secteur R.2 où est situé le projet prévoit un maximum de 8 logements et le projet en comprend 294.

Élément particulier :	Aucun
Remarque importante :	Aucune
Considérant que :	Le projet s'inscrit dans un site particulier qui justifie le nombre de logements proposé qui permet de répondre à une orientation du plan d'urbanisme de densification des quartiers centraux.
Considérant que :	Le demandeur a annoncé son intention de contribuer à la stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables et son projet comprend 10 % d'unités de 3 chambres à coucher et plus.
Considérant que :	La répartition des volumes et l'implantation du projet permettent de retisser la trame urbaine et d'amorcer l'encadrement de la rue Notre-Dame.
Considérant que :	Dans la portion de 5 étages, le retrait d'alignement des étages supérieurs est intéressant, mais le retrait d'alignement proposé est atténué par la projection des balcons.
Considérant que :	L'introduction d'un huitième étage fait en sorte que le rez-de-chaussée doit être de plain-pied, ce qui n'offre pas des conditions optimales pour les logements qui s'y trouvent.
Considérant que :	L'accès à la cour intérieure depuis la rue Fullum qui permet de morceler le bâtiment afin de mieux correspondre au parcellaire typique des faubourgs.
Considérant que :	Le programme de végétalisation de la cour doit comprendre un état des lieux et prévoir un volume de plantation suffisant pour permettre la plantation d'arbres.
Considérant que :	Le PPU des faubourgs prévoit que les logements situés au rez-de-chaussée doivent comprendre un accès individuel afin de favoriser l'animation sur rue.
Considérant que :	Le PPU des Faubourgs comprend un critère relatif à la hiérarchie des rues et au traitement des façades principales et secondaires : ce critère s'applique particulièrement au traitement de la façade de la rue Notre-Dame qui est la plus visible.
Considérant que :	Les critères de l'unité de paysage Sainte-Marie — Saint-Jacques favorisent des matériaux de revêtement de brique d'argile ou de pierre grise, mais la composition générale du traitement architectural proposé présente une trop forte horizontalité, notamment avec les bandeaux de verre du rez-de-chaussée, qui semblent indiquer la présence d'une occupation commerciale.
Considérant qu' :	Un critère de l'unité de paysage favorise la perméabilité des flots par l'aménagement de liens piétonniers ou routiers dans la continuité de la trame de rues à l'est de ceux-ci.

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

- Revoir l'implantation du bâtiment et la volumétrie du bâtiment, afin de permettre une meilleure insertion dans son milieu et respectant davantage les jeux de rues.
- Réduire la projection des balcons aux étages supérieurs.
- Rehausser le niveau du rez-de-chaussée, particulièrement pour les logements avec accès direct à la rue.
- Revoir le traitement architectural de façon à minimiser l'expression d'horizontalité sur la rue Fullum.
- Revoir le traitement de la façade de la rue Notre-Dame afin de marquer son aspect de façade principale notamment en proposant un marquage de l'entrée principale plus important.
- Présenter un plan d'aménagement paysager détaillé représentant tous les espaces non construits, les arbres abattus et la profondeur de plantation.
- Prévoir un accès direct par logement situé au rez-de-chaussée et le représenter sur les plans autant que sur les élévations.
- Les échantillons de matériaux durables et respectant les critères de l'unité de paysage visée devront être déposés lors de la révision de projet.

Par ailleurs, les membres du comité émettent un commentaire à l'effet que le projet devrait offrir une plus grande part de logements de trois chambres tel que prévu par le *Règlement pour une métropole mixte* en cours d'adoption.



Sophie Mauzerolle
Présidente



Billy Chérubin
Secrétaire

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
12 novembre 2020
S. O.
4.2.2

Objet : **PROJET PARTICULIER**

Endroit : 99999, rue Fullum

Responsable : Olivier Légaré et Louis Routhier

Description : La présente demande vise la construction d'un bâtiment résidentiel de 5 à 8 étages, à l'angle des rues Fullum et Jean-Langlois (au nord de la rue Notre-Dame), qui déroge à des dispositions réglementaires relatives à la hauteur maximale en mètres et en étages, à la densité maximale et au nombre maximal de logements prévus par le Règlement d'urbanisme 01-282.

Le terrain visé d'une superficie totale de 6 239 m² est composé de deux lots qui sont occupés par deux stationnements extérieurs d'environ 150 places dont l'un est public. Ce terrain est situé dans la portion sud d'un îlot comprenant l'Église Saint-Vincent-de-Paul, la résidence Sainte-Catherine et des bâtiments résidentiels de 3 étages. L'îlot voisin est occupé par de nombreux édifices gouvernementaux, dont le plus imposant, celui du ministère de l'Éducation et de l'Enseignement Supérieur (MEES), dépasse 10 étages. Enfin, le site fait face à la piste cyclable de la rue Notre-Dame où un espace de détente a été aménagé.

Le bâtiment proposé présente une implantation périmétrique avec un accès à une cour intérieure depuis la rue Fullum. Les hauteurs proposées varient de 16 mètres (5 étages) pour la portion nord à 25 mètres (8 étages) pour la portion sud : les deux derniers étages de la portion de 16 mètres présentent des retraits de 1,5 m. Le programme proposé prévoit 266 logements, dont 15 % comportent 3 chambres, 225 unités de stationnement en sous-sol ainsi que 529 emplacements pour les vélos.

Le rez-de-chaussée sera occupé par le hall d'entrée principal, accessible depuis la rue Jean-Langlois, un second hall d'entrée sur la rue Fullum et les espaces communs et des logements. Le projet prévoit également l'aménagement d'une cour intérieure commune de 14 m de largeur et de 43 m de longueur accessible depuis la rue Fullum par un passage piéton d'une largeur de 13 m surplombé par une passerelle et fermé par une clôture. Cette cour intérieure sera aménagée par des pastilles paysagères d'une profondeur maximale de 0,9 m. L'accès au stationnement souterrain est également sur la rue Fullum.

La matérialité proposée présente une variation chromatique allant du noir au gris. En effet, les étages en retrait ont des revêtements métalliques de couleur anthracite, les étages inférieurs sont composés de brique d'argile gris clair et des cadres permettant de morceler les façades seront parés

d'un revêtement métallique blanc. Les barrotins des balcons sont composés d'acier de couleur anthracite et les soffites des loggias sont en béton avec enduit d'acrylique.

La proposition déroge aux dispositions suivantes du *Règlement d'urbanisme 01-282* :

- la hauteur maximale en étages est de 3 et le projet en compte 5 à 8 ;
- la hauteur maximale en mètres est de 12,5 m et le projet présente une hauteur variant de 16 m à 25 m ;
- le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 3 et le projet en présente un de 4 ;
- le secteur R.2 où est situé le projet prévoit un maximum de 8 logements et le projet en comprend 294.

Le projet est situé dans le territoire du PPU des Faubourgs. Aucune modification aux paramètres de hauteur ou de densité n'est prévue, mais de nouveaux critères d'évaluations s'appliquent.

- Élément particulier :** Aucun
- Remarque importante :** À la séance du 11 septembre 2020, le comité a émis un avis favorable avec conditions pour ce projet.
- Considérant que :** L'ensemble des conditions prévues par le comité ont été respecté.
- Considérant que :** Le demandeur a annoncé son intention de contribuer à la stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables et que son projet comprend une proportion de logements familiaux conforme au minimum prévu par le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial.
- Considérant que :** Le projet s'inscrit dans un site particulier qui justifie le nombre de logements proposé répondant à une orientation du plan d'urbanisme de densification des quartiers centraux.
- Considérant que :** La répartition des volumes et l'implantation du projet permettent de retisser la trame urbaine et d'amorcer l'encadrement de la rue Notre-Dame.
- Considérant que :** Le programme de végétalisation de la cour doit comprendre un état des lieux à jour et prévoir un volume de plantation suffisant pour permettre la plantation d'arbres ainsi qu'une stratégie de plantation d'arbres dans les cours avants.
- Considérant que :** Les critères de l'unité de paysage Sainte-Marie – Saint-Jacques favorisent des matériaux de revêtement de brique d'argile ou de pierre grise.
- Considérant qu' :** Un critère de l'unité de paysage favorise la perméabilité des îlots par l'aménagement de liens piétonniers ou routiers dans la continuité de la trame de rues à l'est de ceux-ci.

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

- Assurer un accès piéton public permettant une connexion à la rue Grant.
- Présenter un aménagement paysager comprenant l'interface avec l'accès public se connectant avec la rue Grant, des arbres à planter en cours avant ainsi qu'un inventaire détaillé des arbres présents sur le site qui comprend des relevés photographiques, le détail des espèces ainsi que et leur état.
- S'assurer de la qualité et de la durabilité de la matérialité du cadre blanc. Des matériaux tels que de la brique d'argile ou de la maçonnerie peuvent être envisagés également.
- Préciser la matérialité de la passerelle, des soffites et de la clôture et s'assurer de la durabilité des matériaux prévus.
- Diminuer la hauteur de la clôture de la porte-cochère vers la cour intérieure.
- Aucune sortie de ventilation ou unité de climatisation ne doit être visible sur les façades ou installée sur les balcons et loggias.

Par ailleurs, les membres du comité se disent préoccupés quant à l'impact du projet sur la circulation dans le secteur considérant le nombre élevé de stationnements pour véhicules. Ils demandent par conséquent que le demandeur évalue la possibilité de réduire le nombre de cases de stationnement pour véhicule tout en maintenant le nombre d'emplacements pour vélos.

De plus, le comité souhaite que le demandeur bonifie la typologie de logements afin d'atteindre le 20% de logements de 3 chambres pour famille et d'augmenter le nombre de logements de 2 chambres.

Il est à noter que Mme Veronica Lalli, ayant déclaré un intérêt personnel, a quitté la séance vidéo et donc ne s'est pas prononcée pendant les délibérations et le vote.



Sophie Mauzerolle
Présidente



Billy Chérubin
Secrétaire