

IDENTIFICATION

Dossier # :1134992024

Unité administrative responsable :	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Adopter, en vertu des dispositions de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le règlement intitulé « Règlement autorisant la reconversion à des fins résidentielles de l'ancien site transcontinental situé sur le lot 2 589 396 du cadastre du Québec », visant notamment à autoriser l'usage résidentiel et une hauteur de bâtiment de quatre à six étages, pour la propriété située aux 65 à 95, rue de Castelnau Ouest.

CONTENU

CONTEXTE

Le *Règlement autorisant la reconversion à des fins résidentielles de l'ancien site Transcontinental situé sur le lot 2 589 396 du cadastre du Québec* a fait l'objet d'une consultation publique le 17 février 2014. Plus d'une centaine de personnes étaient présentes à cette soirée d'informations et l'Office de consultation publique de Montréal (ci-après l'Office), qui coordonnait cette soirée, a reçu près d'une trentaine de mémoires sur ce projet.

Suite à cette audience, l'Office a émis diverses recommandations pour lesquelles l'arrondissement a du prendre position. Dans son rapport, l'organisme indique ce qui suit:

Recommandation de l'Office de consultation publique de Montréal	Réponse de l'arrondissement
1- Refuser, dans l'avenir, toute demande de dérogation visant à permettre un usage résidentiel dans le secteur De Castelnau.	Dans le cadre de la stratégie de revitalisation des secteurs situés aux abords de la voie ferrée du Canadien Pacifique, le Plan de développement urbain, économique et social (ci-après PDUES) a confirmé une affectation mixte pour le secteur De Castelnau et a établi que la fonction résidentielle peut être permise qu'à certaines conditions.
2- Prendre, sans délai, les mesures nécessaires pour rendre plus sécuritaires les principales intersections du secteur De Castelnau, en particulier les intersections suivantes: - Saint-Laurent/De Castelnau;	Ces intersections font maintenant partie du réseau artériel pour lequel l'arrondissement n'a pas compétence.

<ul style="list-style-type: none"> - Saint-Laurent/Garry-Carter; - De Castelnau/Clark; - Saint-Laurent/Jean-Talon. <p>Envisager la possibilité de permettre le virage à gauche sur le boulevard Saint-Laurent en provenance de la rue Jean-Talon Ouest, de façon à atténuer la circulation de transit sur la rue Gary-Carter.</p>	
<p>3- Mettre en place le comité de suivi dont la création était prévue à la suite de l'adoption du PDUES.</p>	<p>Cette demande ne s'adresse pas à l'arrondissement puisque la mise en œuvre du PDUES relève des services corporatifs.</p>
<p>4- Préserver la hauteur maximale prescrite des bâtiments à 22 mètres.</p>	<p>La hauteur maximale de 22 mètres est conservée.</p>
<p>5- Augmenter de deux mètres la distance entre le pavillon mitoyen («C») du projet des Ateliers Castelnau et la ligne de propriété située du côté nord de celui-ci, en déplaçant les constructions proposées vers la rue De Castelnau.</p>	<p>Le nouveau plan d'implantation prévoit une marge de recul arrière de 8,5 mètres au lieu de 4 mètres. Ce plan d'implantation modifié constituera l'annexe B du règlement.</p>
<p>6- Prescrire une densité maximale pour l'ensemble du projet de 2,6.</p>	<p>La densité maximale est révisée à 3,0 pour l'ensemble du projet ce qui s'avère raisonnable dans le cadre d'un projet résidentiel de cette nature.</p> <p>Également, cette densité est conforme aux orientations du PDUES qui prévoit la densification du secteur De Castelnau et qui prescrit une densité maximale de 4.5.</p>
<p>7- Prévoir un taux d'implantation maximale de 47%.</p>	<p>Le taux d'implantation pour l'ensemble du projet a été modifié à 65% afin que le promoteur bénéficie d'une certaine latitude dans l'élaboration de son projet.</p> <p>Aussi, ce taux d'implantation est usuel pour les projets résidentiels de cette nature et laisse suffisamment d'espace libre sur une propriété pour réaliser des aménagements paysagers et permettre l'ensoleillement du site.</p>
<p>8- Insérer une troisième annexe au règlement qui illustre les hauteurs véritables du projet immobilier.</p>	<p>L'arrondissement ne donnera pas suite à cette demande puisque les plans actuels du projet sont préliminaires et que la hauteur des bâtiments sera régie via les critères d'évaluation prévus au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement (PIIA).</p>
<p>9- Augmenter à 17% la proportion de logements familiaux dans le volet communautaire et rendre éligibles la moitié de ces logements au supplément au loyer.</p> <p>Augmenter de 47 à 54 le nombre de logements abordables dans la portion privée du projet.</p>	<p>Une lettre d'engagement, signée par le promoteur, a été envoyée à la Service de l'habitation de la Ville de Montréal indiquant qu'il s'engage à aménager environ 369 logements dont un minimum de 15% des unités résidentielles privées sera vendu ou loué en unités de logements abordables et un minimum de 33 unités résidentielles privées seront des unités familiales.</p>

Recommander aux promoteurs d'étudier, avec la Ville de Montréal, les façons de rendre éligible au moins une partie des logements familiaux de la portion privée du projet au nouveau Plan de fidélisation des familles 2014-2017.	De plus, le promoteur s'engage à céder à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative d'habitation, la partie du lot identifiée comme logements socio-communautaires sur le plan joint en annexe de l'entente, ce qui permettra à l'Organisme la réalisation de logements sociaux et communautaires et représentant 15% de la superficie résidentielle totale du projet.
10- Ajouter un critère d'évaluation portant sur le choix des matériaux ou de couleurs destiné à diminuer l'impact des zones d'ombre sur les portions les moins ensoleillées des façades du projet.	Un critère d'évaluation a été ajouté à cet effet à l'article 33 du règlement.
11- Exiger qu'une rangée d'arbres soit plantée le long des façades ouest du projet et que le stationnement souterrain soit déplacé vers la rue De Castelnau de sorte que l'espace ainsi dégagé du côté nord crée des conditions favorables à cette plantation.	Le mur du stationnement souterrain sera implanté à plus ou moins 2,8 mètres de la ligne arrière de la propriété, ce qui permettra la plantation d'arbres en bordure de cette limite conformément aux exigences des objectifs et critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale applicable à cette propriété.
12- Mettre en place un mécanisme permanent d'échanges et de concertation entre, d'une part, les promoteurs et, d'autre part, les syndicats de copropriété des Jardins du parc Jarry.	Cette demande ne s'adresse pas à l'arrondissement.
13- Entreprendre sans délai la réalisation d'une analyse sur les conditions générales de circulation et de stationnement pour le secteur De Castelnau.	Cette demande s'adresse aux services corporatifs puisqu'il s'agit du réseau artériel.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

RESPONSABLE DU DOSSIER

Clothilde-Béré PELLETIER
Conseiller(ere) en aménagement