

Chère Commission,

Lorsque j'ai lu pour la première fois le nouveau plan directeur proposé, j'étais rempli d'enthousiasme car il mentionne la possibilité d'ouvrir la densité pour créer plus de logements, ce qui est cruellement nécessaire sur l'île de Montréal. Ce n'est qu'aujourd'hui, ce qui je crois est le dernier jour pour déposer un avis, que quelqu'un m'a montré la carte ci-jointe. Ma mère, Sandra Stein, possède une propriété au 5255-5275 Ferrier. Derrière sa propriété, un projet de 360 unités est actuellement en construction par Olymbec, et un projet de 21 unités à l'est de son site a été complété il y a six mois. Cela dit, en février 2023, nous avons reçu une lettre de la ville (que j'ai jointe) qui exprimait que le site de ma mère n'était pas résidentiel. Un choc pour tous les impliqués, sachant que deux propriétés adjacentes à son site étaient en construction à ce moment-là.

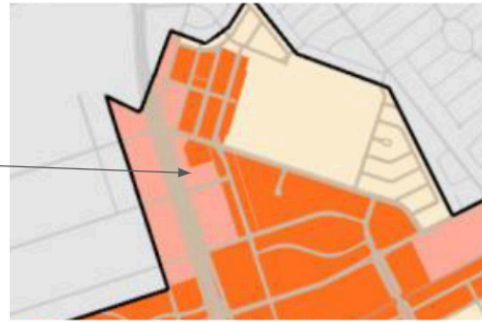
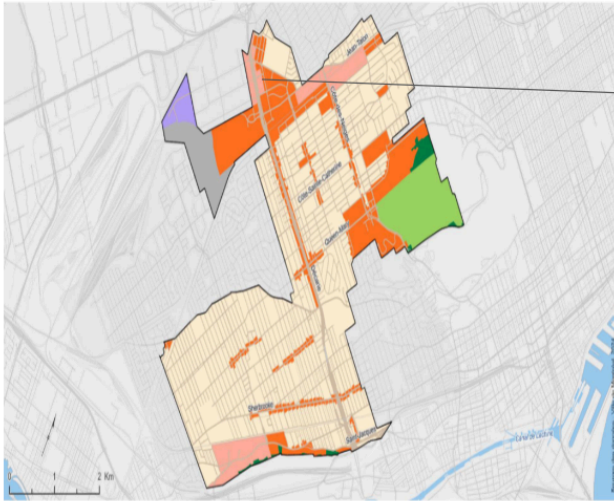
En période de taux d'intérêt élevés et de hausse des coûts de construction, ma mère était prête en février 2023 à aller de l'avant avec un projet pour construire des logements grandement nécessaires, motivée non seulement par le profit, mais aussi par un devoir civique d'augmenter l'offre de logements en cette période difficile. La lettre a été une grande déception, d'autant plus qu'elle travaillait avec un groupe dans le but de dédier un étage entier du complexe à un programme pour de jeunes adultes neurodivergents vivant pour la première fois sans leurs parents, comme un moyen de transition vers une vie indépendante. Ma mère a décidé d'être patiente et a attendu avec impatience le nouveau plan directeur.

Vous pouvez imaginer le choc lorsqu'elle a vu que les cartes du plan proposé excluaient spécifiquement notre propriété de toute possibilité résidentielle, alors qu'elle fait partie du même bloc. Comment est-ce une bonne planification urbaine, où un bâtiment de deux étages, qui n'emploie actuellement pas plus de cinq employés à temps plein, est-il mieux pour le cadre urbain de ce coin de la ville que du logement? Comment la ville peut-elle promouvoir le développement axé sur le transport tout en refusant ce site, alors qu'il est situé à cinq minutes de marche de deux stations de métro? Comment ne pas y voir une forme de favoritisme ou de punition lorsque le site de ma mère est isolé de cette manière?

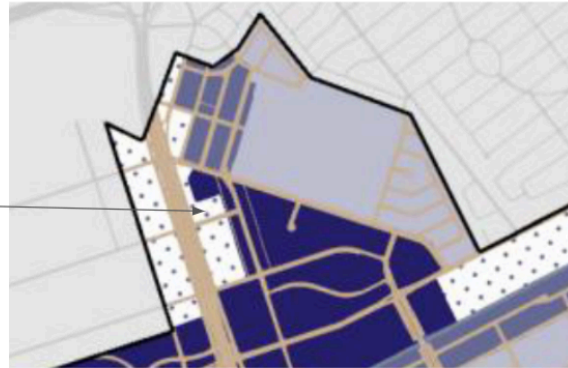
Quelle raison logique pourrait expliquer ce découpage de la carte? Quelle raison logique pourrait justifier qu'en février 2023, on dise à ma mère qu'elle devait verser des frais non remboursables de 75 000 \$, alors que les frais pour soumettre une demande devant le CCU ne représentent qu'une fraction de ce montant et auraient permis de rendre le dossier public?

Je vous demande de visiter le site, pour voir de vos propres yeux combien il est absurde d'exclure le site de ma mère du changement de zonage. Nous sommes déterminés à développer des logements sur ce site, pour offrir des logements uniques et nécessaires à différentes communautés dans le besoin. Nous demandons simplement à être traités avec la même équité que les sites adjacents au nôtre.

L'affectation du sol – Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce



Niveaux d'intensification – Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce



Note: Carte de la carte « Niveau d'intensification »

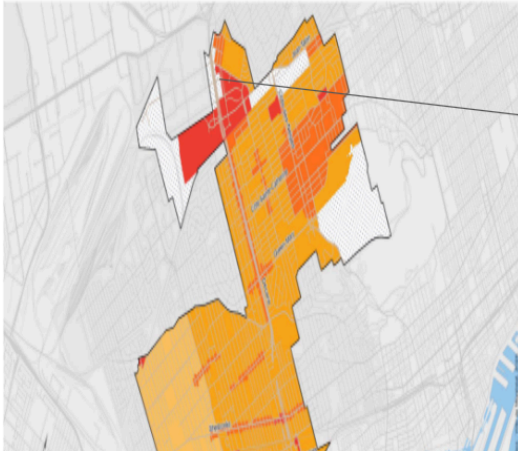
Niveau d'intensification urbaine

Travaux

Parcelles exclues l'habitation



Seuils minimaux moyens de densité nette - Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce



Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal 

Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises
5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée
Montréal (Québec) H3X 2H9

Le 6 février 2023

PAR COURRIEL

Madame Alexia Lapierre
Groupe BC2
85, rue Saint-Paul O - Bureau 300
Montréal (Québec) H4P 1L7
[Courriel : alapierre@bc2.com](mailto:alapierre@bc2.com)

Objet : Avis préliminaire / 5255 Ferrier / Dossier 3003215254
Projet pour réaliser 2 bâtiments résidentiels de 12 étages

Madame Lapierre,

Cette lettre vise à répondre à votre demande d'avis préliminaire déposée à notre direction au mois d'octobre 2022.

Le projet vise la démolition du bâtiment existant situé au 5255, rue Ferrier pour réaliser 2 bâtiments résidentiels de 12 étages comprenant environ 360 unités d'habitation.

Le projet requiert une modification du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) concernant notamment les usages, les hauteurs et possiblement la densité. Sous certaines conditions, ces modifications pourraient être jugées compatibles avec les affectations et les densités de constructions prévues au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, car la propriété est située dans une affectation d'activités diversifiées à dominante économique et dans un secteur à transformer et intensifier.

L'immeuble est situé à l'extérieur du territoire planifié du Triangle et du Quartier Namur-Hippodrome en cours de planification. Cette propriété n'est donc pas située dans un secteur où une transformation urbaine est planifiée à court ou moyen terme.

Dans le contexte actuel, il est difficile d'évaluer l'opportunité de remplacement d'un tel bâtiment à vocation économique en l'absence d'analyse de son état général et de ses occupations commerciales passées, présentes et potentielles. De plus, dans une perspective environnementale et patrimoniale, aucune évaluation comparative n'a été fournie pour démontrer les avantages d'une nouvelle construction versus ceux d'un projet intégrant le bâtiment existant.

Bref, plusieurs éléments nous portent à nous questionner sur l'opportunité immédiate de développer ce site tel que proposé. Nous vous recommandons donc d'envisager avant tout que la vocation économique soit maintenue et consolidée. Toute autre alternative devra d'abord reposer sur une démonstration probante de l'importance des déficiences du bâtiment qui pourrait justifier sa démolition.

... 2

Malgré notre avis, vous pouvez à tout moment déposer à l'arrondissement une demande de modification à la réglementation d'urbanisme afin de permettre un projet dérogatoire.

Pour commencer, la demande devra être déposée à notre bureau, accompagnée des frais d'études, soit ceux relatifs à un projet de construction dérogatoire (78 371 \$ en 2023). La demande sera ensuite acheminée aux instances de la ville pour décision. Dans le cas présent, c'est-à-dire, au conseil d'arrondissement. Ces frais ne sont pas remboursables en cas de refus.

Nous vous invitons à communiquer avec monsieur Dino Credico, conseiller en aménagement, au 514 868-4463 pour toute demande d'information supplémentaire.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos meilleures salutations.

Lucie Bédard
Directrice

LB/sm/dc

c. c. M. Stéphane Plante, directeur de l'arrondissement
M. Steve Desjardins, chef de division – permis et inspections
M. Sébastien Manseau, chef de division – urbanisme
M. Dino Credico, conseiller en aménagement

