

Arrondissement Le Sud-Ouest

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Division de l'urbanisme

815, rue Bel-Air, 1^{er} étage

Montréal (Québec) H4C 2K4

Note

Destinataire : Office de consultation publique de Montréal

Expéditeur : Olivier Carignan de Carufel
Conseiller en aménagement

Date : Le 28 février 2012

Objet : **Ratio de parcs pour l'arrondissement du Sud-Ouest, lien avec le parc du Canal de Lachine et compensation monétaire pour le fonds de parcs**

Selon le Plan directeur des parcs et espaces verts, l'arrondissement du Sud-Ouest a un ratio de 1,28 hectare de parcs par 1000 habitants. Pour le quartier de Pointe-Saint-Charles, ce ratio est de 1,84 hectare par 1000 habitants. En réalisant une analyse de comparables, l'arrondissement du Sud-Ouest se situe dans la moyenne parmi les arrondissements de la métropole. De plus, ces ratios n'incluent pas la falaise Saint-Jacques, le parc du Canal de Lachine et le parc Angrignon. En incluant ces derniers, le ratio de parcs pour l'arrondissement atteint 3,8 hectares par 1000 habitants.

Selon le Plan directeur des parcs et espaces verts, «la problématique de la desserte du Sud-Ouest n'est pas celle de la quantité de parcs offerts, mais bien la dimension des espaces verts existants et leur répartition sur le territoire». Face à ce constat, 5 principes directeurs ont été dégagés :

1. Restaurer les parcs existants (vétustes et en mauvais état);
2. Introduire une vision d'ensemble en créant un réseau de parcs (spécialisation et lien entre eux) et en misant sur le parc du Canal de Lachine (créer des liens et des accès avec le quartier);
3. Bonifier les parcs selon des besoins locaux (ajuster l'offre en fonction des besoins contemporains);
4. Améliorer la communication entre les différents intervenants durant le processus de planification;
5. Favoriser les parcs près des écoles et des centres communautaires.

Le projet du Nordelec est adjacent au parc Joe-Beef et est situé à moins de 200 m du parc du Canal de Lachine. D'importants investissements sont requis pour réaménager le parc Joe-Beef. La contribution financière de 300 000 \$ offerte par le promoteur pourrait payer une partie de ces coûts.

Le projet prévoit aussi divers travaux sur le domaine public qui seront réalisés aux frais du promoteur et qui sont encadrés par une entente de développement. Ces travaux sont notamment :

1. la réouverture de la rue de la Sucrierie, entre les rues Richardson et Saint-Patrick ;
2. l'élargissement du trottoir sur la rue Saint-Patrick devant l'îlot B ;
3. la construction de trottoirs ;
4. l'installation d'éclairage de rue ;

5. l'installation de feux de circulation aux intersections des rues de Montmorency et Saint-Patrick et des rues de la Sucrierie et Saint-Patrick ;
6. la plantation d'arbres.

Ces interventions apportées au domaine public sécuriseront la traversée de la rue Saint-Patrick et amélioreront l'accessibilité au canal de Lachine, surtout dans l'axe de la rue Montmorency où un accès direct au canal a déjà été aménagé.

Finalement, selon le Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M.c O-1), le plan de lotissement déposé à l'arrondissement du Sud-Ouest en 2012 et l'évaluation du terrain inscrit au compte foncier de la Ville de Montréal en 2011, le promoteur devrait payer la somme d'environ 112 307 \$ équivalant à 10 % de la valeur réelle du terrain visé. Le montant exigé en vertu de ce Règlement est inclus dans la contribution monétaire de 300 000 \$ prévue dans l'entente de développement.

Arrondissement Le Sud-Ouest

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Division de l'urbanisme

815, rue Bel-Air, 1^{er} étage

Montréal (Québec) H4C 2K4

Note

Destinataire : Office de consultation publique de Montréal

Expéditeur : Olivier Carignan de Carufel
Conseiller en aménagement

Date : Le 29 février 2012

Objet : **Exemple de mécanismes de contre-expertise**

La Ville de Montréal et l'arrondissement du Sud-Ouest disposent d'expertises internes qui leur permettent d'évaluer les projets.

À titre d'exemples, lorsque l'on reçoit une étude sur la circulation dans le cadre d'un projet, elle doit être vérifiée par un ingénieur de la Division des études techniques de l'arrondissement. De plus, lorsque la réglementation exige la rétention des eaux pluviales pour la construction d'un bâtiment, cette dernière sera validée par un ingénieur de la Division de la gestion durable de l'eau de la Ville de Montréal. Finalement, lors de l'évaluation patrimoniale de certains bâtiments, l'arrondissement peut disposer de l'expertise de spécialistes en patrimoine provenant du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise relevant de la Ville de Montréal.

Arrondissement Le Sud-Ouest

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Division de l'urbanisme

815, rue Bel-Air, 1^{er} étage

Montréal (Québec) H4C 2K4

Note

Destinataire : Office de consultation publique de Montréal

Expéditeur : Olivier Carignan de Carufel
Conseiller en aménagement

Date : Le 29 février 2012

Objet : **Projets avec de l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur le site du projet**

Depuis 2005, sur le territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest, à l'exception de l'ajustement au nombre de logements dans le cadre du projet du Nordelec, tous les projets ayant 200 logements et plus nécessitant une dérogation au Règlement d'urbanisme ont inclus des logements sociaux et communautaires sur le site du projet.

Pour les projets situés sur le territoire du programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Griffintown, la Ville considère comme un projet d'inclusion tous projets prévoyant des logements sociaux et communautaires à l'intérieur de ce territoire, même s'ils ne sont pas situés sur le site du projet.

Arrondissement Le Sud-Ouest

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Division de l'urbanisme

815, rue Bel-Air, 1^{er} étage

Montréal (Québec) H4C 2K4

Note

Destinataire : Office de consultation publique de Montréal

Expéditeur : Olivier Carignan de Carufel
Conseiller en aménagement

Date : Le 24 février 2012

Objet : **Stratégie d'inclusion de logements abordables, volet logements sociaux et communautaires, projet Le Nordelec**

La stratégie d'inclusion de logements abordables a pour objectif d'avoir, pour un projet de 200 et plus unités, 15% des nouvelles unités d'habitation construites de type logement social ou communautaire et 15% de type logement abordable d'initiative privée (propriétés abordables ou locatives), afin d'assurer une mixité de produits résidentiels.

En 2006, pour répondre à la stratégie, le promoteur a cédé deux terrains décontaminés (îlots C) gratuitement pour permettre la construction de 130 logements pour personnes âgées et 42 logements pour les familles. À cette époque, 1015 logements étaient prévus sur les îlots A et B, cependant aucune limite en terme de nombre de logements a été introduite dans le Règlement 06-039. La valeur des terrains était d'environ 921 900 \$ en 2007 selon le rôle d'évaluation foncière et le coût de la décontamination des terrains a été de 713 775 \$. En additionnant ces montants, la contribution du promoteur en 2006 équivalait à environ 9 510 \$ par logement.

Le projet présenté en 2012 prévoit 290 logements de plus qu'en 2006 sur les îlots A et B. Cette augmentation est due à trois facteurs :

1. L'aménagement de logements plus petit ;
2. L'ajout d'un étage et de mezzanines dans la limite de la hauteur maximale prescrite au Règlement 06-039 ;
3. La transformation d'un espace initialement prévu pour l'aménagement d'une aire de stationnement hors-sol en 170 nouveaux logements.

Puisque le Règlement initial n'imposait pas de limite en terme de logements permettant ainsi de réduire la taille des logements et puisque l'ajout d'un étage et de mezzanines est conforme au Règlement 06-039, la compensation demandée a été appliquée uniquement à la surface de l'aire de stationnement hors-sol qui nécessite une modification au Règlement 06-039. Dans cette aire d'environ 12 000 m², 170 logements sont prévus d'y être aménagés. La contribution monétaire a été établie de cette façon :

170 logements X 15% = 26 logements

170 + 26 (logements hors site) = 196 logements

196 logements X 15% = 30 logements

30 logements X 12 500 \$ = 375 000 \$ (contribution monétaire).

Puisque les organismes communautaires peuvent recevoir jusqu'à 12 000 \$ par logement pour l'acquisition d'une propriété grâce au programme AccèsLogis et que la valeur d'un terrain a été établie à 24 500 \$ par logement dans ce secteur, la contribution du propriétaire a été établie à 12 500 \$ par logement.