

MÉMOIRE DÉPOSÉ A L' OCPM

MARC BLANCHET, COPROPRIÉTAIRE  
JARDINS DU PARC JARRY, COMPLEXE BUCOLIQUE ADJACENT AU PROJET

# LES ATELIERS CASTELNAU

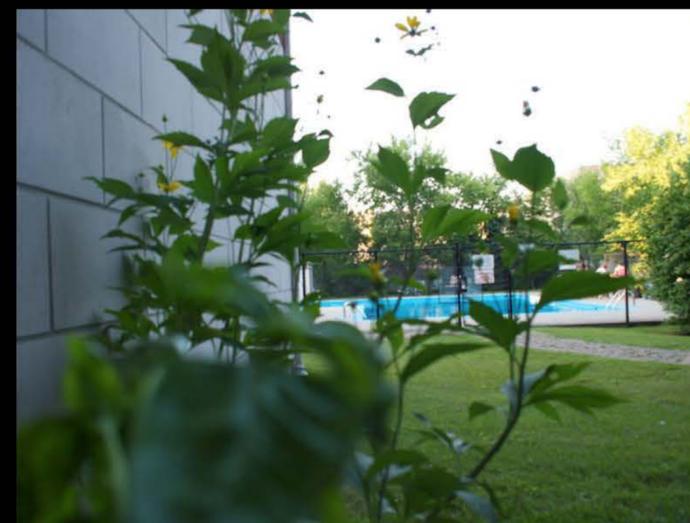


# REMERCIEMENTS A L'OCPM

- Je remercie l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) de permettre aux citoyens de donner notre opinion sur les impacts du projet de modification au règlement de zonage permettant la construction du projet immobilier Les Ateliers Castelnau tel que proposé par les promoteurs DevMcGill et Thibault Messier Savard & Associés (TMSA)

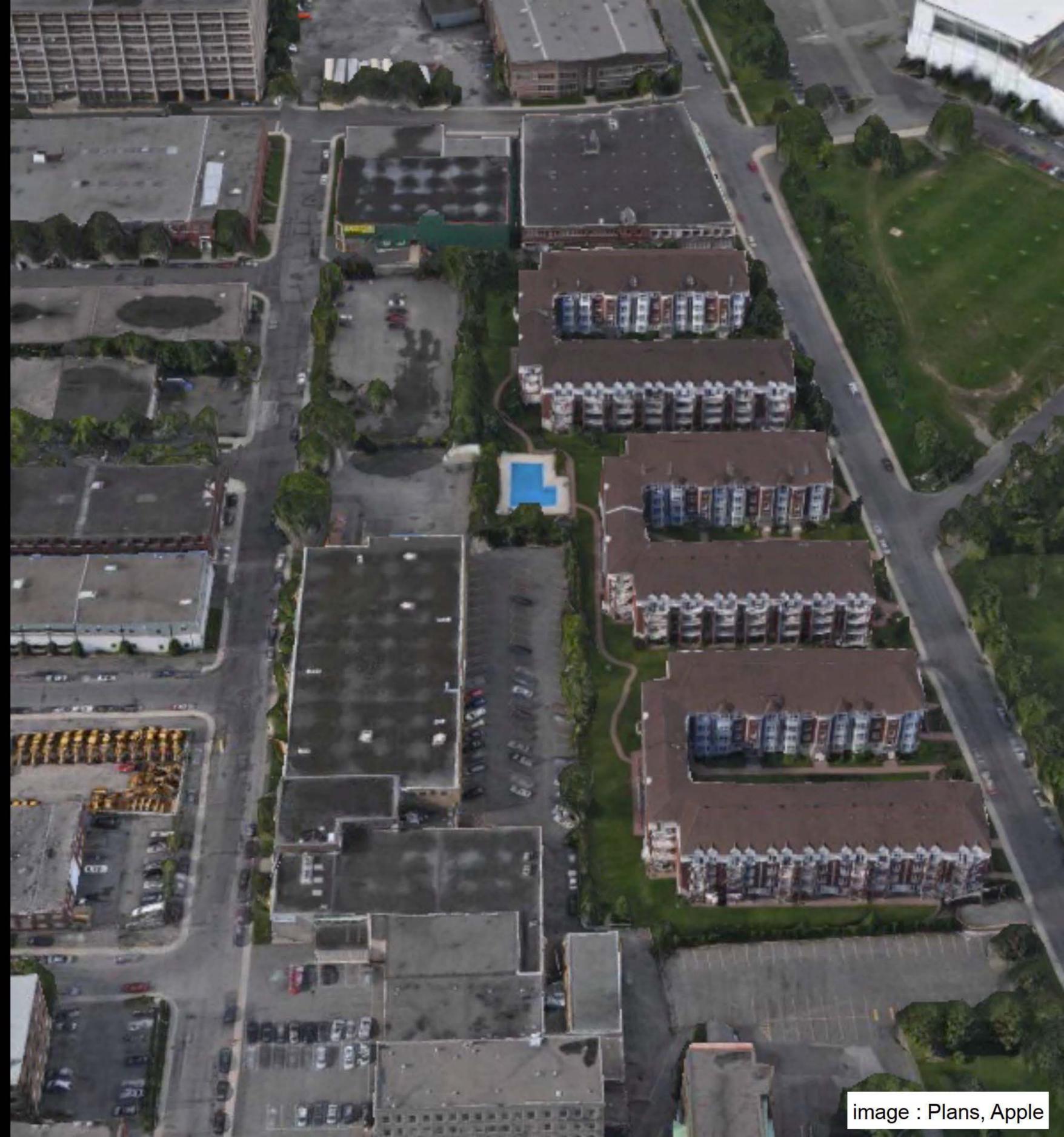
# POURQUOI J'AI CHOISI D'HABITER LES JARDINS DU PARC JARRY

- Originaire de la Mauricie :
  - grands espaces verts
  - de l'air à respirer
- Ne voulait pas d'un condo trottoir
- J'ai trouvé le paradis à Montréal situé en plein centre de l'île avec le métro, les lignes d'autobus rapide, une gare de train ... et le marché Jean-Talon



# BASES DE RÉFLEXION DU MÉMOIRE

- Tenir compte de l'ensemble du quadrilatère et non pris isolément
- Embellir le quartier
- Permettre aux travailleurs actuels et futurs d'habiter le quadrilatère
- Un nouveau SoHo
- La VILLE doit profiter des retombées pour apporter des améliorations significatives à la qualité de vie



VILLERAY

LES BÂTIMENTS EXISTANTS - UNE OBLIGATION DE RESPECT

# UN QUARTIER HUMAIN DE TRIPLEX



VILLERAY

LES BÂTIMENTS EXISTANTS - UNE OBLIGATION DE RESPECT

# LE REDÉVELOPPEMENT ET LE NEUF EN RESPECT DES HAUTEURS, MAX 4 ÉTAGES



7130 St-Urbain, au sud Jean-Talon



7250 Marconi, Montoni  
y ajoute un 3e étage



Castelnau  
6 étages



Les Jardins du Parc Jarry à l'arrière du projet



sur St-Laurent, juste en face de l'Institut



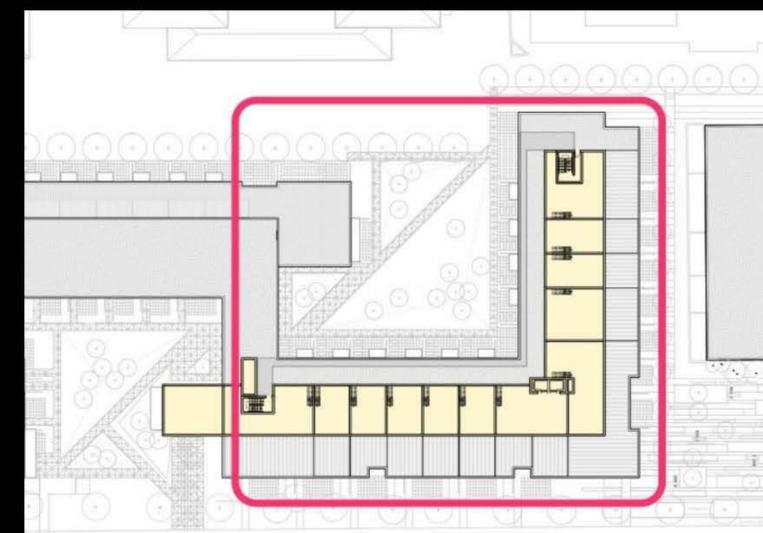
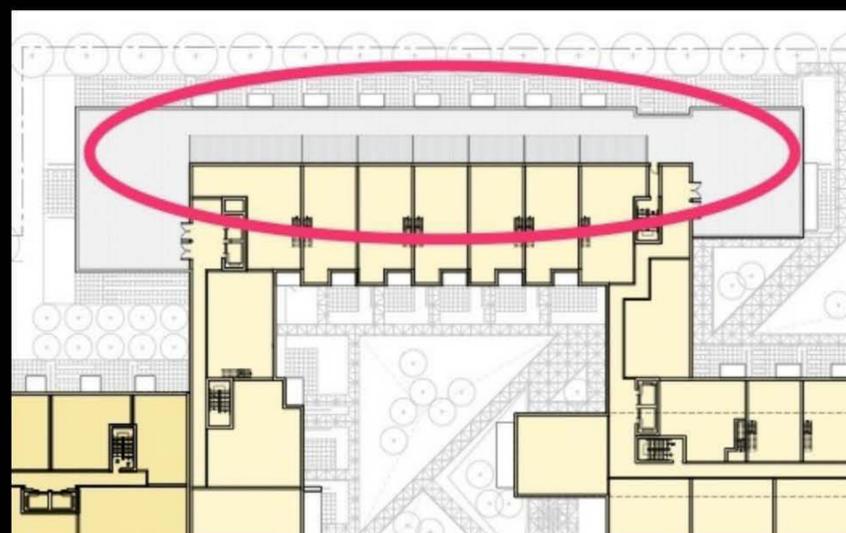
7272 Clark, juste en face



Condos Marconi et le 7250 Marconi

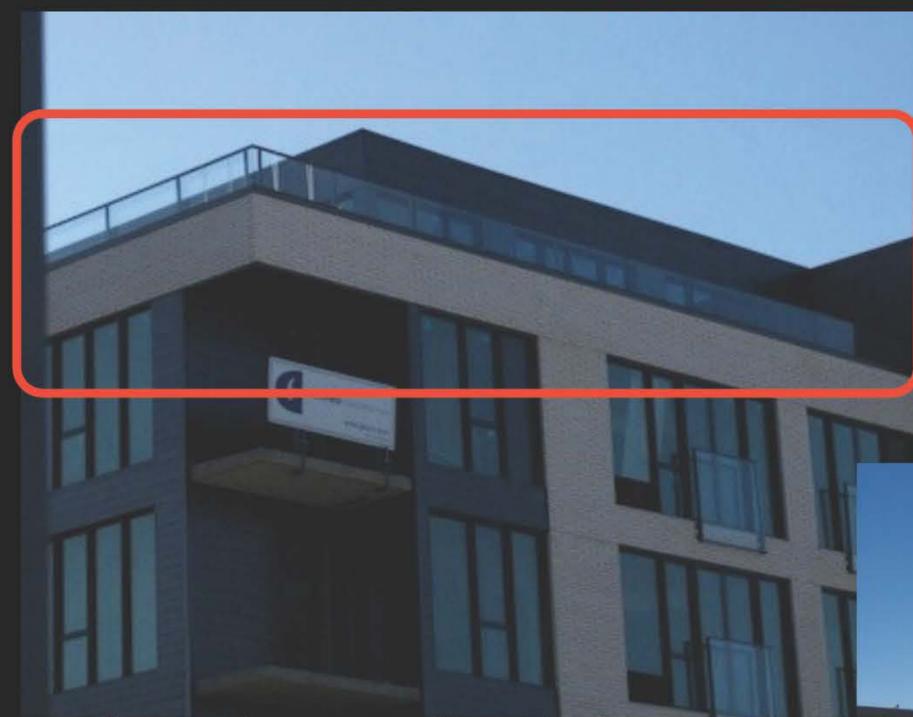
# HAUTEUR DU PROJET ET DÉROGATIONS

- C - arrière 5 étages, arrive au toit des Jardins
- C - avant 6 étages avec mezzanine à l'arrière, doit garantir le recul
- A+B - 7 étages incluant la mezzanine trop haut, raison dérogation 22m
- D - 6 étages sans vue sur Jardins
- E - suffisamment éloigné mais 6 étages, pourrait réduire à 5
- L'édifice historique des ATELIERS est étouffé des 2 côtés



# HAUTEUR DU PROJET ET DÉROGATIONS

- 6e étage avec mezzanine = 7 étages trop haut, doit réduire d'au moins 1
- Réduction du nombre d'unités réduira la densification, améliorera la qualité de vie et aidera à vendre plus rapidement
- Dérogation du hors-toit sans retrait, lieu non spécifié pour 400 m<sup>2</sup>, ne doit pas être côté des Jardins



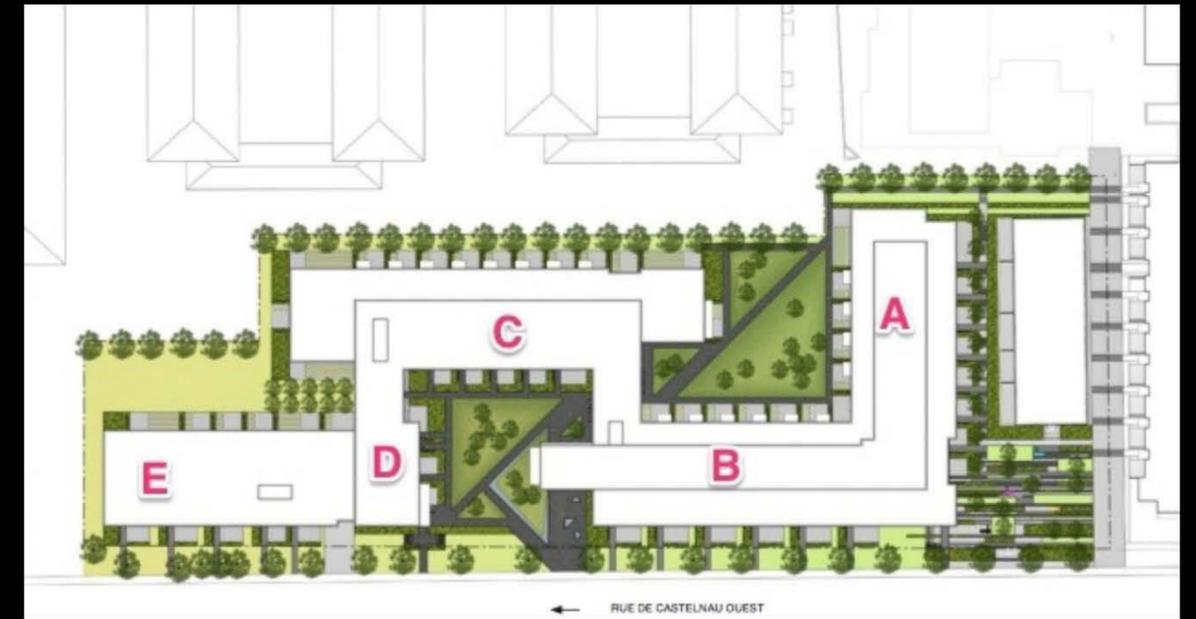
presque tout est à l'ombre  
le 16 mars à 14h37

Juste pour comparer  
Voilà l'avantage à éloigner les édifices  
et réduire la hauteur  
Voyez la présence du soleil  
côté est des Jardins du Parc Jarry  
16 mars à 14h47



# AMENDEMENTS

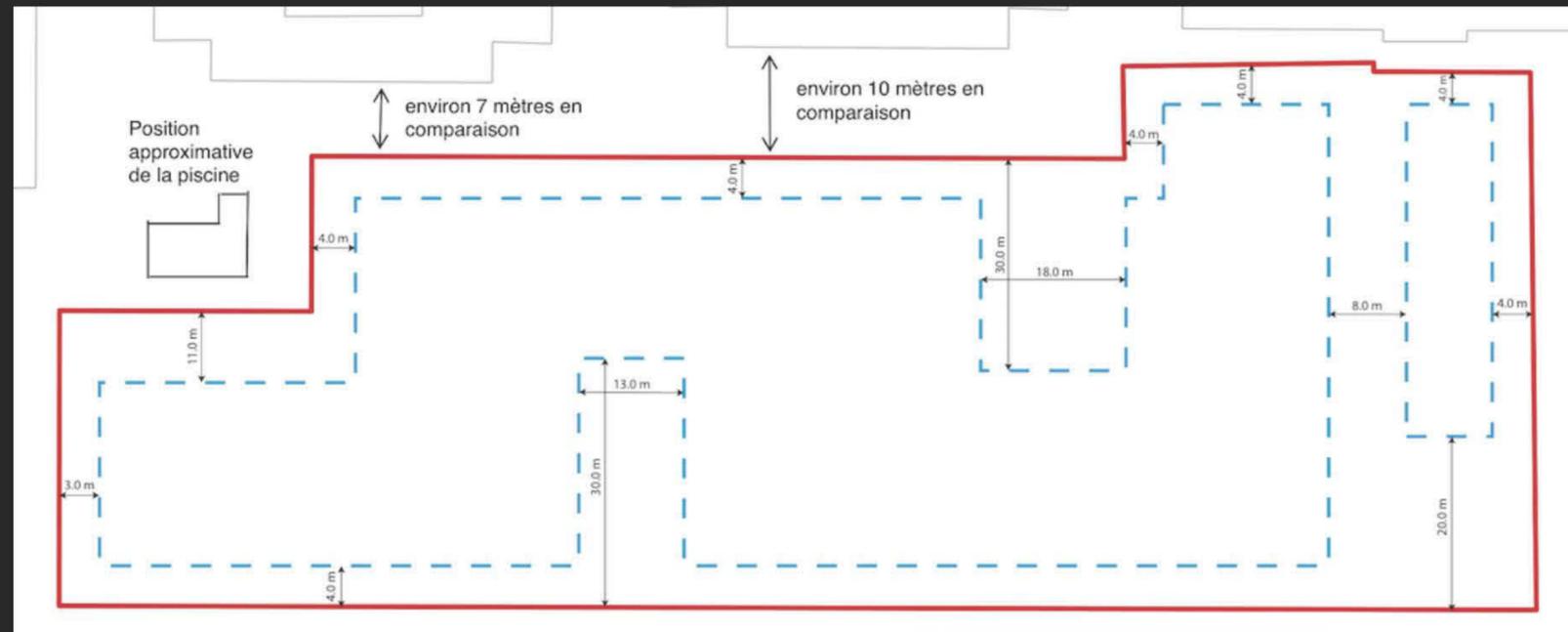
- Hauteur maximale de 5 étages à l'arrière de l'aile C
- Respect des limites hors-toit pour la mezzanine arrière (6e) de l'aile C avec préférence d'abandonner cette idée
- Aucun balcon ou terrasse sur le mur ouest et le toit de l'aile D
- Aucun balcon ou terrasse sur le toit du côté ouest de l'aile A
- Modifier l'article 22 pour limiter la hauteur maximale à 20 mètres
- Modifier l'article 25 pour permettre les constructions hors-toit uniquement au-dessus d'édifices de 5 étages
- Préciser où est permis la dérogation de l'article 26 permettant le non-respect du retrait d'une construction hors-toit incluant la balustrade, interdire de telle construction ayant la vue sur les Jardins ou abolir l'article 26



Les Jardins du Parc Jarry  
un endroit exceptionnel à Montréal  
un lieu privé et bucolique en plein centre de l'île de Montréal  
Un lieu EXISTANT à PROTÉGER et RESPECTER



Le **PROBLÈME** : Le plan d'aménagement permet la construction à 4m de la ligne du terrain et PIRE des terrasses sont aménagées sur cette zone



- Notre terrain a 7,5 mètres à l'arrière de la phase 2 et environ 12 mètres à la phase 3
- Les Ateliers devraient respecter un minimum de 7 mètres hors de toute construction, terrasses incluses
- Autant pour notre respect que pour celui de leurs acheteurs qui sont les vrais investisseurs au projet



Il restera à peine 1 mètre en zone tampon  
Qu'ils viennent faire le BBQ chez nous !!!!

piscine

Nous voyons très bien la proximité de la ligne de terrain avec la maquette







et ces arbres risquent d'être détruits ... ce sera pire

4 MÈTRES

POOLING DES COMPLEXES  
LES ANCIENS SÉJOURS JARDIN  
HEURES D'OUVERTURE /  
FERMETURE DE LA POOLING  
DE 7h00 À 22h00

**PROPRIÉTÉ  
PRIVÉE**

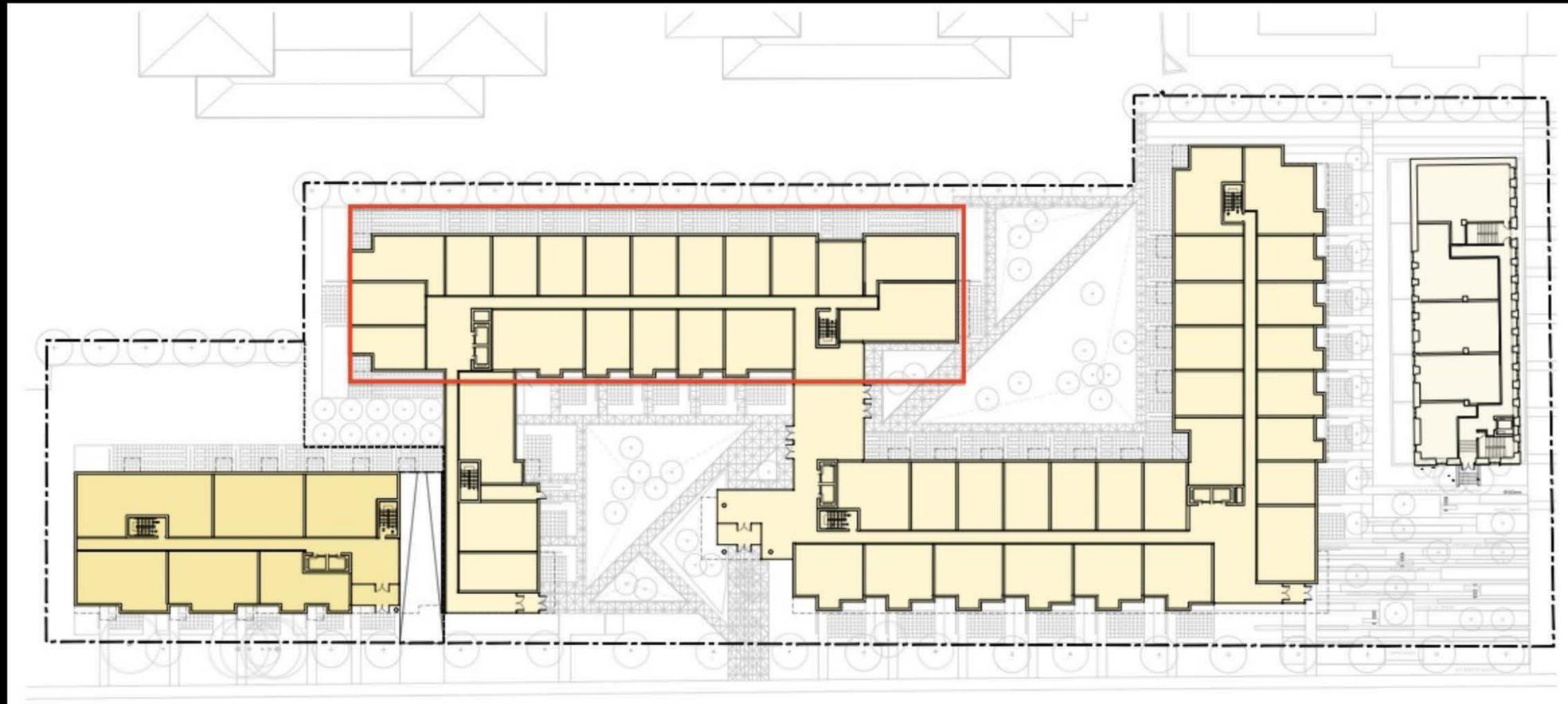


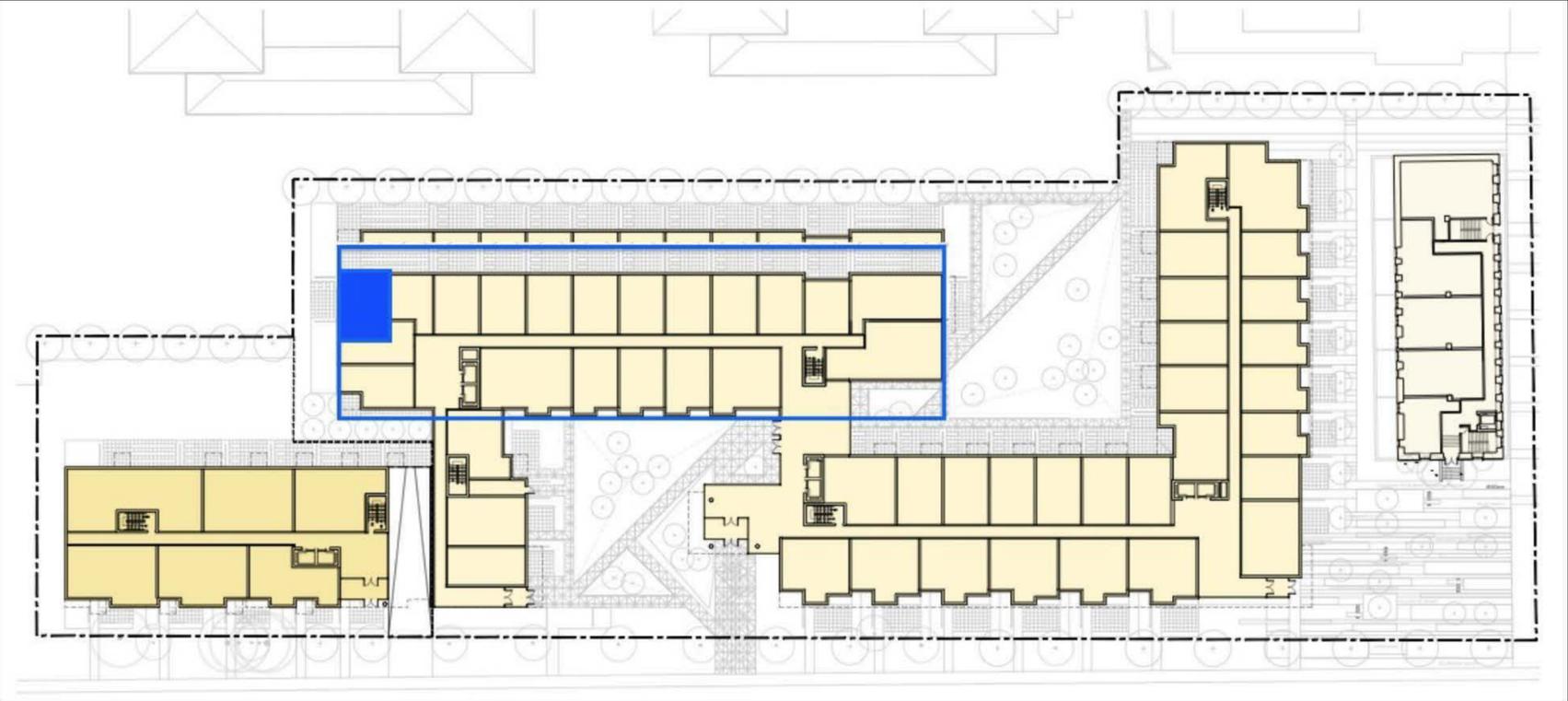
# AMENDEMENT



- Amender l'annexe B du plan d'aménagement pour imposer une distance minimale de 7 mètres libres de toute construction incluant des terrasses
- Donc édifice à environ 9 mètres de la ligne du terrain

# QUE SIGNIFIE UN TEL REcul ?

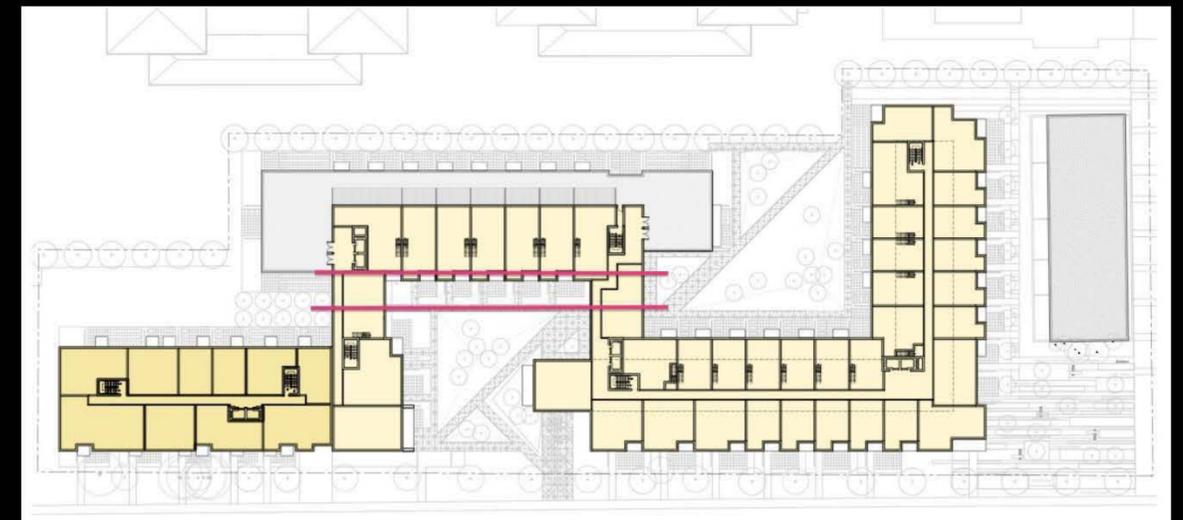
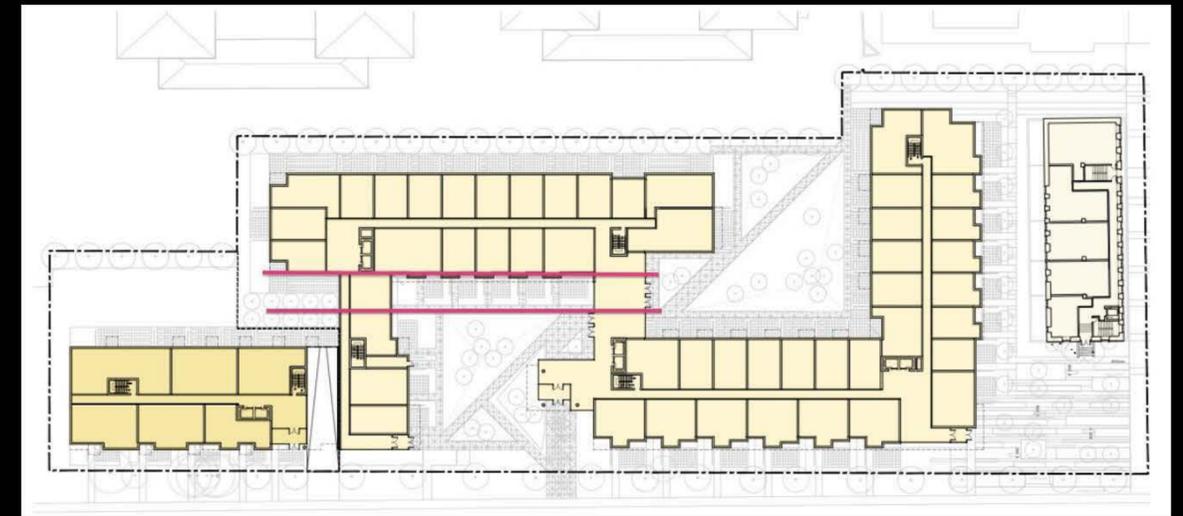




Impact pour les promoteurs :  
2 condos en moins sur les côtés  
soit un maximum de 10 condos

- conserve les halls du rdc
- conserve le parc en façade
- réduction de la densité trop élevée
- capacité du marché à absorber
- qualité de vie du quartier

Il gagne un superbe espace vert en continue  
à l'arrière au bénéfice des résidents ...  
ce sera « winner » pour les ventes et la  
valeur

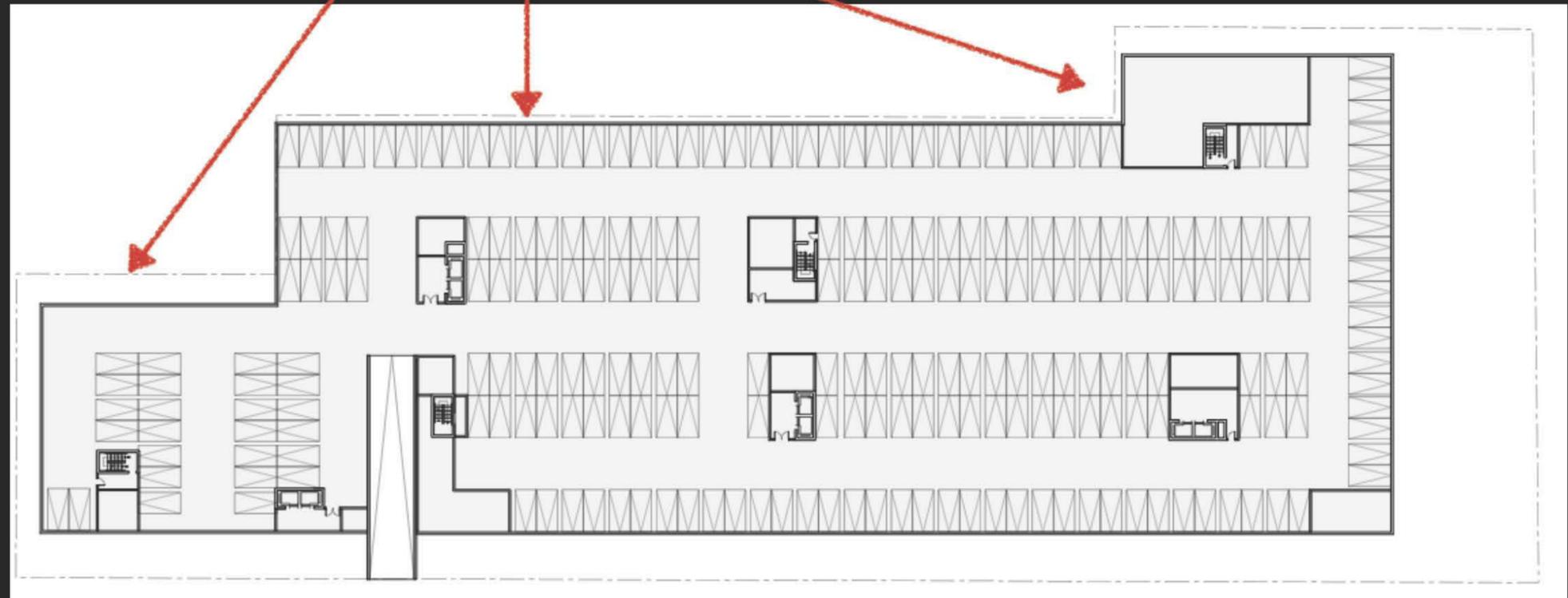


# PROTOCOLE D'ENTENTE POUR LES IMPACTS DES TRAVAUX

Garage à la ligne du terrain : impacts

- Destruction ou sécurisation de la clôture
- Sécurisation de notre terrain privé pendant les travaux
- Destruction ou sécurisation des arbres
- Dédommagements adéquats

Excavation sur la ligne



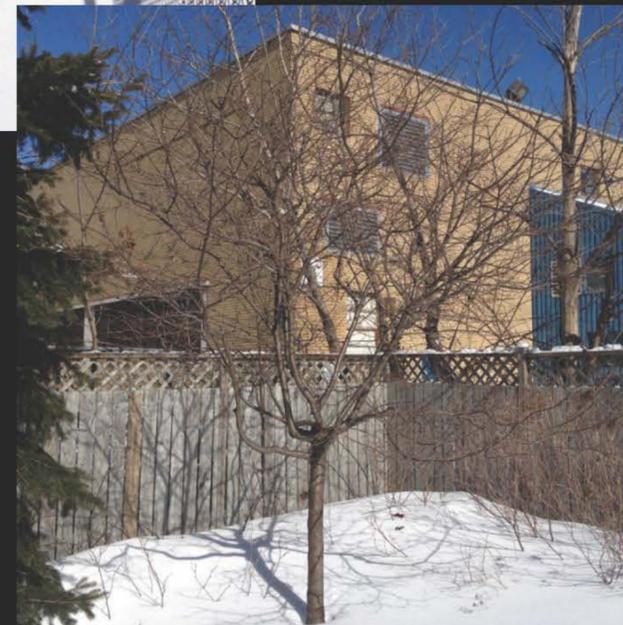
# GROUPE DE TRAVAIL MULTIPARTITE

Protocole d'entente sur les inconvénients causés par les travaux des Ateliers qui précisera les mesures de mitigation et les dédommagements adéquats

Membres représentants :

- dûment autorisé par les 6 phases des Jardins du Parc Jarry
- du promoteur
- de Bâtir son quartier ou le GRT (la coop d'habitation)
- un élu municipal : propose Elsie Lefebvre qui agira comme présidente

# CERTAINS ARBRES N'ONT PAS DE VALEUR MAIS CEUX-CI DOIVENT ÊTRE CONSERVÉS



# A DÉTRUIRE ET MÊME CERTAINS DANGEREUX

De vieux trembles à détruire  
dont un dans la clôture ???



Une lignée trop proche de  
la clôture, qui a planté ça?  
ou devait être coupés  
avant de poser la clôture



# AMÉLIORATION DES DÉPLACEMENTS ET DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN

La VILLE doit profiter du projet et ses retombées pour:

- Installer des feux à priorité absolue voiture un sens à la fois et piéton absolu
  - Jean-Talon et St-Laurent (urgent pour tourner à gauche vers nord)
  - Jean-Talon et Clark
  - De Castelnau et St-Laurent
  - Gary-Carter et St-Laurent
  - Villeray et St-Laurent
  - Gounod et St-Laurent

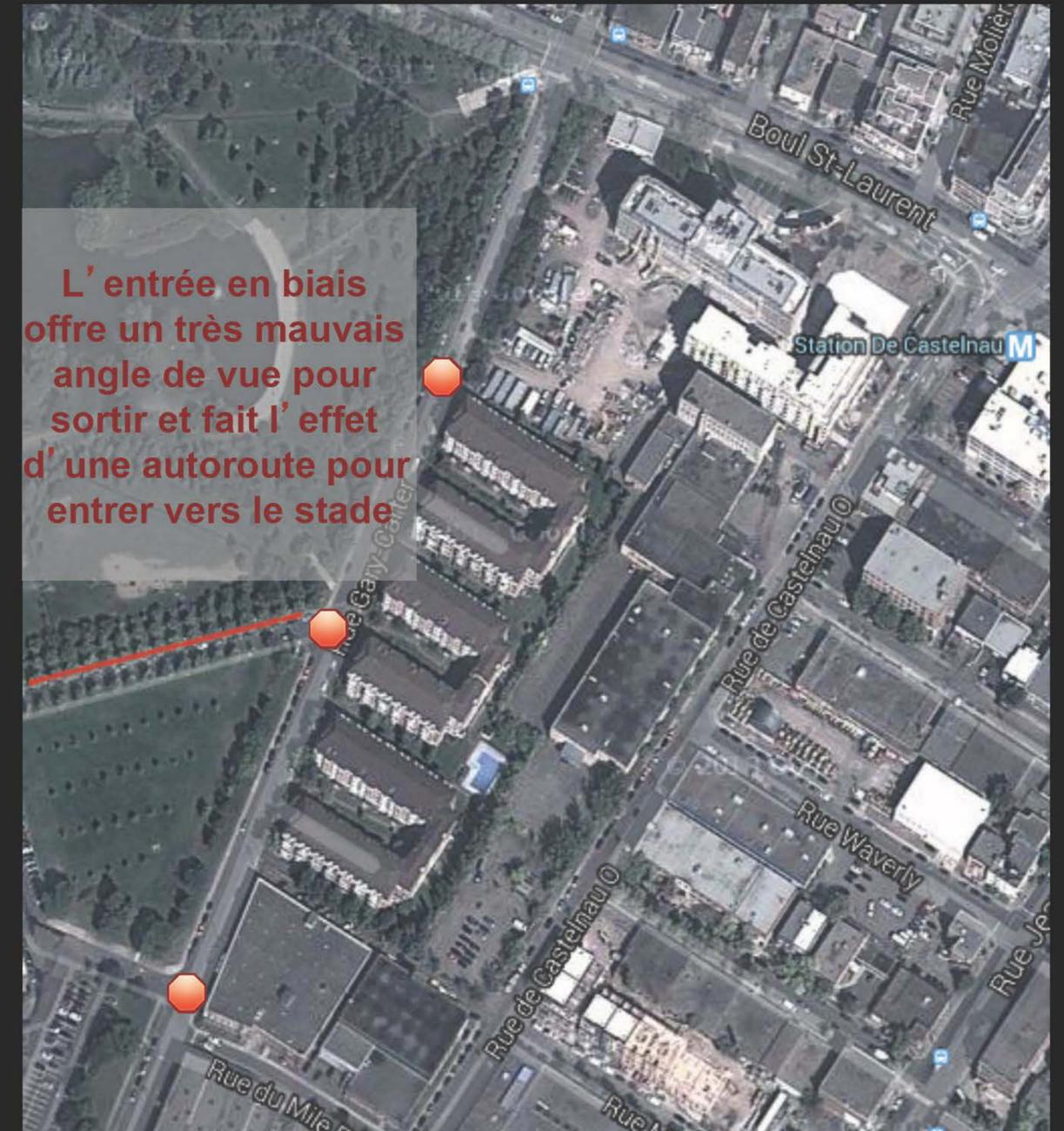


# AMÉLIORATION DES DÉPLACEMENTS ET DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN

La VILLE doit profiter du projet et ses retombées pour:

- Installer des panneaux d'arrêt sur Gary-Carter
  - A l'entrée du Stade Uniprix
  - Vis à vis l'entrée du garage de la Phase 3
- Enfouir les fils électriques
- Installer de beaux lampadaires urbains à hauteur humaine

Effet WOW garanti pour les VISITEURS du Parc et du Tournoi



PROBLÈME DE STATIONNEMENT - TRAVAILLEURS, VISITEURS, RÉSIDENTS

# PRÉVOIR UN GARAGE URBAIN

## exemple de Trois-Rivières

1579 Rue Badeaux

Trois-Rivières, QC G9A 6R2 – adresse approximative

