

## 1. Espace vert central

### 1.1 À quelle étape du projet le terrain du parc central sera-t-il cédé à l'arrondissement ?

La procédure de versement d'un parc ou d'une rue dans le domaine public exige que, lors de l'émission du permis de lotissement, le lot soit indiqué comme parc ou rue par l'arpenteur (soit par l'Appendice A ou un autre document) et qu'une entente soit signée entre le propriétaire et la Ville mentionnant que le lot est cédé à la Ville à des fins de parc ou de rue. Cette entente peut-être la simple signature du permis de lotissement.

La procédure du versement d'une rue dans le domaine public est régie en fonction de l'article 190 de l'Annexe C de la Charte de la Ville de Montréal :

#### **190.**

*Lorsqu'un projet d'opération cadastrale comprend des rues ou des ruelles, l'emprise de ces rues ou ruelles doit porter un ou des numéros distincts.*

*Ce projet ne doit pas être approuvé si l'espace occupé par les rues ou ruelles n'est pas libre d'hypothèques, de privilèges, de charges ou de droits réels.*

*Ces rues ou ruelles deviennent, sans indemnité, des rues ou ruelles publiques et font partie du domaine public par le seul fait de l'approbation du projet. Les dispositions du présent article ne prennent effet qu'après l'inscription de ce projet au registre foncier. Le notaire de la ville avise l'officier de la publicité des droits de ce qui précède. [...]*

Quant au versement d'un parc dans le domaine public, cette procédure est défini en fonction de l'article 190.1 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal qui fait elle-même référence à l'article 117.1 de la LAU. Il s'agit pratiquement de la même procédure régissant le versement d'une rue dans le domaine public. :

#### **190.1.**

*Le troisième alinéa de l'article 190 s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires, au terrain que le propriétaire s'engage à céder en application d'une disposition édictée en vertu du premier alinéa de l'article 117.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) et qui fait partie du site tel que défini au quatrième alinéa de l'article 117.2 de cette loi. (source : Charte de la Ville de Montréal, Annexe C)*

En ce sens, la trace administrative du versement du lot à des fins de parc ou de rue repose sur le permis de lotissement. Toutefois, la nuance que l'on doit souligner est que même si par le seul fait de l'approbation du projet d'opération cadastrale la rue ou le parc sont versés au domaine public (article 190 et 190.1), ceux-ci deviendront propriété de la Ville uniquement suite à l'accomplissement des formalités édictées à l'article 192:

#### **192.**

*La ville devient propriétaire des rues, ruelles, voies et places réputées publiques selon l'article 191 et des lots ou parties de lots apparaissant au plan officiel du cadastre comme rues ou ruelles, dès l'accomplissement des formalités suivantes:*

*1° l'adoption d'une résolution approuvant la description de l'immeuble;*

*2° la publication d'un avis à cet effet, une fois par semaine pendant trois semaines consécutives, dans un quotidien de langue française et dans un quotidien de langue anglaise publiés à Montréal;*

*3° l'inscription au registre foncier d'un avis au même effet, signé par le greffier, et constatant l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes 1 et 2.*

*Cette inscription se fait par dépôt et l'officier de la publicité des droits est tenu de recevoir l'avis et d'en faire mention au registre foncier. (source : Charte de la Ville de Montréal, Annexe C).*

À quelle étape du projet l'aménagement du parc sera-t-il réalisé?

Le projet présente une mixité de clientèles et dans le but de s'assurer de bien répondre aux besoins des futurs résidents l'arrondissement procédera à l'aménagement du parc une fois qu'une masse critique de personnes sera établie dans le projet. Cette pratique Lasallose assure que les équipements et espaces aménagés correspondent aux besoins des usagers.

1.2 À quel prix et à quelles conditions sera-t-il cédé ?

La loi sur l'aménagement et l'urbanisme précise aux articles 117.1 à 117.16 les dispositions des règlements de zonage et de lotissement sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels. En fonction de ces dispositions le promoteur cédera 10% de la superficie du terrain à des fins de parc à la Ville de Montréal.

Les conditions de versement du parc sont édictées en vertu des articles 190 à 192 de la Charte de la Ville de Montréal (référence à la question 1.1). Ainsi, les conditions de cessions du parc sont que le parc devra, entre autres, être libre d'hypothèques, de privilèges, de charges ou de droits réels.

## **2. Transport actif**

2.1 Est-ce qu'une station de vélos en libre service (Bixi) est prévue dans le projet ?

Aucune station de vélos libre service n'est prévue dans le projet. Toutefois, l'arrondissement pourrait effectuer une telle demande.

## **3. Stationnement**

3.1 Existe-t-il, pour les rues qui bordent le projet de l'îlot Wanklyn, une forme de contrôle du stationnement (vignettes ou autres) ?

Aucun secteur à vignettes ou autre n'existe dans ce secteur

Le secteur visé est réglementé par une signalisation de stationnement tout à fait standard de l'arrondissement, à savoir :

**Durant l'été dans ce secteur : 16 avril au 15 novembre**

Stationnement interdit un avant midi par semaine par côté de rue

Le stationnement est permis en tout temps après cette prescription de stationnement

Stationnement de nuit interdit alternativement du lundi au dimanche (sauf le samedi) sur la rue Wanklyn entre l'avenue Lafleur et la rue Des Oblats.

## Durant l'hiver dans ce secteur : 16 novembre au 15 avril

Stationnement interdit alternativement du lundi au samedi durant les opérations neige

Le stationnement est permis des deux côtés de rue sans opération neige.

Stationnement de nuit interdit alternativement du lundi au dimanche (sauf le samedi) sur la rue Wanklyn entre l'avenue Lafleur et la rue Des Oblats.

### 4. Commerces et services de proximité

4.1 Est-ce que la fonction commerciale est spécifiquement exclue sur la rue centrale du projet dans le projet de règlement modifiant le zonage ?

Les activités commerciales sont permises dans toutes les zones résidentielles du projet en vertu des grilles d'usages et normes incluses au projet de règlement. Les articles 8 et 9 du projet de règlement précisent les usages autorisés. Toutefois, l'article 23 du projet de règlement ajoute comme objectif d'implantation lors de l'analyse d'une demande de permis de construction que l'on doit Privilégier l'implantation des usages de la catégorie « c2 » c'est à dire les usages commerciaux face à la rue Wanklyn et la rue Jean-Milot. Ainsi, la localisation des activités commerciales sera favorisée sur les rues Wanklyn et Jean Milot.

4.2 Serait-il possible de localiser les CPE et les garderies privées du secteur sur une carte ?

Vous trouverez en pièce jointe une carte illustrant les centres de la petite enfance et les garderies privées dans la portion du territoire à l'étude.



Carte des garderies Wanklyn\_20151006.pdf

### 5. Application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal

5.1 Est-ce que le budget pour les 119 unités de logement communautaire, accès logis, prévues au projet de l'îlot Wanklyn a été réservé et confirmé par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal et la Société d'habitation du Québec (SHQ) ?

Monsieur Jacques Boivin, Conseiller en développement de l'habitation / Chef d'équipe à la Direction de l'habitation, Service de la mise en valeur du territoire nous confirme que " à titre de mandataire de la Société d'habitation du Québec dans l'administration du programme Accès Logis sur le territoire de l'Île de Montréal, la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal confirme avoir reçu la demande de financement relative au projet d'habitation cité en rubrique. La Direction de l'habitation confirme par la présente que des unités de logements et les subventions afférentes sont disponibles dans l'actuelle programmation Accès Logis Québec."

De plus, nous joignons la lettre d'engagement envoyée à Monsieur Marcellin Hudon, Directeur du développement du parc de logements sociaux l'Office municipal d'habitation de Montréal par Monsieur Normand Bélanger, Président-directeur général et Carole Handfield, chargée de projet au Fonds immobilier de solidarité FTQ précisant les termes éventuels de la vente d'une portion de terrain du projet Wanklyn et décrivant les divers partenaires impliqués dans cette portion du projet.



## 6. Les éléments de développement durable

6.1 En lien avec les objectifs et les orientations de l'arrondissement en matière de développement durable, est-ce que l'arrondissement a formulé des exigences particulières pour le projet de l'îlot Wanklyn ?

**Dans le cadre du Plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015, l'arrondissement adoptait en 2012 Le pacte vert : Plan local de développement durable Arrondissement LaSalle 2012-2015. Une analyse particulière du document en lien avec le projet et le projet de règlement permet d'illustrer les facettes de développement durables à la base du projet. Ainsi, en noir nous retrouvons les éléments du pacte vert et en rouge des références à des principes du projet ou à des articles du projet de règlement permettant de voir comment se déploie les notions de développement durables, à savoir:**

### **Favoriser les transports collectifs et actifs LaSalle s'engage à :**

- § travailler avec la Société de transport de Montréal (STM) et l'Agence métropolitaine de transport (AMT) pour améliorer l'offre de transport en commun (...) (p.9)

Dans le cadre du QDLGL déplacement projeté de la gare de train et du terminus d'autobus.

Le projet permettra l'établissement de commerces de proximité afin favoriser les déplacements actifs.

#### art. 26.1.3 Aménagement paysager

- a) Prévoir un réseau de parcours piétonniers rationnels et sécuritaires afin de favoriser le transport actif sur le site;

- § Réserver davantage d'espaces de stationnement aux services d'auto partage et aux supports à vélo. (p.9)

#### art. 26.1.2 Circulation et stationnement :

- e) Prévoir à l'intérieur des stationnements, des espaces conçus pour le stationnement des vélos.

### **Soutenir un développement résidentiel adapté aux besoins des familles qui soit abordable, sain, écologique et sûr LaSalle s'engage à :**

- § développer des quartiers axés sur les transports collectifs (*Transit Oriented Development*), à l'instar de Quartier Angrignon (p.12).

Le projet de l'îlot Wanklyn s'inscrit dans un secteur de la planification plus vaste, le QDLG qui se définit comme un TOD. Le QDLGL est reconnu au schéma d'aménagement comme un TOD.

- § inciter les constructeurs privés, publics et communautaires à développer des produits résidentiels répondant aux attentes des familles (p.12).

Le projet comporte un nombre d'unités de 3 chambres plus élevé que la moyenne des développements montréalais. Des unités de types maison de ville seront construites afin de répondre aux besoins des familles.

art. 26.1 Traitement architectural

art. 26.1.1 Bâtiment de la classe d'usage « habitation multifamiliale (h4) » et « commerce mixte (c2) » :

- a) Favoriser des gabarits et des implantations de bâtiment maximisant l'ensoleillement des espaces libres et des espaces de vie intérieure favorisant ainsi une efficacité énergétique et une qualité des espaces;

§ favoriser le maillage des projets de logements sociaux et communautaires avec des interventions qui contribuent à l'amélioration globale des quartiers (verdissement, réaménagements extérieurs, apports de services et de locaux communautaires, etc.). (p.12).

Le projet comporte une portion importante de logements accessibles (Accès logis et Accès condo)

**Contribuer au verdissement et à la réduction des îlots de chaleur LaSalle s'engage à :**

§ adapter des outils réglementaires et des critères d'aménagement de manière à maximiser le verdissement et la lutte aux îlots de chaleur. (p.13).

art. 26.1.3 Aménagement paysager

- a) Prévoir un réseau de parcours piétonniers rationnels et sécuritaires afin de favoriser le transport actif sur le site;
- b) Les espaces libres devront recevoir un aménagement paysager esthétique afin de favoriser les aires de détente et les accès piétonniers;
- c) Les espaces libres en cour avant devront être aménagés de façon à permettre la plantation d'arbres et un aménagement paysager de qualité;
- d) Prévoir une aire de transition aménagée et plantée de façon massive entre le développement proposé et la route 138;
- e) Favoriser un encadrement végétal des voies publiques;
- f) Dans une cour intérieure, prévoir un aménagement paysager de qualité, du mobilier urbain et une plantation d'arbres favorisant les aires de détente tout en respectant le degré d'ensoleillement de la cour;
- g) Favoriser des aménagements adéquats et intégrés afin de dissimuler les boîtes électriques situées au niveau du sol.

§ mettre en œuvre des actions de verdissement et de lutte aux îlots de chaleur (plantation, aménagement de toitures, de ruelles, de murs et de stationnements verts). (p.13).

La réalisation du projet permettre la plantation de plus de 300 arbres

§ Lors des travaux de réfection routière, analyser systématiquement l'aménagement pour y intégrer des mesures de verdissement. (p.13).

art. 26.1.3 Aménagement paysager

- e) Favoriser un encadrement végétal des voies publiques;

§ créer des espaces verts, notamment dans le cadre de nouveaux projets immobiliers. (p.13)

Le projet sera articulé autour de la création d'un parc central correspondant à 10% de la superficie de terrain développé dans le cadre du projet.

**Développer une politique de foresterie urbaine LaSalle s'engage à :**

§ accroître son patrimoine arboricole et le protéger en limitant l'abattage (p.19).

La réalisation du projet permettra la plantation de plus de 300 arbres

§ augmenter le couvert végétal et accroître la biodiversité. (p.19).

**art. 26.1.3 Aménagement paysager**

- b) Les espaces libres devront recevoir un aménagement paysager esthétique afin de favoriser les aires de détente et les accès piétonniers;
- c) Les espaces libres en cour avant devront être aménagés de façon à permettre la plantation d'arbres et un aménagement paysager de qualité;

De plus, le projet retient les principes suivants attribuables à des notions de développement durables, à savoir:

- REVALORISATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE CONTAMINÉE
- Intégration d'une diversité sociale
- DISTANCE DE MARCHÉ DES SERVICES DE PROXIMITÉ
- MESURES D'APAISEMENT DE LA VITESSE DE CIRCULATION AUTOMOBILE (SAILLIES, DÉSALEMENT DE LA RUE, TRAVERSE SURÉLEVÉE)
- MISE EN PLACE DE MESURES FAVORISANT LES TRANSPORTS ACTIFS (RANGEMENT ET STATIONNEMENT POUR VÉLO À CHAQUE UNITÉ), ET COLLECTIFS (AUTOPARTAGE)
- AMÉNAGEMENT DE 100% DES STATIONNEMENTS EN SOUTERRAIN
- PLANTATION D'ESSENCES VÉGÉTALES indigènes
- MATÉRIAUX À FAIBLE RÉFLECTANCE SOLAIRE POUR COMBATTRE LES ÎLOTS DE CHALEUR (TOITURES ET PAVAGES PÂLES)
- RÉUTILISATION DES MATÉRIAUX PROVENANT DE LA DÉMOLITION DES DALLES DE BÉTON EXISTANTES
- PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION LOCAUX
- NORMES NOVOCLIMAT : EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

La SHDM a aussi des critères applicables pour tous ses projets Accès Condos:

- § Des végétaux rustiques qui ne demandent pas d'irrigation automatique
- § Des produits de pavage de couleur claire et des membranes de toitures de couleur pâle.
- § Des appareils d'éclairage à haute efficacité énergétique
- § Des appareils d'éclairage extérieur orientés vers le bas.
- § Du bois certifié FSC pour les planchers de bois.
- § Le recyclage de 50 % à 75 % des déchets de construction.

- § Des pourcentages de contenu recyclé dans les matériaux de construction (acier, béton, bois, etc.).
- § Toilettes et robinetterie à faible débit
- § Adhésif, peinture et tapis sans composé organique volatile (COV)
- § Etc.

## **7. Variété de typologies des logements**

7.1 Est-ce que les maisons de ville sont autorisées dans le zonage habitation multifamiliale H4 ?

Il faut comprendre que les maisons de villes proposées dans la partie privée du projet au nord du parc central ne sont pas des constructions autonomes et sont intégrées à des ensembles résidentiels. Le type d'usage est donc le groupe et classe d'usages "Habitation" multifamiliale (h4) l'article 4.1.4 du règlement de zonage numéro 2098 couvrant l'ensemble de l'arrondissement spécifie que :

"La classe d'usages « Habitation multifamiliale (h4) » comprend les habitations contenant plus de quatre (4) logements construits sur deux (2) étages ou plus et ayant Des entrées individuelles donnant sur l'extérieur soit directement, soit par l'intermédiaire d'un ou plusieurs vestibule(s) commun(s)"

## **8. Qualité de l'environnement**

8.1 Est-ce que des avis du Centre de sécurité civile (CSC) ou du Service de sécurité incendie de Montréal (SIM) concernant l'utilisation et manipulation de produits dangereux ont déjà été émis pour des entreprises localisées dans le secteur industriel à proximité du projet sous étude ?

Aucun avis du Centre de sécurité civile (CSC) ou du Service de sécurité incendie de Montréal (SIM) n'a été demandé.

## **9. Circulation et camionnage**

9.1 Sachant que les camions de l'usine Levure Fleischmann empruntent la rue Wanklyn pour entrer et sortir de l'usine, est-ce qu'il existe des restrictions sur cette rue concernant le camionnage ?

La rue Wanklyn est interdite aux camions lourds sauf pour livraison locale entre l'avenue Lafleur et la rue Des Oblats

Donc, les camions peuvent avoir accès à la rue Georges-Brault sans problème via la rue Wanklyn pour les livraisons à l'usine Fleischmann de LaSalle