

OCPM – CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE PROJET DES ATELIERS CASTELNAU RECTIFICATIONS DES PROMOTEURS (DEVMOGILL ET TMSA) SUITE AUX TROIS SÉANCES DE DÉPÔT DES MÉMOIRES

Continuité avec le gabarit des constructions sur la rue De Castelnau :

- Les nouvelles constructions s'inscrivent en continuité avec le projet *Castelnau*. Le gabarit des nouvelles constructions est effectivement semblable à celui des nouvelles constructions du projet *Castelnau* (6 étages, 22 mètres maximum)¹ et inférieur à celui de l'ancienne Institution des Sourds-Muets (6 étages, 24,5 mètres maximum).

Intégration au quartier :

- Dans le secteur Castelnau, les îlots institutionnels et industriels définissent un parcellaire distinctif des anciens quartiers résidentiels composés de duplex et triplex. D'où le choix de développer un projet d'ensemble dans la continuité des projets construits sur le même « méga » îlot (*Jardins du Parc Jarry et Castelnau*).

Nombre de logements :

- Le projet des *Ateliers Castelnau* prévoit la construction de 369 unités résidentielles, incluant 54 logements socio-communautaires;
- Le projet *Castelnau* (ancienne Institution des Sourds-Muets) comptera à terme +/-393 unités résidentielles.

Densité et proximité (marges) : Le projet des *Ateliers Castelnau* ne déroge ni au Règlement d'urbanisme, ni au Plan d'urbanisme en ce qui concerne ces deux paramètres.

- La densité équivaut à **2,6**, alors que le maximum permis est de 3;
- Toutes les marges de recul sont respectées. Tel que mentionné aux commissaires, la distance entre la ligne de propriété et le mur arrière du pavillon mitoyen localisé au centre du projet est de **6,5** mètres, tandis que la distance entre les façades avant des pavillons donnant sur la rue De Castelnau et la ligne de propriété qui longe cette rue est de **4** mètres. Ces reculs respectent la marge minimale de 4 mètres prescrite au projet de règlement (Annexe B - Périmètre d'implantation).²

Hauteur : La hauteur maximale (22 mètres) proposée dans le projet de règlement est effectivement dérogoire au zonage actuel (20 mètres). Cependant, les hauteurs des toitures des différents pavillons du projet *Ateliers Castelnau* varie actuellement de +/-15 mètres (5 étages) à +/-18 mètres (6 étages) à +/-21 mètres (mezzanine) /voir illustration ci-jointe.

¹ Les documents présentés au CCU pour révision architecturale indiquent des hauteurs de 24,5 mètres pour le bâtiment de la phase 1 (toiture du bâtiment existant), de 19,6 mètres pour le bâtiment de la phase 2 (toiture du 6^{ième} étage) et 20,2 mètres (toiture du 6^{ième} étage) pour le bâtiment phase 3. Selon les esquisses préliminaires, le bâtiment des *Ateliers Castelnau* qui longe la rue De Castelnau Ouest à une hauteur de 21 mètres (toiture de la mezzanine).

² Voir *Questions de la Commission aux promoteurs (DevMcGill et TMSA)*, 24 mars 2014.

Afin de minimiser l'impact du volume du pavillon qui fait face au *Jardins du Parc Jarry* le long de la limite de propriété arrière, la hauteur a été diminuée d'un étage (5 étages + mezzanine au lieu de 6 étages + mezzanine) par rapport aux autres pavillons.

Construction hors-toit : le retrait de deux fois la hauteur de la construction (mezzanine) à partir d'un mur adjacent à une cour avant est respecté, sauf pour le volume au-dessus du hall principal situé près de la rue De Castelnau ouest, tel que le permet l'article 26 du projet de règlement.

Circulation : L'étude de circulation du promoteur (avis technique de qualification des impacts locaux sur les déplacements réalisée par TRAFIX), est complétée selon les exigences de l'Arrondissement.

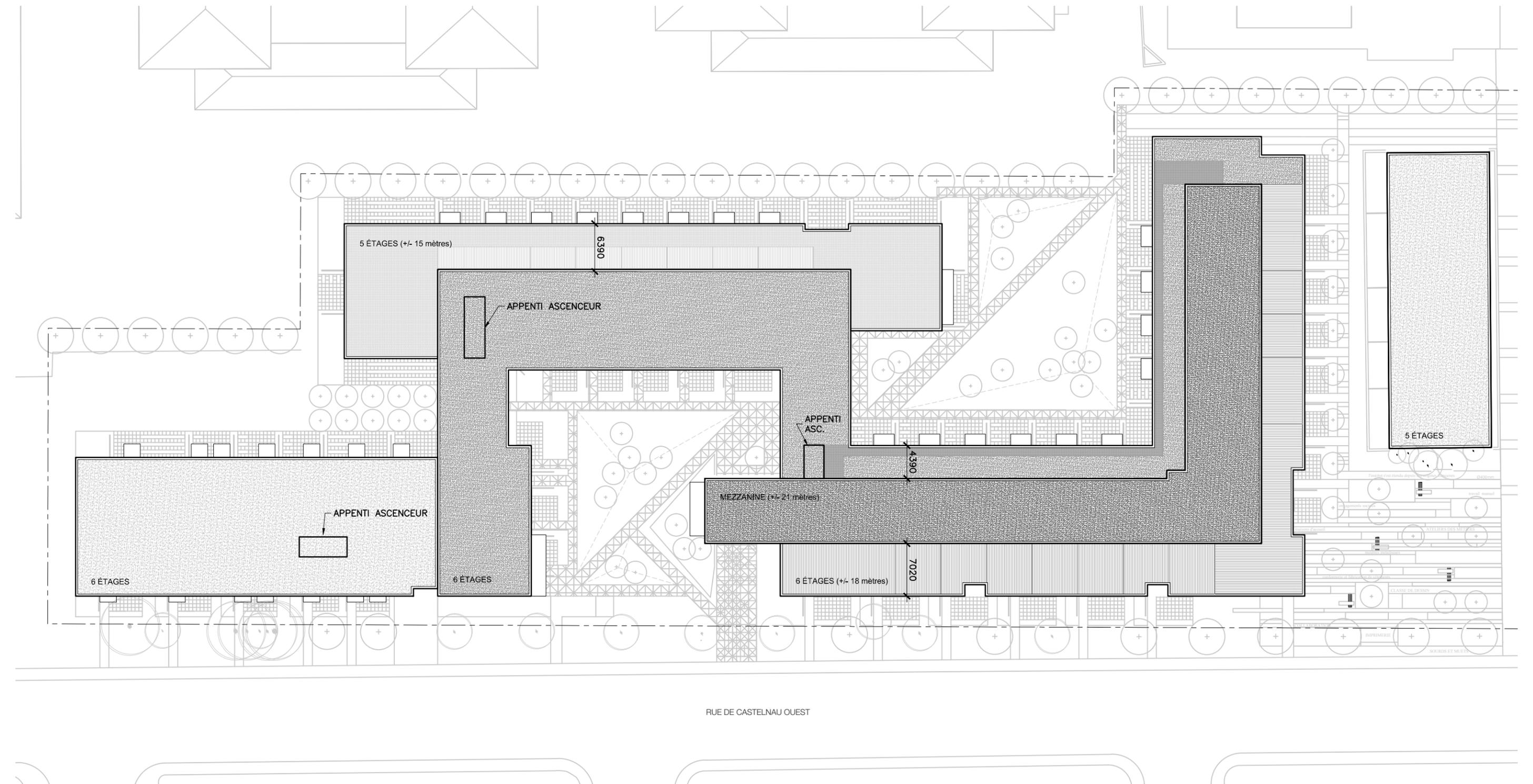
Occupation actuelle de l'immeuble : les immeubles de *Transcontinental* sont actuellement vacants. Aucun locataire ne sera « mis à la porte » suite à la vente de la propriété.

Arbres et clôture situés sur la propriété des Jardins du Parc Jarry : il n'y aura aucune intervention sur la propriété voisine sans l'accord des voisins. De plus, des mesures de mitigation seront mises en place lors des travaux de construction afin d'assurer la survie des arbres. S'il advenait que ces conditions ne permettent pas la conservation de certaines plantations, celles-ci seraient remplacées par des plantations de calibre et d'essence équivalents ou supérieurs comme mesure de mitigation par le promoteur, préalablement approuvé par les copropriétaires des *Jardins du Parc Jarry*.

Clôture : la clôture actuelle (de type « Frost ») située sur le terrain de *Transcontinental* le long de la limite de propriété arrière sera effectivement enlevée. Le promoteur s'engage toutefois à implanter une nouvelle clôture si les voisins le souhaitent.

Respect de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal :

- Logement abordable privé : Selon l'article 2.1 de la lettre d'engagements relatifs à la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal* (disponible sur le site de l'OCPM), il est prévu que 15% des unités résidentielles privées soient vendues ou loué en unité de logement abordable. Donc, si le nombre d'unités total varie, le nombre d'unités de logement abordable privées variera aussi. Cet engagement prime sur les informations retrouvées dans le document de présentation du projet en date du 18 octobre 2013.
- Logement social : Selon l'article 2.1 de la lettre d'engagements relatifs à la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal* (disponible sur le site de l'OCPM), il est prévu que la partie de lot cédée à des fins de réalisation de logement socio-communautaire permette la réalisation d'un projet représentant 15 % de la superficie résidentielle totale du projet. C'est-à-dire que le pourcentage est calculé sur la superficie totale et non sur le nombre d'unités résidentielles total.



RUE DE CASTELNAU OUEST

