

OCPM- Rapport de consultation publique - Projet immobilier du 2175, rue Saint-Patrick - Dossier 1164810001 - Addenda

Recommandations	Commentaires
<p>Recommandation 1 La commission recommande l'acceptation des dérogations demandées à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, notamment, en matière d'usage, de hauteur et de densité pour la réalisation du projet du 2175 Saint-Patrick, aux conditions suivantes :</p>	
<p>1.1 Que le premier bâtiment à être construit soit le bâtiment communautaire lorsque le montage financier pour accéder à la propriété des locaux communautaires et l'acceptation par AccèsLogis du financement des logements sociaux seront assurés.</p>	<p>Le règlement précise que la construction des bâtiments 2 et 3 (copropriétés) ne peut se faire avant que soit entreprise la construction du bâtiment 1 (logement social). De plus, le règlement prévoit que le permis de construction pour le bâtiment 2 ne pourra pas être délivré avant que les lots soient inscrits au cadastre du Québec; condition qui n'est pas exigée pour le bâtiment 1.</p>

OCPM- Rapport de consultation publique - Projet immobilier du 2175, rue Saint-Patrick - Dossier 1164810001 - Addenda

Recommandations	Commentaires
<p>1.2 Que le bâtiment communautaire soit construit selon les spécifications (nombre et typologie des logements) présentées dans le plan d'architecture déposé en octobre 2016.</p>	<p>La variation du nombre et de la typologie des logements mentionnée par la commission découle de l'augmentation de la part de studios, à la demande d'un organisme, et, à la réduction de la taille de l'immeuble, suite à l'augmentation de la dimension de la cour. L'emplacement de la réduction de l'implantation au sol souhaité répond à un commentaire spécifique à cet effet dans l'avis du Comité Jacques-Viger.</p> <p>L'ensemble des paramètres du projet ne sont pas encore complètement déterminés et il est normal de trouver des variations dans les plans comme celles soulevées par la commission.</p> <p>Le projet de règlement précise un nombre maximum de logements pour l'ensemble du projet immobilier. Le type et la superficie des logements de même que la clientèle visée ne sont pas et ne peuvent pas être déterminés par le règlement.</p> <p>Les paramètres sur la superficie et la typologie des logements sociaux seront précisés dans la convention d'acquisition entre le promoteur et l'organisme porteur du projet social.</p> <p>L'entente d'inclusion signée par le promoteur demeure conforme malgré les changements apportés aux plans tel que recommandé par le Comité Jacques-Viger.</p>

OCPM- Rapport de consultation publique - Projet immobilier du 2175, rue Saint-Patrick - Dossier 1164810001 - Addenda

Recommandations	Commentaires
<p>Recommandation 2</p> <p>La commission recommande l'utilisation de matériaux de revêtement extérieur reflétant mieux l'esprit des lieux et qui feront un rappel du passé industriel du canal par l'utilisation de la brique modulaire de couleur rouge-brun (bourgogne).</p>	<p>L'article 25 du règlement prévoit une brique modulaire de couleur rouge-brun (bourgogne). Pour éviter toute ambiguïté, il est proposé de modifier le projet de règlement pour préciser le modèle de brique à employer, soit le « Modular Ashberry Velour A », de la compagnie Belden, ou son équivalent.</p>
<p>Recommandation 3</p> <p>La commission recommande d'adopter des mesures de verdissement et la construction des infrastructures nécessaires à la création d'un jardin communautaire sur le toit du bâtiment communautaire.</p>	<p>L'emplacement doit faire l'objet d'un aménagement paysager incluant la plantation d'arbres et de végétaux, dans la majorité des espaces libres au sol, conforme au plan annexé au règlement. La réglementation d'urbanisme de l'arrondissement prévoit l'obligation d'un revêtement de toit vert, blanc ou « écoproformant » ou une combinaison de ces types. Pour des raisons de viabilité, l'aménagement d'un jardin communautaire sur le toit du bâtiment communautaire ne peut être prévu dans le cadre du programme AccèsLogis.</p>

OCPM- Rapport de consultation publique - Projet immobilier du 2175, rue Saint-Patrick - Dossier 1164810001 - Addenda

Recommandations	Commentaires
<p>Recommandation 4 La commission recommande que les conditions de confort à l'intérieur des logements, incluant le niveau acoustique, la température et le taux d'humidité, soient assurées en toute saison.</p>	<p>Le règlement comprend des exigences visant à assurer un niveau de performance acoustique à l'intérieur des logements. Pour la climatisation, le programme AccèsLogis ne permet pas de financer la climatisation des logements, à moins qu'elle ne soit requise pour assurer la santé d'une clientèle particulière, ce qui n'est pas le cas de ce projet.</p> <p>Le programme AccèsLogis prévoit que les bâtiments soient construits en respectant les normes et codes de construction en vigueur. De plus, les projets de construction neuve sont soumis à la norme Novoclimat, ce qui procure un bénéfice supplémentaire quant à l'isolation thermique et la ventilation.</p> <p>Le règlement soumis à la consultation prévoit la réalisation d'une étude acoustique. Ce type d'étude est pris en compte dans le développement du projet et peut amener la mise en place de mesures de mitigation si requis. Le suivi nécessaire sera effectué dans le cadre d'AccèsLogis.</p> <p>Les éléments assurant le respect de la recommandation sont pris en compte dans le règlement, le projet lui-même et le suivi.</p>

OCPM- Rapport de consultation publique - Projet immobilier du 2175, rue Saint-Patrick - Dossier 1164810001 - Addenda

Recommandations	Commentaires
<p>Recommandation 5</p> <p>La commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest de présenter rapidement le projet d'aménagement et de verdissement de la rue Island et l'échéancier de réalisation; cet aménagement devra être accessible et sécuritaire pour tous les piétons et cyclistes.</p>	<p>Le Plan d'intervention de Pointe-Saint-Charles Nord, qui sera rendu public prochainement et qui fera l'objet d'une consultation publique, affirme la volonté de l'arrondissement d'«<i>Aménager le tronçon de la rue Island compris entre le canal et la rue Saint-Patrick comme entrée verte, apaisée et attrayante du secteur nord de la Pointe.</i> », dans un horizon visé à court terme, soit durant la période 2018-2020.</p> <p>Le plan d'intervention précise les principales balises quant à l'aménagement des accès au canal, soit une généreuse largeur des trottoirs et/ou l'aménagement de pistes multifonctionnelles, un traitement des revêtements de sol et de la topographie favorisant l'accessibilité universelle, de l'éclairage pour la sécurité, l'intégration de mobilier urbain et d'autres équipements pour favoriser l'appropriation du lieu comme parc et la prise en considération du lien visuel entre le secteur, les abords du canal et les massifs du centre-ville et du mont Royal. L'aménagement paysager prendra en compte la présence du patrimoine archéologique tout en contribuant à la lutte aux îlots de chaleurs, à la biodiversité, etc.</p>
<p>Recommandation 6</p> <p>La commission recommande que les édifices, ainsi que les voies et accès publics qui les entourent, soient tenus de satisfaire aux exigences de l'accessibilité universelle.</p>	<p>Le projet immobilier a été conçu de façon à satisfaire aux exigences d'accessibilité universelle. Cette préoccupation, partagée par la Ville et l'arrondissement, sera aussi prise en compte dans les aménagements prévus en périphérie du site.</p>

OCPM- Rapport de consultation publique - Projet immobilier du 2175, rue Saint-Patrick - Dossier 1164810001 - Addenda

Recommandations	Commentaires
<p>Recommandation 7</p> <p>La commission recommande que l'arrondissement s'assure que tous les futurs développements immobiliers dans le quartier tiennent compte des besoins et aspirations des populations locales, qu'ils visent le bénéfice collectif et qu'ils participent à la création de quartiers complets.</p>	<p>L'arrondissement et la Ville partagent ces préoccupations.</p>
<p>Recommandation 8</p> <p>Afin de favoriser le maintien des populations locales dans les quartiers centraux de Montréal, la commission invite les instances gouvernementales à se doter d'outils plus performants que la seule Stratégie d'inclusion de logements abordables pour le développement de logements locatifs, sociaux et communautaires. Outre la révision nécessaire des normes de financement d'AccèsLogis dans la construction d'immeubles implantés en milieu urbain dense, il est recommandé d'instaurer des programmes incitant les propriétaires à développer et maintenir le parc de logements locatifs, améliorer les programmes de décontamination des sols et créer des réserves foncières destinées à l'habitation des populations locales.</p>	<p>L'arrondissement et la Ville partagent ces préoccupations.</p> <p>Comme le souligne la commission, la Stratégie d'inclusion est une composante majeure des outils de développement de l'habitation. Elle permet, entre autres objectifs, d'assurer le développement de logements communautaires sur des sites qui ne seraient pas autrement accessibles à ce type de logements, et à assurer une mixité sociale dans les secteurs en développement. Les résultats obtenus jusqu'à maintenant sont très positifs.</p> <p>Cependant, il faut souligner que les logements sociaux et communautaires développés à Montréal ne sont pas uniquement issus de la Stratégie d'inclusion. Un grand nombre d'entre eux sont développés de façon autonome dans le cadre de programmes québécois, au premier chef, AccèsLogis, auquel la Ville contribue financièrement et qu'elle gère sur son territoire. Depuis 15 ans, plus de 18 000 logements sociaux et communautaires ont ainsi été développés. Dans la foulée de la récente entente sur le statut de métropole, la Ville s'apprête d'ailleurs à assumer la responsabilité complète du développement de logements sociaux et communautaires. Cela lui permettra d'optimiser ses interventions tenant compte des besoins et des caractéristiques de l'ensemble de son territoire.</p>

Recommandations	Commentaires
	<p>Depuis plusieurs décennies, la Ville met à la disposition des propriétaires privés des programmes d'aide à la rénovation. Plus de 30 000 logements ont été rénovés depuis 15 ans, en grande partie dans des secteurs qui présentent des enjeux de revitalisation. Les programmes sont révisés régulièrement pour tenir compte de l'évolution du parc résidentiel et des dynamiques urbaines.</p> <p>La Ville procède également à des acquisitions stratégiques de terrains et de bâtiments, à des fins de développement de logements sociaux.</p> <p>Quant à la problématique de décontamination, qui est présente dans plusieurs secteurs et types d'immeubles montréalais, les programmes qui s'y adressent relèvent du gouvernement du Québec. La Ville a fait, et continue de faire, des représentations afin que ces programmes soient adaptés aux conditions réelles de réalisation à Montréal.</p>