

**RAPPORT DE LA CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE
TENUE DU 21 AOÛT AU 4 SEPTEMBRE 2020 :**

**Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble mixte sur le lot
4 141 241 situé au 700, rue Bourget (secteur Saint-Henri)– dossier 1204334006**

La consultation publique écrite, pour le projet ci-haut mentionné, s'est tenue, en conformité avec l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, et de la résolution CA 20 220210 du 17 août 2020.

Un avis public annonçant la consultation écrite a été publié sur le site internet de l'arrondissement le 20 août 2020. La consultation s'est déroulée du 21 août au 4 septembre 2020 inclusivement.

À l'expiration de la période prévue pour la consultation, le commentaire suivant a été reçu. Celui-ci a été transmis à l'ensemble des membres du conseil d'arrondissement du Sud-Ouest et à l'équipe de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine.

1 *La zone est déjà remplie avec des condos résidentiels. Quel est votre plan pour la saine gestion de bruit, poussière, trafic circulation sécuritaire etc. tous les enjeux qui impliquent la construction ?*

Réponse : Lors de la construction, les inspecteurs de l'arrondissement s'assurent notamment du respect des règlements applicables à l'égard du bruit et de l'occupation du domaine public.

2 *Le bâtiment tel qu'actuellement avec 6 étages va complètement obstruer la vue de la terrasse commune des lofts Irène. J'y habite et nous verrons directement dans leurs fenêtres. Le bâtiment devrait être un étage moins haut.*

Réponse : Outre les vues d'intérêt depuis et vers le mont Royal identifiées au Plan d'urbanisme, une vue vers le centre-ville à partir d'une propriété privée n'est pas protégée. Par ailleurs, les vues vers une propriété voisine sont balisées par le Code national du bâtiment.

3 *Je réside au 701 Irène et je fais face à la cour intérieure. Je crains que la construction du 700 Bourget va avoir un impact très significatif sur la luminosité de mon unité. Quelles sont les normes à cet égard ? Pourrait-on assurer que le projet n'ait aucun impact majeur sur les résidents du 701 Irène ? Est-ce que les architectes ont étudié et évalué le projet du point de vue des résidents faisant face à la cour intérieure ?*

Réponse : L'impact du projet sur l'ensoleillement de l'immeuble au 701 Irène se fera sentir en début de matinée seulement. En fin de journée, c'est l'immeuble au 701 Irène qui aura un impact sur le projet au 700 Bourget. Le projet sera ultérieurement révisé en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) pour lequel des critères prévoient l'harmonisation du projet aux propriétés voisines.

4 *Pas d'accord. Ce projet est incompatible avec notre quartier ! Il va faire perdre la valeur de notre environnement bien conçu. Ce projet est vraiment moche et vraiment manque de vitalité. Nous n'en voulons pas ! Merci de prendre en considération ma situation.*

5 *Je suis complètement en désaccord avec ce projet. Immeuble beaucoup trop haut par rapport au loft Irène.*

6 *Premièrement, ce projet ne respecte pas le bâtiment voisin soit le 701 Rue Irène pour plusieurs raisons:*

1. Sa hauteur brisera complètement la vue sur le centre-ville de la terrasse du 701 Rue Irène que les résidents ont depuis 2012 et pour qui cela fut définitivement un attrait incitatif lors de leur achat sans oublier la baisse de valeur que cela engendrera pour leur propriété
2. Sa hauteur brisera l'attrait et l'effet du mur aveugle créé dans la cour intérieure du 701 Rue Irène qui a d'ailleurs gagné des prix d'architecture dans le quartier
3. Sa hauteur gênera l'intimité de la terrasse du 701 rue Irène puisqu'il prévoit y installer une terrasse a la même hauteur ce qui ne fait aucun sens
4. Sa hauteur ne respecte pas les normes d'urbanisme établi pour sa localisation alors je ne comprends pas pourquoi ce projet devrait être accepté sans avoir de grande modification à ce sujet (5 étage étant le maximum permis) et la hauteur de l'immeuble ne devrait pas être à gêner les attraits de l'immeuble voisin déjà établi depuis bientôt 9 ans
5. Son stationnement ne respecte pas non plus les normes établies de l'emplacement car il possède moins de places que prévu et le secteur manque déjà énormément de place disponible pour les résidents
6. Plusieurs autres aspects du projet ne respectent pas les normes d'urbanisme établies pour sa localisation
7. Le promoteur ne semble pas vouloir écouter les demandes et les commentaires des résidents vis à vis son projet et par ce fait démontre qu'il n'est pas de bonne foi dans l'insertion de son bâtiment dans le secteur

7. Bonjour,

L'immeuble "La Machinerie" est un immeuble patrimonial de Montréal et qu'il y a plusieurs immeubles alentours qui ont les même caractéristiques patrimoniaux. Ceux-ci sont une fierté pour les résidents du quartier. Nous, les résidents de la Machinerie, souhaitons que ce patrimoine soit valorisée et mise en valeur. En conséquence, nous désirons que le nouveau projet soit en harmonie avec les immeubles alentours (La Machinerie et Les Lofts Irène). Est-ce que celui-ci peut avoir des caractéristiques (architecture) semblables aux immeubles avoisinants?

Merci.

Réponse : Le projet sera ultérieurement révisé en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019) pour lequel des critères prévoient l'harmonisation du projet aux propriétés voisines.

8. Bonjour,

J'aimerais savoir de quelle façon les résidents du 701 Irène peuvent travailler de concert avec les promoteurs et les représentants municipaux pour les sensibiliser à notre milieu de vie?

J'aimerais les inviter à venir voir la terrasse, la vue, qu'ils regardent les impacts de leur construction sur notre milieu de vie.

Est-ce que nous pourrions avoir une rencontre avec eux pour qu'ils nous montrent les plans ?

Je crois que l'enjeu de taille est la vue sur le centre-ville, l'espace entre les 2 édifices, la sécurité. C'est certain qu'on ne veut pas se sentir enclavé sur notre toit.

Je ne veux pas travailler contre eux, mais avec eux pour nous assurer que nous aurons tous une situation gagnante et que les compromis pourront se faire lorsqu'ils sont facilement identifiables.

J'aimerais mieux connaître le promoteur et je voudrais l'inviter ainsi que les conseillers de la ville à venir voir notre immeuble.

Oui à la consultation publique, mais nous serons les voisins collés de la nouvelle bâtisse et il serait bien que nous partions tous du bon pied.

Beaucoup de question de la part du 701 Irène et je crois qu'une présentation pourrait nous rassurer sur plusieurs points.

Merci,

Réponse : Une communication a été faite pour vous mettre en contact avec le promoteur du projet.

9 : *Il est à noter que l'immeuble du 701 rue Irène, Montréal a gagné un prix d'architecture en 2012 avec Kanva architecte et que la partie du mur aveugle donnant sur Bourget est une partie de l'édifice dont tous les copropriétaires ont payé à l'achat de leur unité respective. Le projet dont il est question ne respecte pas le volet esthétique de l'immeuble situé au 701 rue Irène, dont le mur aveugle donne sur 700 rue Bourget, Montréal.*

Questions :

1- Pouvez-vous préciser la réalisation d'une murale sur une partie du mur aveugle donnant sur la cour intérieure dans le présent projet?

2- En quoi la densité non-respectée, vient apporter de la qualité au niveau de la volumétrie du bâtiment par rapport à son voisinage ?

Réponse : La réalisation d'une murale sera vue lors de l'approbation du projet en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019). La densité et la hauteur autorisées dans le cadre du projet particulier vise à harmoniser la hauteur du bâtiment avec les propriétés voisines afin de consolider le cadre bâti.

10 | *Bonjour,*

Je vous écris pour savoir comment je peux voter contre la dérogation de cet immeuble à avoir 6 étages lorsque nous sommes zonés 5 étages maximum? On nous avait promis qu'il n'y aurait rien qui serait bâti sur ce terrain. J'habite le 701 rue Irène et je crois à 100% que ce projet va nuire à la valeur de nos condos et va complètement gâcher une des plus belle caractéristique de l'immeuble avec la vue de la terrasse commune. Je comprends que ce terrain vaut une fortune et que c'est normal que le propriétaire veut construire quelque chose dessus, mais il pourrait le faire sans nuire aux personnes qui sont là maintenant depuis 8 ans.

Réponse : La procédure d'approbation référendaire vous permettant de vous opposer au projet sera annoncée par un avis public publié sur le site de l'arrondissement suivant l'adoption du projet en deuxième lecture par le conseil d'arrondissement.

11 *Je trouve personnellement que ce projet est parmi les plus beaux annoncés dans le coin ces derniers temps. L'architecture est simple et raffinée et s'agence très bien avec ce qui est déjà dans le secteur. J'aime également l'idée de faire de ce bout de la rue St-Jacques une artère commercial/mixte ou au moins d'y ajouter de l'animation. À cet effet j'apprécie le traitement des façades au niveau de la rue ainsi que l'espace commercial envisagé sur la rue St-Jacques. Mes principaux soucis auraient à voir avec l'accessibilité des logements. Ça fait plusieurs années que je reste dans le sud-ouest et je remarque depuis quelques temps une hausse considérable des coûts de vie/de logement dans le secteur. Je suis inquiet que l'ajout d'un grand nombre de condos de luxe de petite superficie (du genre Griffintown) aura l'effet d'exacerber la gentrification et fera augmenter davantage les loyers dans le secteur. J'aimerais donc savoir si l'on prévoit des logements abordables dans l'immeuble? Et quelle sera la proportion des logements d'une plus grande superficie (pouvant accueillir une famille par exemple)? J'aime bien ce projet et j'espère qu'il verra le jour avec des logements accessibles et adaptés aux familles.*

Réponse : Dans le cadre de l'adoption du projet particulier, l'aménagement de 4 logements pour famille est exigé. Par ailleurs, le requérant s'est engagé à respecter le *Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du Sud-Ouest*, notamment en offrant une contribution financière pour le logement social.

12 *Voici mes commentaires quant à mon opposition au projet du 700 rue Bourget, notamment quant au critère de hauteur.*

Le projet prévu au 700 rue Bourget ne semble pas remplir les critères prévus à l'article 145.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui régit les demandes de dérogation mineures et qui se lit comme suit:

"145.4. Le conseil d'une municipalité sur le territoire de laquelle est en vigueur un règlement sur les dérogations mineures peut accorder une telle dérogation. La dérogation ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande. Elle ne peut non plus être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété."

Ainsi, il semble clair que les critères sont (1) que le promoteur du projet du 700 rue Bourget doit montrer que le respect du règlement lui cause un préjudice sérieux et (2) que le projet porte atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins.

L'article 4 du Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement du Sud-Ouest prévoit les critères d'obtention d'une dérogation qui sont essentiellement au même effet que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Il se lit comme suit:

"4. Une dérogation mineure ne peut être accordée que si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- 1° l'application des dispositions visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;*
- 2° le requérant est dans l'impossibilité de se conformer aux dispositions des règlements visées par la demande de dérogation mineure;*
- 3° la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;*
- 4° dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis de construction ou un certificat d'autorisation pour ces travaux et les a effectués de bonne foi;*
- 5° la demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme."*

Le règlement est plus précis puisqu'il ajoute le critère de l'impossibilité de se conformer aux dispositions des règlements visées. Ce règlement trouve application puisqu'il est spécifique à l'arrondissement en question.

Dans le cas ici, présent, la demande de dérogation du projet au 700 rue Bourget vise notamment une dérogation quant à la hauteur du bâtiment. Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest prévoit une hauteur maximale de 5 étage. Le projet du 700 rue Bourget souhaite obtenir une dérogation pour construire un étage de plus que la limite permise, soit 6 étages.

Le projet du 700 rue Bourget ni le sommaire décisionnel ne font mention que la construction d'un bâtiment de 5 étages, conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, leur causerait un préjudice sérieux. Ceci étant une condition essentielle pour l'octroi de la dérogation, l'absence d'allégations à cet effet devrait nous guider contre l'octroi de la dérogation. Il n'est également pas fait mention d'une impossibilité de se conformer au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, qui prévoit un maximum de 5 étages. En effet, il semble peu probable qu'il soit impossible de construire un immeuble 5 étages, mais que la construction d'un étage supplémentaire soit possible vu que rien n'est construit pour l'instant, le terrain n'ayant actuellement aucun bâtiment et étant utilisé comme stationnement. Il convient également de

mentionner que d'acheter un terrain et/ou faire un projet de construction qu'on sait non conforme au règlement équivaut à avoir pour objectif de contourner le règlement. Un tel objectif, soit de contourner un règlement, n'est pas du tout dans l'esprit du règlement qui concerne l'octroi des dérogations, celui-ci ayant plutôt pour but de conserver une certaine souplesse du règlement en cas de préjudice sérieux pour le demandeur (soit le constructeur). Un projet ayant pour objectif de contourner un règlement est une pratique qui ne devrait pas être encouragée.

Enfin, concernant l'atteinte à la jouissance du droit de propriété des immeubles voisins, il semble évident qu'un tel projet aura des impacts négatifs sur les propriétaires voisins. Il convient de rappeler que la construction prévue sera très rapprochée du 701 rue Irène, étant l'immeuble adjacent. Étant moi-même copropriétaire de l'unité 517 du 701 rue Irène, immeuble adjacent au projet du 700 rue Bourget, il est clair qu'une telle construction affectera grandement la vue et l'intimité que j'ai sur ma terrasse privée, une des raisons principales pour lesquelles j'ai acquis mon condo. En effet, cette construction obstruera partiellement la vue de ma terrasse, me faisant faire face à un mur au lieu d'une vue dégagée. Il est clair qu'un tel changement fera perdre de la valeur à mon unité et rendra l'utilisation de la terrasse beaucoup moins agréable.

Les effets seront encore plus considérables sur la terrasse commune, qui elle sera directement collée au mur de la future bâtisse, puisque toute la vue y sera bloquée. Ainsi, tous les occupants du 701 rue Irène auront beaucoup moins envie de profiter de la terrasse commune si celle-ci se trouve enclavée contre un mur, peu importe le design apposé sur celui-ci (une murale étant plutôt dérangeante à mon avis). La vue qu'elle offre actuellement, soit une vue sur le centre-ville, est splendide et il est clair que l'obstruer causera une atteinte à la jouissance de tous les propriétaires du 701 rue Irène, qui perdront leur vue, leur intimité et qui verront la valeur marchande de leur unité réduite en conséquence. Cette vue est exceptionnelle et il est clair que la perte de celle-ci causera des inconvénients à tous les propriétaires du 701 rue Irène, soit environ 70 unités. En outre, le mur qui sera construit aura également un effet sur l'aire de piscine, qui deviendra beaucoup moins agréable si un mur devient érigé à proximité de celle-ci. Tout compte fait, je ne vois aucunement la nécessité de cet étage supplémentaire vu la perte de jouissance que cela occasionnera sur les propriétaires du 701 rue Irène.

En bref, les demandeurs d'une telle dérogation pour le 700 rue Bourget ne semblent pas avoir montré qu'ils subirait un préjudice sérieux s'ils devaient construire le projet selon les règles en vigueur (soit 5 étages) ni qu'il leur est impossible de construire si aucune dérogation ne leur est accordée. Enfin, ériger un mur d'un étage de plus que la limite permise et collé sur un immeuble existant, soit le 701 rue Irène, causerait beaucoup de tort aux propriétaires du 701 rue Irène, tant dans leur qualité de vie au 701 rue Irène que dans la perte de valeur considérables de leurs unités. Il semble donc évident qu'une telle dérogation ne devrait pas être accordée. Tout compte fait, je ne vois aucunement la nécessité de construire un étage de plus que la limite permise considérant le nombre de logement qu'un étage supplémentaire (entre 5 et 6 logements de plus pour un 6e étage vu les 33 logements prévu au total) apportera par rapport aux dommages que cela causera sur tous les occupants du 701 rue Irène (soit environ 70 unités) et à d'autres immeubles voisins. La perte de jouissance pour au moins 70 voisins semble très élevée par rapport au bénéfice qu'un étage supplémentaire apporterait. Il convient d'ajouter que cet étage supplémentaire briserait l'unité qui règne dans le Sud-Ouest quant à la hauteur des bâtiments et qui fait du Sud-Ouest un arrondissement résidentiel idéal, différent du centre-ville et des hautes tours. Ceci est également à considérer.

Je vous remercie d'avoir pris connaissance de cette opinion et j'espère que vous saurez en tenir compte pour la prochaine résolution.

Réponse : Le présent projet est autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003). Le pouvoir habilitant se trouve aux articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les conditions et critères d'évaluation pour un tel projet diffèrent de ceux prévus pour une dérogation mineure.

13 : *Le projet du 700 rue Bourget dans sa forme actuelle ne respecte pas la législation de la Ville de Montréal ainsi que celle de l'arrondissement du Sud-Ouest. J'ai précisément opté de vivre dans le Sud-Ouest pour ses édifices peu hauts qui laissent une vue dégagée. Ce projet entraverait grandement la vue pour les voisins autour et nuirait à l'épanouissement des résidents de la zone visée du projet. En tant que copropriétaire du 701 rue Irène, je trouve injustifiée la dérogation puisqu'elle permettrait de construire peu d'unités supplémentaires tandis que beaucoup plus de voisins en subiraient un préjudice. Je ne suis pas en accord avec ce projet dans sa forme actuelle.*

14 : *Je suis surpris que le maire d'arrondissement "like" ce projet sur les commentaires du promoteur de ce projet alors que nous sommes en consultation publique. Compte tenu de son rôle d'élu, devrait-il se garder un devoir de réserve ? Est-ce que cette position du maire en faveur du promoteur en contexte de consultation publique constitue un manquement en déontologie des règles municipales ?*

Le projet tel que présenté ne respecte pas les règles et je vais signer une pétition pour un référendum si le projet présenté ne tient pas compte de l'histoire et des voisins.

15 Salut,

J'ai l'impression que le plan proposé ne correspond pas aux bâtiments du quartier. Je soutiens le développement de ce lot, mais je crois que cela devrait être fait en ce qui concerne les lois existantes.

Compte tenu du changement d'élévation de la rue Bourget du nord au sud, qui est plus haut à St-Antoine (nord) et plus bas vers St-Jacques (sud), chaque bâtiment sur la rue est progressivement plus bas que celui qui le précède. Ce bâtiment propose d'être plus haut que le bâtiment qui le précède, ce qui n'est pas conforme aux hauteurs de bâtiment sur la rue. Il propose également d'être sensiblement plus haut que tous les bâtiments qui l'entourent.

En termes de design, le bâtiment est également sans intérêt. Il y a de beaux bâtiments patrimoniaux tout autour, y compris les Lofts Impérial, et le bâtiment adjacent à cette proposition (701 Irène) a remporté des prix d'architecture. Le plan proposé n'est pas conforme à l'esthétique de haute conception du quartier.

Ce bâtiment propose d'être nettement plus élevé que le permis bi-loi, dispose de moins de places de stationnement que l'exigence minimale et est mal exécuté en termes de conception. Je crois que le promoteur devrait construire quelque chose qui soit en harmonie avec le quartier et respecte les lois existantes.

Merci,

16 : *I noticed that there will be limited parking created in the building. What is the city planning to do about the increased traffic in the neighbourhood, when there is already a shortage of parking due to the massive block density?*

Réponse : L'arrondissement révisé son Règlement d'urbanisme en vue d'éliminer le ratio de stationnement minimum requis dans les projets résidentiels. Ainsi, toute nouvelle construction dans l'arrondissement n'aurait pas d'obligation à fournir du stationnement. En contrepartie, l'arrondissement rehausse ses exigences pour les stationnements pour vélo afin d'encourager les transports actifs et le projet se situe à proximité de deux stations de métro. Quant à l'offre de stationnement SRRR sur rue, elle fera l'objet d'une bonification au cours de l'année.

17 : *The project wants to create more apartments than suggested under the city bylaws. For what? This block is all condo developments. The specified lot (700 Bourget) is a tiny parking spot, so it's no surprise it will be high density and require special permission for construction. In*

addition, several constructions in the last decade for this area have promised commercial space, and we are still waiting on actual shops to be developed. Why allow another condo to make the same promises and take up so much extra space for it to remain empty 5 years from now ? It is not a good use of space. We do not need yet another condo development, especially one of that size. The two blocks around it are already packed and this development will cause immense noise pollution and strain on the neighbourhood. How about a small park for the neighbourhood?

Réponse : Le secteur dans lequel est situé le projet est identifié comme "secteur mixte à consolider" au Plan d'urbanisme. Dans les dernières années de nombreux développements, principalement résidentiels, ont permis cette consolidation du cadre bâti. C'est dans l'optique d'assurer la mixité des usages dans le secteur qu'un local commercial est exigé au RDC. Ainsi, l'arrondissement s'assure que des espaces soient disponibles pour l'implantation de commerces et de services de proximité.

18 *This project poses an undeniable threat to the beautiful lifestyle at 701 Rue Irene. Unlike many developments, our building was built so that everyone could profit from the beautiful view from the rooftop terrasse. Every day, I see people up there relaxing and unwinding in a peaceful manner. It has created something lacking in most buildings: community. The Bourget building would completely eradicate this experience for people. By maximizing the units on the 6th floor as they have, and without regard to anyone else, they are destroying our view. They are simply looking to maximize their profits at a great loss to their neighbors.*

19 *This project will cause a serious problem for the residents at 701 Rue Irene. It will take away the spectacular view from their shared rooftop space. This space is widely used by most of the owners. Many owners have shared that if this space is no longer as beautiful, they will leave. This will decrease property values and therefore tax revenue to the city. 701 Irene is a model for everyone: A communal space that equalizes everyone's access to the sky and the cityscape, not just 3 or 4 millionaire owners.*

20 *Ce projet dans sa forme actuel va nuire aux 72 unités des lofts Irène qui vont perdre leur vue exceptionnelle du centre-ville sur la terrasse commune et par le fait même risque de faire perdre de la valeur à chaque unité. Je vote contre la dérogation pour ce projet.*

21 *Le projet prétend prendre en compte le respect des immeubles voisins mais ce n'est clairement pas le cas. Je trouve inadmissible qu'il soit autorisé à dépasser le bâtiment du 701 rue Irène en hauteur. C'est l'exact opposé du respect et cela bloque totalement la vue et la luminosité de la terrasse de cet immeuble. Pourquoi ne pas mettre un point un projet commun afin d'avoir une grande terrasse partagée dont tout le monde pourrait profiter pleinement? Dans l'état actuel des choses, je m'oppose formellement à ce projet qui ne prend pas du tout en considération les habitants existants du quartier.*

22 *Étant copropriétaire aux Lofts Irène, bâtiment adjacent, le projet tel que présenté porte atteinte considérable à nos intérêts à plusieurs points :*

- perte d'ensoleillement au niveau de la cour intérieure et de la terrasse commune au toit des Lofts Irène
- perte de vue pour les appartements au niveau supérieur et pour la terrasse au toit des Lofts Irène
- nuisance sonore par les bruits générés au niveau de l'appentis mécanique ainsi et qu'un effet de « tambour » créé par la petitesse de la cour intérieure VS la hauteur de construction des 2 bâtiments
- aspect disgracieux de la future construction

23 *Le projet bloque totalement la vue du centre-ville de Montréal depuis le toit-terrasse. Aucun problème avec le projet, mais seulement s'il ne perturbe pas la vue magnifique que nous avons actuellement.*

24 *Inconcevable que le bâtiment à construire soit plus haut que le 701, rue Irène. La vue de la terrasse au 701, rue Irène s'en voit obstruée et ruinée. La hauteur du nouveau bâtiment devrait être au maximum la même que le 701 rue Irène!*

25 *En tant qu'habitants du Loft Irène, nous considérons que le bâtiment proposé pourrait mieux s'intégrer avec son environnement s'il était quelques étages plus bas. La hauteur proposée viendrait nuire à notre vue et l'éclairage naturel de notre unité ainsi que la terrasse. Nous ne trouvons pas que la hauteur est justifiée. La volumétrie pourrait être mieux réfléchiée et améliorée pour le bien-être des habitants actuels du quartier.*

26 *When is this project planned for? Can we stop it from proceeding?*

Réponse : La procédure d'approbation référendaire vous permettant de vous opposer au projet sera annoncée par un avis public publié sur le site internet de l'arrondissement suivant l'adoption du projet en deuxième lecture par le conseil d'arrondissement. Nous vous référons à la présentation déposée sur la page Web de l'arrondissement dans le cadre de cette consultation pour les étapes d'approbation d'un projet via un PPCMOI. L'arrondissement ne contrôle pas l'échéancier de réalisation du projet.

27 *Bonjour,*

Je réside au 701, rue Irène. J'écris pour faire part de mon inquiétude par rapport au projet d'immeuble situé sur le terrain voisin. Évidemment, je ne suis pas contre le développement urbain mais j'aimerais prendre quelques minutes pour exprimer mon opinion sur le projet tel que présenté et à quel point ce dernier affectera non seulement la valeur de mon unité mais surtout ma qualité de vie.

Premièrement, mon unité est très petite (512 pieds carré pour être exact). Dans le choix d'une unité, on considère plusieurs facteurs : un balcon (privé ou non) un terrain, la luminosité, l'orientation etc.

La vue sur le centre-ville EST le seul argument de vente de mon unité. Je crains non seulement une dévaluation importante de mon logement mais aussi une perte totale de ma vue qui sera complètement obstrué par le nouvel immeuble.

J'espère que vous prendrai en considération les inquiétudes des propriétaires du 701 Irène avant d'aller de l'avant avec le projet.

Merci de votre temps,

28 *Merci de considérer de réduire l'immeuble d'un étage afin de minimiser l'impact sur le voisinage.*

29 *La demande de dérogation présentée par le projet du 700 Bourget me semble déraisonnable puisqu'elle va à l'encontre du règlement actuel quant au nombre d'étages. De plus, si elle était accordée, cette dérogation causerait préjudice aux propriétaires de l'immeuble voisin en obstruant de façon très significative la vue de la terrasse de l'immeuble de la rue Irène.*

Cette vue sur le centre ville est un atout majeur de l'immeuble du 701 Irène et a été un élément important justifiant l'achat de mon condo.

Bloquer cette vue amènera une baisse de valeur indéniable de notre propriété et nous privera de la pleine jouissance de la terrasse.

Si le nouveau projet respectait la réglementation en vigueur soit une hauteur maximale de 5 étages, il pourrait tout de même bénéficier de sa terrasse tout en permettant aux occupants du 701 Irène de continuer à profiter pleinement de la leur.

Tout le monde serait gagnant et aucun préjudice sérieux ne serait imposé.

Je ne comprends donc pas pourquoi il est considéré d'accorder une dérogation pour le nombre d'étages au projet Bourget alors que cela contrevient à la réglementation actuelle et que cela occasionnera automatiquement un préjudice à l'immeuble Irène, préjudice absolument pas nécessaire ?

30 *Contre le projet 700 Bourget, hauteur du projet entraînerait une perte de jouissance de tous les copropriétaires du 701 Irène, c'est impensable de ne pas respecter les nombreux concitoyens propriétaires au 701 Irène qui habitent le quartier depuis 2012.*

31 *Je m'oppose à la hauteur de ce projet qui est trop haut comparativement aux immeubles environnants. De plus, il viendra obstruer la vue de plusieurs propriétaires et locataires établis dans les alentours.*

32 *Je demande une réévaluation (à la baisse) de la hauteur du futur bâtiment 700 rue Bourget.*

33 *Le projet menace sévèrement l'ensoleillement des unités du 701 Irène qui ont une vue sur la cour intérieure. Les architectes du 701 Irène n'ont pas conçu certaines unités pour gérer un tel impact venant du projet proposé car il s'agirait du deuxième projet construit depuis la fin de la construction du 701 Irène, qui ferait face à la cour intérieur donnant sur Bourget.*

34 *I live at 701 Irene and have a lovely terrasse on the rooftop of my fifth floor that has a beautiful view of the city. This project as proposed has a floor that extends above my terrasse and if built will basically be a large wall where there once was a view. This project should be re-evaluated as the impact to my and the other residents of my building will be immense.*

35 *Ce bâtiment va grandement nuire aux copropriétaires du 701, rue Irène. Perte de luminosité, d'intimité de toutes les unités de la cour arrière. L'architecture du bâtiment est aussi banale en comparaison avec celle des lofts Irène. Le bâtiment ne devrait pas être aussi haut à l'arrière pour ne pas surplomber la cour des lofts Irène.*

36 *Le projet ne prend pas en considération les Lofts Irène, immeuble adjacent. Je suis contre ce projet.*

37 *Dès mon arrivée en tant qu'étudiante en 2002, j'ai été charmée par le cachet historique, ouvrier et industriel mais surtout par la chaleur et le côté éclectique du quartier St-Henri. Lorsque j'ai décidé de devenir propriétaire en 2012, il était évident que le choix de ma résidence se ferait dans le quartier St-Henri. Les lofts Irène, alliant judicieusement la modernité au caractère industriel, m'ont tout de suite séduite. La cohabitation dans les lofts est agréable, les voisins se côtoient, s'entraident et plusieurs amitiés s'y sont développées au fil des années. Les espaces communs, bien réfléchis et agréablement aménagés ont sans nul doute contribué à l'atmosphère chaleureuse de notre petite communauté.*

Le projet de construction du 700 Bourget me préoccupe à plusieurs niveaux. En effet, le premier constat fait à propos du projet est que la hauteur planifiée viendra certainement affecter la jouissance de nos espaces communs. L'impact le plus notable se fera ressentir au niveau de la terrasse, terrasse que nous chérissons et qui est hors de tout doute l'incubateur de la vie de notre petite communauté.

Ma seconde préoccupation est que le projet proposé au 700 Bourget ne vient pas valoriser les caractéristiques historique et industrielle propres aux Lofts Irène et à la Machinerie. En effet, le projet tente de s'intégrer en reprenant certains concepts architecturaux dont celui de notre paroi métallisée, concept unique et primé du grand prix du design 2013. La version « bon marché » proposée vient plutôt ternir et écraser les bâtiments pré-existants et ultimement déprécie la facture architecturale de St-Jacques et viendra ultimement affecter la valeur de notre propriété.

Troisièmement, le projet proposé comporte une murale intérieure qui sera visible exclusivement par les résidents du 701 Irène. Quoiqu'émanant d'une bonne intention, cette vue sera imposée de façon quotidienne aux résidents de plus de 20 unités qui donnent sur la cour intérieure ainsi qu'aux utilisateurs de notre terrasse et de notre loft commun. L'appréciation d'une œuvre d'art étant très

personnelle, la proposition de cette murale soulève plusieurs questions sur la façon dont on pourra s'assurer de plaire à l'ensemble des propriétaires présents et futurs.

Finally, le quadrilatère Irène, St-Jacques, Bourget et St-Antoine est un quadrilatère déjà densément peuplé de plusieurs habitations de type copropriétés. La construction du 700 Bourget retirera une vingtaine de places de stationnement occupés présentement par les résidents de la Machinerie et n'offrira qu'un nombre limité d'espaces de stationnement intérieurs à ses propres résidents, ce qui rajoutera une pression additionnelle sur le stationnement sur rue, déjà très difficile, et donc ultimement causera une perte de jouissance à tous les résidents du quadrilatère.

Pour toutes ces raisons, je demande à la ville de mettre en place un comité de voisinage, tel qu'il en existe ailleurs dans la ville (ex. : plateau Mont-Royal) afin de revoir ce projet et s'assurer d'une implantation harmonieuse dans le quartier.

38 *En tant que futur voisin potentiel, je suis concerné par la hauteur prévue du bâtiment et de l'impact sur les structures adjacentes.*

39 *Habitant au 701, rue Irène, ce projet enlèvera tous le charme de notre terrasse commune et c'est très dommage. Au lieu de la splendide vue sur Montréal nous aurons un mur. Inutile de vous dire que nous aimerions que le projet n'aboutisse pas. Merci. Bonne journée.*

40 *Je suis résidente du projet Irène, et suis contre de la demande dérogation faite par le projet du 700 Rue Bourget, surtout la hauteur de l'immeuble (6 étages/20m). Notre projet a été construit en respectant le plan d'urbanisme du quartier. Il n'y aura aucune harmonie entre les deux toits si le nouveau toit surplombe nettement celui du 701, rue Irène. Il devrait plutôt être plus bas en offrant le plus d'accès à la vue sur le centre ville pour les deux bâtiments. Notre projet a été conçu pour faire profiter de la terrasse commune au niveau du toit au maximum de résidents de l'immeuble. Les architectes ont d'ailleurs priorisé un accès partagé à cette vue plutôt que d'en faire des terrasses privées. L'immeuble du 700 rue Bourget ne devrait pas déroger du plan d'urbanisme en place ayant un maximum de 20 m.*

Réponse : Le projet est conforme au Plan d'urbanisme qui autorise une affectation mixte et un maximum de 8 étages et 25 mètres de haut. La dérogation concerne le Règlement d'urbanisme permettant actuellement des usages industriel et commercial et une hauteur d'un maximum de 5 étages et 20 mètres.

41 *Voici mes questions concernant le projet particulier de construction et d'occupation mixte d'un immeuble sur le lot 4 141 241 situé au 700, rue Bourget Dossier: 1204334006*

- Considérant son voisin immédiat, le 701 Irène, en quoi la proposition de 23 m de haut tient compte de l'impact qu'elle génère sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines (cour intérieure existante ?

- Considérant son voisin immédiat, en quoi la proposition actuelle assurera la vue, la quiétude et la sécurité du toit terrasse du 701 Irène?

Réponse : L'impact du projet sur l'ensoleillement de l'immeuble au 701 Irène se fera sentir tôt en matinée (avant 9h). En fin de journée, c'est l'immeuble au 701 Irène qui aura un impact sur le projet au 700 Bourget. Outre les vues d'intérêt depuis et vers le mont Royal identifiées au Plan d'urbanisme, une vue vers le centre-ville à partir d'une propriété privée n'est pas protégée. Enfin, en ce qui concerne la quiétude et la sécurité de la terrasse du 701 Irène, cela relève du droit privé.

42 *Je crois que ce projet devrait respecter la hauteur de notre immeuble afin de ne pas affecter notre qualité de vie au 701 Irène. Ce projet bloquerait entièrement notre vue sur l'île de Montréal.*

43 *I live in the building next door to this project at 701 Irene. I have reviewed the plans for this project with my building committee and must object to these plans. The top floor of this building will not just obstruct the panoramic view from my building's top floor terrasse, but create the feeling of being in an alleyway as the wall rises well above the top of my building. I cannot stress what a negative impact this will have in the quality of life to my building as the enjoyment of the rooftop terrasse is critical especially in this time of confinement and quarantine.*

I hope the plans for this project can be reviewed as it would be unfortunate if it would proceed as planned.

Thank you for your attention.

44 *Bonjour,*

Dans le plan actuel le projet 700 Rue Bourget bloquerait complètement la vue du Centre-Ville pour les résidents du 701 rue Irène. Les résidents du 701 souhaitent que le projet soit revu afin de mieux s'intégrer dans le quartier et avec ses voisins.

45 *Le projet actuel ne respecte pas les alignements avec son contexte. En, il propose d'être plus haut que son voisin immédiat, tout en ajoutant une mezzanine et un appentis mécanique par dessus. Par conséquent, les lofts Irène perdent toute jouissance de leurs parties communes car ce projet dérogoire par sa hauteur et sa densité.*

46 *Une construction de 6 étages est vraisemblablement trop haute. Depuis la terrasse de l'immeuble voisin au 701 rue Irène, la vue serait pratiquement réduite à néant. Le projet devrait être ramené à 5 étages maximum, du moins à une hauteur ne détruisant pas la vue pour le voisinage.*

47 *C'est totalement idiot que le 700 Bourget puisse avoir un étage de plus que le 701 Irène (son voisin). La vue et la qualité de vie sur la terrasse du 701 Irène en sera impactée grandement. Le 700 Bourget devrait au maximum avoir le même nombre d'étages et la même hauteur que le 701 rue Irène.*

48 *Le projet tel quel envahit l'espace du 701 Irène. En plus de bloquer la vue, les machines de ventilation sur le toit vont faire énormément de bruit, ce qui va enlever tout le goût de se rendre sur la terrasse sur le toit du 701 Irène. Il s'intègre vraiment mal à ce qui se trouve aux alentours.*

Selon moi, la hauteur devrait être maximum 3 étages. De plus, si le 700 Bourget possède également une terrasse sur le toit, les bâtiments sont si près qu'il serait pratiquement possible de se promener d'un toit à l'autre, ce qui est un grand souci de sécurité.

À coup sûr, le projet doit être révisé et ne peut être construit tel que présenté en ce moment. Peut-être qu'un projet de trois maisons de villes ferait plus de sens. Surtout que 12 places de stationnements pour un projet de 6 étages, c'est franchement ridicule et ça causera énormément de problèmes de stationnement et de congestion autour.

49 *I chose the 701 Rue Irene condo primarily based on the beautiful view it affords of the City of Montreal. I also chose this unique building as the common rooftop deck offers an opportunity for connection with my neighbors, something lacking in this day and age. If this 6 story project moves forward I will reconsider my decision living at this condominium. Please do not allow this project the variance to support the 6th story. It will ruin the beautiful community feel of our common rooftop*

deck, for the privilege of a few millionaire owners who can afford one of the few rooftop units offered by the Bourget project.

50 I am very concerned about this new construction project. I live in the building right behind the lot where this new project would be built. Construction of this new project would have a very negative impact on the quality of life for residents in my building. For example, it would seriously affect the luminosity of our courtyard/pool area and all condo units facing the new building, as it would block all of the sunlight from passing through. Also, our beautiful rooftop terrace view of Montreal would be blocked by this new building. The aesthetic of this imposing new building would also not be well integrated with the existing character of the buildings on nearby streets. Further, there is already a significant lack of parking and greenspace, so this new building would make matters worse by taking away both in this corner.

51 If this 6 story project is to go up I fear it will set a precedent where new developments compete with each other growing in size, ultimately destroying the heritage character of St. Henri. Unless we hold firm, St. Henri will become fertile ground for a battle between developers to gradually increase the size of their buildings in order to maximize profits. While it is inevitable that new developments will indeed arise, we must set a precedent not to sanitize the original character of St. Henri by allowing developers to erect a series of homogenous high rise condo buildings. These buildings serve the interests of developers primarily and not the long time residents of St. Henri. By opposing a project of this scale we can shift the narrative of the neighborhood's development into projects that both honour St. Henri's industrial past, and preserve its vibrant and diverse future. By allowing a project of this size we as a neighborhood are giving developers a foot in the door to homogenize and aggressively gentrify St. Henri. We must set this precedent early and hold firm in protecting the interests of the residents of St. Henri as opposed to conceding to the material desires of developers.

52 Il y a déjà énormément de condos dans cette rue. Avec cet immeuble ce sera une rue intégralement « condos ».
A une époque, il était question de mémoire d'avoir un parc rue Rose-de-Lima. A la place on a eu le projet Vision 62 qui s'est étalé sur plusieurs années avec notamment une faillite du constructeur.
Si l'arrondissement pouvait se rattrapper sur cet emplacement : un parc avec une fontaine serait bien plus agréable et dans l'air du temps. Un peu de diversité svp. En plus cet espace paraît particulièrement étriqué pour un tel projet.
A noter aussi que le projet Jardin qqch sur Saint-Antoine n'a jamais été terminé. Ce serait mieux de finir ou d'encourager la reprise de vieux projets que d'en faire de nouveaux sur des minis terrains.

53 Ce projet, étant plus haut que le bâtiment des Lofts Irène, aura pour effet de couvrir complètement la vue à partir de la terrasse commune.
Les unités qui se trouvent à l'intérieur des Lofts Irène perdront leur vue actuelle. La vue sera un mur qui cache l'ascenseur et l'équipement mécanique.
La lumière sera réduite par la hauteur de ce projet, tant à l'intérieur du Lofts Irène et des bâtiments avoisinants.
Il y aura sans doute un impact sur la circulation, puisqu'il compte seulement 12 cases de stationnement. Actuellement il y a des problèmes pour garer les voitures.
Il serait plus agréable pour le quartier d'avoir un parc. Nous avons besoin de plus d'espaces verts.

54 Je suis une propriétaire du 701 Irène et j'aimerais ne pas perdre la vue sur ma terrasse. Je demande donc une réduction de la hauteur du projet initial. Merci

55 Je trouve inadmissible que la hauteur dépasse celle du bâtiment à côté. Le concepteur n'a définitivement pas pris en compte le respect du voisinage existant.

56 Je conteste ce projet. Le bâtiment va cacher la vue de la terrasse. Ils ont juste à construire moins haut.

57 *Quelles mesures allez-vous mettre en place pour minimiser le bruit et le dérangement durant la construction ? Avez-vous évalué le risque de dommage aux bâtisses voisines durant la construction? Allez-vous permettre la location à court terme (ex.: Airbnb) ? Comment assurer que le(s) entreprise(s) future(s) au 1er étage ne va(vont) pas impacter négativement le voisinage (bruit, heures d'ouverture, achalandage,...) ?*

Réponse : Lors de la construction, les inspecteurs de l'arrondissement s'assurent du respect des règlements applicables à l'égard du bruit et de l'occupation du domaine public notamment. Par ailleurs, il est de la responsabilité civile du propriétaire d'assurer la protection des immeubles voisins lors de la construction.

Les résidences de tourisme ne sont pas autorisées au zonage. Par contre, selon la réglementation gouvernementale en vigueur, il est possible pour un particulier de louer sa résidence principale périodiquement, l'arrondissement n'a aucun pouvoir de contrôle à cet égard.

La catégorie C2.A permet les commerces et les services de faible intensité tel qu'épicerie, bureau, clinique médicale, magasin, etc. Le projet particulier interdit les débits de boissons alcooliques (bar). Ainsi, les activités commerciales autorisées visent à assurer une cohabitation harmonieuse avec l'usage résidentiel dominant.

58 *Bonjour, j'habite au 701 rue Irène, l'immeuble sis à côté du projet proposé. Le projet tel que conçu aurait un effet nuisible sur la vue de la ville que nous avons sur le toit de notre immeuble. Les résidents du 701 Irène ont créé une belle communauté et de nombreuses activités communautaires ont lieu sur notre terrasse commune. Permettant la construction de l'immeuble jusqu'au 6e étage générerait complètement cette vue et impacterait notre qualité de vie, sans compter la valeur marchande de notre immeuble. SVP veuillez considérer une révision du projet de sorte à ce que le promoteur ne puisse construire au delà de notre terrasse. Merci.*

59 *Ce projet construira un bâtiment qui ne correspond pas aux exigences de la ville. Il ne devrait plus y avoir de discussion. Cette rue n'a pas besoin d'un autre bâtiment de 7 étages, qu'en est-il de quelque chose de 3 étages ou de maisons? Il n'y a pas besoin d'espace commercial supplémentaire, qui ne devrait pas être inclus tant qu'Irène Lofts n'aura pas rempli ses exigences pour le même. En outre, ce bâtiment dépasserait les règles de densité de la ville. Pourquoi? Quel avantage cela sert-il à la communauté? Ce bloc de condominiums est déjà densément rempli, l'ajout d'un bâtiment qui est déjà en surcapacité exagérera tous les autres problèmes de la zone concernant le stationnement, la circulation, etc. Veuillez envisager de réduire considérablement la taille de ce bâtiment. Je vous remercie.*

60 *Quel est le calendrier de construction de ce projet? Je suis préoccupé par le niveau de bruit dans une zone à densité aussi élevée et par la façon dont ce projet diminuera la valeur foncière de tous ses voisins environnants, en augmentant la densité dans le quartier en surcapacité. De plus, le fait d'avoir une structure si grande qui domine les bâtiments voisins enlèvera toute lumière du soleil à tous les condominiums qui ont créé des jardins extérieurs et des espaces privés, en violation de leurs conceptions de ville approuvées. Sans parler d'une diminution directe de l'intimité pour les deux bâtiments qui seront en face de celui-ci, avec des fenêtres de ce bâtiment donnant sur les zones de piscine et les terrasses privées sur les toits des autres résidents. Veuillez ne pas approuver cette construction et envisager ce petit parking pour une meilleure utilisation de l'espace, comme un parc.*

61 *Un projet de 6 étages qui cachera la vue de plusieurs condos, ainsi que de la terrasse commune. Cette vue, cette scène magnifique qui fut une des raisons menant à la décision d'acheter un condo dans le projet Irène, nous sera enlever pour le bénéfice financier d'un promoteur de tour à condo?! Cet construction viendra en plus affecter grandement la valeur des unités du projet Irène.*

62 Je conteste la construction du dernier étage qui occulte la vue depuis la terrasse du 701 rue Irène, avec pour conséquence une perte de valeur évidente des condos de la copropriété. Une terrasse sur le toit de la bâtisse à construire, à la même hauteur que la terrasse d'Irène, permettrait d'éviter une évidente perte de jouissance et offrirait aux occupants des deux résidences une belle vue sur le centre-ville.

63 Ce projet pourrait avoir un impact majeur sur la vue à partir de la terrasse commune de mon logement et ainsi que sur la jouissance générale de ma propriété.

64 Coopérative d'Habitation La Tannerie de Montréal : La Coopérative d'Habitation La Tannerie de Montréal est d'avis que le projet présenté dans sa forme actuelle est trop dense et trop haut. Depuis de nombreuses années maintenant nous notons une augmentation du trafic sur le terrain de la coopérative, qui est malheureusement accompagné de comportements répréhensibles (non-respect de la propriété privée, stationnement interdit sur notre terrain, comportement dangereux de cyclistes, etc.). Nous sommes d'avis qu'il serait préférable que le projet respecte le règlement 01-280, c'est-à-dire une hauteur maximale de 5 étages et une densité maximale de 4.5.

De plus, considérant que ce projet, situé sur une rue très passante, comprend un espace commercial au rez-de-chaussée nous nous demandons si l'arrondissement considère l'ajout de passages pour piétons afin de favoriser leur circulation et sécurité.

65 Merci de considérer de réduire l'immeuble d'un étage afin de minimiser l'impact sur le voisinage

66 Hello, I live at 701 rue Irene. I have two concerns about this project. First, I'm not sure how the surrounding streets are supposed to accommodate even more residents with cars. As a healthcare worker, I often get home late and already have difficulty finding a parking spot. Unless this new building offers indoor parking to ALL its residents, there is no way that there will be enough space for everyone. Second, part of the appeal of 701 Irene is the unobstructed view on the common balcony space on the fifth floor. The proposed building would completely obstruct our view as it is six floors.

67 Je désire savoir pourquoi le projet fut modifié de 5 étages à 6 étages ?

Je m'oppose au projet en tant que copropriétaire du 701 rue Irène, comme tous les autres copropriétaires. La nouvelle proposition de projet de 6 étages ne respecte pas les règles d'urbanisme. Nous avons engagé une firme d'urbanisme pour le prouver. Ce projet ne respecte pas plusieurs points. Et le projet ne respecte pas l'environnement autour, dont La machinerie, structure architecturale historique. Les loft Irène ont gagné un prix d'architecture en 2012 et vous allez bloquer le mur aveugle dont les copropriétaires du 701 Irène ont payé avec l'achat de chacune de leur unité. Ce mur appartient à tous les copropriétaires du 701 Irène. Avec votre projet vous allez bloqué notre vue de la terrasse du 701 Irène, en faisant 6 étages. La hauteur du mur de votre projet ne respecte pas ce qui est permis. En espérant que vous pourrez vous rétracter en approuvant seulement 5 étages.

68 Je crois qu'il y a assez de condos dans le quartier. On devrait y faire un parc avec de la verdure ou un jardin commun. Il y a une attente de plus de trois ans pour les jardins communautaires à proximité. Je trouve absurde que la ville accepte ce projet tel quel. Au minimum, l'immeuble devrait être construit de manière à bien s'intégrer dans le quartier relativement à son architecture. Surtout, la hauteur de l'immeuble (incluant la terrasse et le toit) ne devrait pas être plus haut que les immeubles aux alentours. Le projet doit, s'il a lieu, être réalisé pour ne pas nuire aux gens vivant déjà dans le quartier. Le projet tel que prévu en ce moment nuira sévèrement aux habitants des immeubles avoisinants. Il est beaucoup trop haut et coupera la lumière et brimera la qualité de vie des voisins. Je pensais que la ville de Montréal et le quartier voulaient prendre un tournant plus vert et vers l'aide sociale. Je serais extrêmement déçue de voir ce projet se réaliser. S'il vous plaît, au moins adapter le projet, réduire sa hauteur (pour le pas cacher la vue des autres),

obliger une terrasse verte et s'assurer d'un esthétique qui ne détonne pas avec le style du quartier. Il faut assurer une uniformité et ne pas compromettre la patrimoine culturel et historique du quartier.

69

Chers membres du conseil d'arrondissement,

Je vous partage aujourd'hui mon opposition au projet particulier de construction et d'occupation mixte d'un immeuble sur le lot 4 141 241 situé au 700, rue Bourget, tel que soumis.

Dans un premier temps, vous noterez que le conseil d'administration de mon immeuble (Les Lofts Irène) a déposé un rapport d'urbanisme préparé par la firme d'urbanisme Apur. Sachez que je supporte leurs propos.

Dans un second temps, j'ai consulté le programme de Projet Montréal et que je vous soumetts respectueusement que le projet du 700, rue Bourget ne semble pas s'aligner avec les lignes directrices de votre programme pour les raisons qui suivent:

Pour le point de votre programme concernant:

2. POUR DES HABITATIONS ABORDABLES ET DE QUALITÉ POUR TOUS

2.1 : Développer des quartiers urbains complets, vivants et dynamiques

a) Construire des bâtiments résidentiels universellement accessibles, à échelle humaine, dont la hauteur et le gabarit respectent le cadre bâti historique des quartiers, la volonté des arrondissements et les attentes de la population;

-1) Comment pourriez-vous accepter le projet du 700, rue Bourget et le qualifier de projet « à l'échelle humaine, dont la hauteur et le gabarit respectent le cadre bâti historique des quartiers» lorsque l'accepter reviendrait à retirer un espace de vie urbain, commun et de qualité utilisé par tous les résidents de plus de 70 unités des Lofts Irène? La très grande valeur et l'appréciation de cette terrasse commune provient de sa vue spectaculaire sur le centre-ville (communément appelé Sky Line). Notre loft commun et notre terrasse sont tous les deux orientés vers cette vue en direction du centre-ville depuis 2012. Le projet du 700 rue Bourget prévoit que la vue du centre-ville ne serait désormais accessible et réservé qu'à une fraction privilégiée de résidents du 700, rue Bourget.

Aucune valorisation commune de cette superbe vue n'est prévue par le projet du 700, rue Bourget, projet qui ne prévoit qu'une trentaine d'unités au total. Son gabarit enclavera littéralement l'espace de vie urbain commun de qualité de plusieurs résidents des Lofts Irène. Les résidents de plus de 70 unités seront affectés.

Les toits de Montréal sont des espaces vivants, partagés et ils sont un lieu de vie de qualité et accessible, tel un parc, pour plusieurs résidents de la ville. Les membres du conseil d'arrondissement doivent prendre cela en considération lors de leur prise de décision.

-2) Je me questionne sur la qualité de l'« échelle humaine » de ce projet et sur son respect de sa communauté alors que les résidents voisins, les Lofts Irène, ont pour la majorité accepté de vivre à St-Henri, dans des espaces souvent plus petits, sans balcon, mais à condition d'avoir des espaces de vie urbains, communs, accessibles et de qualité à l'échelle humaine. En acceptant ce projet, vous risquez de leur retirer cet espace de vie de qualité.

-3) Comment pourriez-vous accepter le projet du 700, rue Bourget et le qualifier de projet « à l'échelle humaine, dont la hauteur et le gabarit respectent le cadre bâti historique des quartiers » quand l'immeuble proposé n'a aucune référence historique à partager avec notre magnifique quartier ?

Pour le point à votre programme qui se lit comme suit :

j) Assurer un espace public sécuritaire pour tous et toutes par des mesures d'apaisement de la circulation et le réaménagement des intersections;

-4) Comment pourriez-vous accepter le projet du 700, rue Bourget et le qualifier de projet assurant « un espace public sécuritaire pour tous et toutes par des mesures d'apaisement de la circulation »? Quel impact le projet du 700 rue Bourget aura-t-il sur la sécurité des résidents du secteur considérant qu'il ajoutera nécessairement de la pression sur le réseau routier du secteur alors que la circulation à proximité y est déjà très dense?

Pour quelle raison ne prévoyez-vous pas de mesures pour compenser le retrait de stationnements dans le secteur qui s'aggrave d'année en année? Où iront se stationner les résidents, et leurs visiteurs, du projet du 700 rue Bourget qui accueillera plus d'une trentaine de nouvelles unités sans créer de nouveaux stationnements? Les places au garage ne feront que remplacer les places de stationnement qui se trouvaient déjà sur ce terrain, mais qui seront supprimées avec l'arrivée du bâtiment.

Pour le point à votre programme concernant:

2.5 Promouvoir des bâtiments durables :

e) La durabilité doit aussi être exigée en ce qui a trait au design et à l'esthétique des nouvelles constructions pour éviter que l'environnement bâti soit sans intérêt ni caractère.

-5) Comment pourriez-vous accepter le projet du 700, rue Bourget et le qualifier de projet respectant cette ligne directrice? Comment décrivez-vous le caractère durable en ce qui a trait au design et l'esthétique de ce projet de construction?

Finalement, tel que déjà soumis lors du dernier conseil d'arrondissement en lien avec le projet particulier situé au 700, rue Bourget :

-6) Concernant l'implantation en coin de rue, veuillez expliquer en quoi le projet actuel vient marquer le coin des rues Bourget/Saint-Jacques ?

-7) La nouvelle proposition démontre des entrées qui ne sont pas de niveaux avec les voies publiques, tant pour l'entrée commerciale que l'entrée résidentielle. Veuillez expliquer en quoi cette proposition respecte et favorise-t-elle l'accès universel et l'accessibilité aux logements?

-8) Le projet tel que soumis ne m'apparaît pas respecter la réglementation en vigueur en matière architecturale, dont notamment le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA0722019).

Je vous remercie.

70 . I am living in the building located at 701 Irene and I believe the height and the design of the building unfairly disadvantages our property by blocking the magnificent view from our rooftop common space and will block the light to our courtyard. I do not find a mural an acceptable solution to hide their core wall from the our apartments facing our courtyard.

71 I am concerned with the loss of our view onto downtown Montreal as of a result of the construction of this building. The communal use of the terrasse on our roof is paid for monthly via the condo fees - the enjoyment of a beautiful view is a perk associated with this terrasse.

I am also concerned with the loss of sunlight in our courtyard.

Is it be possible to re-evaluate the proposed project so that the new building will not block our view?

72 I am not strictly opposed to the addition of a residential building at this location, although, I think the community would be much served by the addition of a green space in this area as I believe it was supposed to be several years ago. If the building project is to proceed it cannot be at the detriment of the current residents, specifically those of 701 Irene. The building as proposed

would completely enclose the current courtyard and severely reduce the amount of sunlight for all units facing the courtyard. In addition, the overall height of the building will also place a wall also enclosing the rooftop terrace and completely block the current view. This would unfairly penalize the current residents of 701 Irene and lower the value of their property as the ample sunlight and view of the downtown are some of the main attractions.

73 *Why does every lot or open space has to be built on with another condo ?*

We hear and know the lack of green space and the absence of light, are key ingredient of a unhealthy environment and people. We need more green spaces between all the condos that are already built. And another building is only going mean, no or less light for the people who are already living with a limited amount of day a depression factor, where winter is so long and we lack the healthy substance that keeps us sane!

A sense of the outdoors, nature, human spirit of a neighbourhood not more brick walls fenced in like prison with no more sky.

Not to mention more dust, more traffic.

DÉPÔT DE DOCUMENT

Syndicat de la copropriété Irène : Mémoire soumis à l'arrondissement préparé par la firme Apur

**Mémoire soumis à
l'arrondissement du Sud-Ouest**
dans le cadre de la consultation publique relative
à une demande d'autorisation de projet particulier de
construction et d'occupation d'un immeuble mixte au
700, rue Bourget

3 septembre 2020

Notre dossier 2008-253

Préparé par :

Guillaume Gilbert, urbaniste no. 1642
Vice-président

Olivier Latulippe, urbaniste-stagiaire
Allié aux leaders de projets



Pour :

Syndicat de la copropriété Irène
701, rue Irène
Montréal (QC)
H4C 2P2

Table des matières

1. Contexte	1
1.1. Méthodologie.....	1
1.2. Documents analysés.....	2
1.3. Terminologie.....	3
2. Le site et son contexte	4
2.1. Localisation et description du site.....	4
2.2. Contexte urbain	6
3. La réglementation en place et les dérogations demandées par le projet	7
3.1. Zonage en place.....	7
3.2. Les détails du projet et les dérogations visées par la demande de PPCMOI	8
4. Impacts et préjudices générés par l'implantation du développement immobilier sur le site adjacent aux Lofts Irène	10
4.1. Appréciation de l'acceptabilité de la demande en fonction des critères d'évaluation pour les projets particuliers	15
4.2. Appréciation de l'acceptabilité de la demande en fonction des critères d'évaluation pour les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).....	19
5. Conclusion	22

1. Contexte

Apur a été mandaté par le syndicat de la copropriété Irène afin de produire un rapport d'expertise urbanistique dans le contexte de la consultation publique relative à un projet de développement immobilier faisant l'objet d'une demande d'autorisation de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

À cet effet, le présent rapport vise à analyser le projet de développement immobilier dérogeant aux prescriptions de zonage en vigueur et ayant ainsi fait l'objet d'une résolution adoptant un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

De façon plus spécifique, il sera question de déterminer les impacts et les préjudices qu'engendrerait la concrétisation du projet de développement immobilier, tel que présenté dans le cadre de la consultation écrite se tenant du 21 août au 4 septembre 2020, sur la copropriété des Lofts Irène.

1.1. Méthodologie

L'analyse se fera en fonction de notre compréhension des enjeux urbains du secteur, de la réglementation en place ainsi qu'en fonction des préjudices « urbanistiques » causés à la propriété des Lofts Irène.

L'analyse comporte donc une revue du cadre réglementaire applicable et l'examen des paramètres du projet en fonction des critères d'évaluations définis dans le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble RCA04 22003* de l'arrondissement du Sud-Ouest, qui ont servi comme base de référence pour l'autorisation émise par l'arrondissement. L'analyse met aussi en lumière certains critères et objectifs du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale RCA07 22019* dont l'application est problématique dans le contexte du projet de développement immobilier.

De cette façon, il sera possible de relever les impacts et les préjudices qui seront potentiellement engendrés par les autorisations demandées dans le contexte du projet particulier afin de déroger aux règlements d'urbanisme.

1.2. Documents analysés

Afin de mener à terme le présent mandat, les documents suivants ont été analysés :

- *Schéma d'aménagement et de développement RCG-14-029* de l'agglomération de Montréal ;
- *Plan d'urbanisme numéro 04-047* de la Ville de Montréal ;
- *Règlement d'urbanisme numéro 01-280* de l'arrondissement du Sud-Ouest ;
- *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale RCA07 22019* de l'arrondissement du Sud-Ouest
- *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble RCA04 22003* de l'arrondissement du Sud-Ouest ;
- Ordre du jour de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 17 août 2020, à 19h.
- Document de présentation du projet intitulé *Demande de PPCMOI, Projet mixte résidentiel et commercial - 700, rue Bourget*, disponible sur <https://montreal.ca/articles/consultations-ecrites-dans-le-sud-ouest> dans le cadre de la consultation écrite du 21 août au 4 septembre suite à une demande de Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en vue d'autoriser la construction et l'occupation d'un immeuble mixte sur le lot 4 141 241 situé au 700, rue Bourget.
- Vidéo de présentation du projet intitulé *Consultation écrite - PPCMOI - 700, rue Bourget*, disponible sur <https://montreal.ca/articles/consultations-ecrites-dans-le-sud-ouest> dans le cadre de la consultation écrite du 21 août au 4 septembre suite à une demande de Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) en vue d'autoriser la construction et l'occupation d'un immeuble mixte sur le lot 4 141 241 situé au 700, rue Bourget.
- Sommaire décisionnel portant sur les éléments du dossier numéro 1204334006, du conseil d'arrondissement de l'arrondissement du Sud-Ouest prévu pour le 14 septembre 2020 ;
- Photographies des lieux prises par Apur urbanistes-conseils ;

1.3. Terminologie

Développement immobilier (projeté) :

Le développement immobilier projeté sur le lot 4 141 241 situé au 700, rue Bourget dans le secteur Saint-Henri de l'arrondissement du Sud-Ouest.

Lofts Irène :

Immeuble résidentiel situé au 701, rue Irène dans le secteur Saint-Henri de l'arrondissement du Sud-Ouest.

PIIA :

Plan d'implantation et d'intégration architecturale

PPCMOI :

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble adopté en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble RCA04 22003* de l'arrondissement du Sud-Ouest.

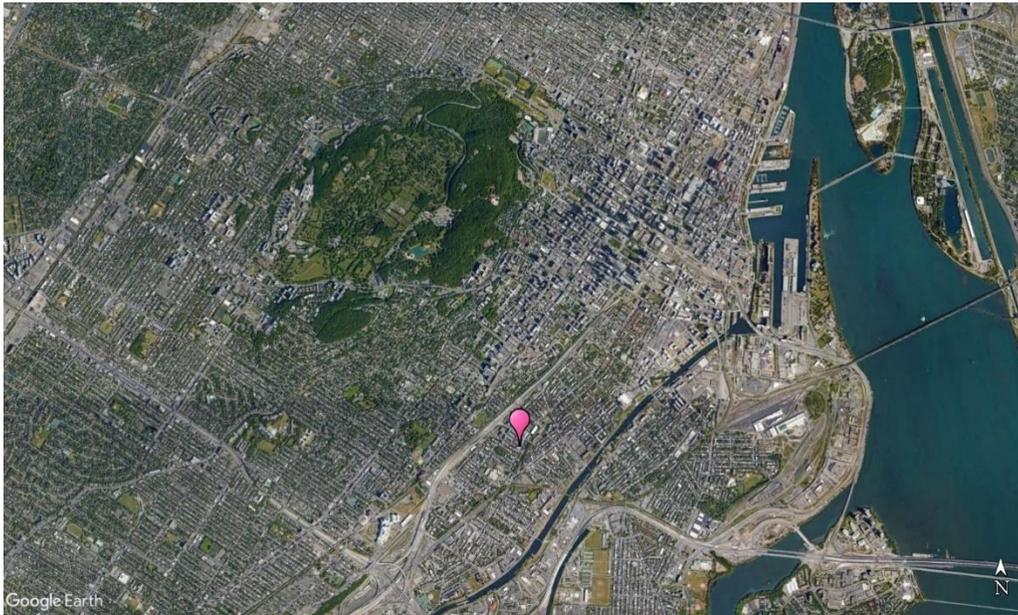
2. Le site et son contexte

La présente section décrit sommairement le site visé par l'étude et le contextualise dans son milieu d'accueil.

2.1. Localisation et description du site

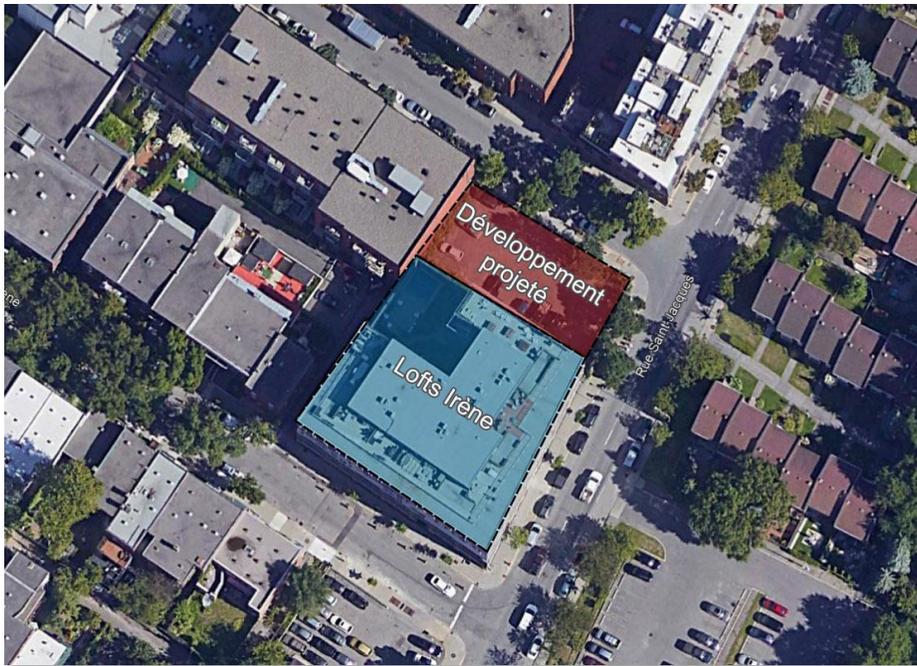
Le secteur visé par cette étude par la présente étude se situe dans le secteur Saint-Henri de l'arrondissement du Sud-Ouest de Montréal. Le secteur est localisé à l'extrémité sud-est de l'îlot délimité par la rue Saint-Jacques, la rue Irène, la rue Saint-Antoine Ouest ainsi que la rue Bourget. Il est composé de deux terrains, soit celui des Lofts Irène, au 701 rue Irène, et du lot vacant appelé à devenir le 700, rue Bourget. Les Lofts Irène occupent donc le terrain à l'intersection de la rue Saint-Jacques et de la rue Irène alors que le lot adjacent, visé par le développement immobilier est situé à l'intersection des rues Saint-Jacques et Bourget.

Figure 1 – Localisation générale du site



Orthophoto: Google Earth – Altérations: Apur

Figure 2 - Localisation détaillée du site



Orthophoto: Google Earth – Altérations: Apur

Figure 3 - Lofts Irène



Source : Jimmy Hamelin, KANVA

Figure 4 - Terrain adjacent aux Lofts Irène visé par un développement immobilier



Photo : Apur

2.2. Contexte urbain

Le quartier Saint-Henri et l'arrondissement du Sud-Ouest en général ont été marqués dans les dernières décennies par d'importantes transformations tant au niveau des fonctions urbaines qu'au niveau du tissu social. En effet, la désindustrialisation et les changements de paradigmes ont favorisé l'essor de nouveaux projets résidentiels de haute densité et l'arrivée d'une nouvelle clientèle souvent plus aisée dans le quartier.

Le bâtiment des Lofts Irène est d'ailleurs le fruit de la métamorphose d'un ancien immeuble industriel et commercial. Par ailleurs, de sa conception à son intégration, le bâtiment des Lofts Irène s'est démarqué à travers le respect de son contexte urbain et historique. Les parements de métal, qui recouvrent les trois étages ajoutés au bâtiment existant, rappellent son usage historique d'établissement industriel œuvrant dans la métallurgie. Son architecture mariant le traditionnel au contemporain ainsi que l'objet architectural à son environnement lui a valu le Prix d'excellence 2013 d'innovation en architecture de l'Institut royal d'architecture du Canada (IRAC).

Les principaux paramètres réglementaires prévus à la fiche de zonage de la zone 0246 sont identifiés dans le tableau suivant.

Tableau 1 - Paramètres réglementaires prévus pour la zone 0246

Norme visée	Disposition
Usages	I.2C, C.7A, C.2C :32
Hauteur min-max (étages)	2 à 5
Hauteur max (mètres)	20 mètres
Implantation min-max (%)	35% à 100%
Densité min-max	0 – 4.5

Les usages qui sont prescrits dans la zone sont les usages des catégories suivantes :

- I.2C : Industrie légère ;
- C.7 : Commerce de gros et entreposage ;
- C.2C :32 : Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale (bureau) ;

3.2. Les détails du projet et les dérogations visées par la demande de PPCMOI

À l'analyse de la documentation disponible, le projet de développement immobilier sur le lot vacant adjacent aux Lofts Irène consiste en l'implantation d'un bâtiment mixte.

Les usages projetés ne sont pas prescrits à la fiche de zonage de la zone 0246. Il s'agit des catégories d'usages suivantes :

- H.6 : Bâtiments de 12 à 36 logements, maisons de retraite, maisons de chambres et gîtes touristiques ;
- C.2A, sauf débit de boissons alcooliques

Plus spécifiquement, le projet comprend 33 logements ainsi qu'un local commercial au rez-de-chaussée. Mis à part les usages prescrits, le développement projeté comporte plusieurs caractéristiques qui sont dérogatoires à la réglementation en vigueur, d'où la volonté de recourir à une demande d'autorisation de PPCMOI. Les principales caractéristiques relatives à l'implantation, la volumétrie et hauteur ainsi qu'à la densité du projet sont présentées dans le tableau suivant. Parmi celles-ci, les dispositions qui sont dérogatoires à la réglementation en vigueur et qui font l'objet des demandes visées par le

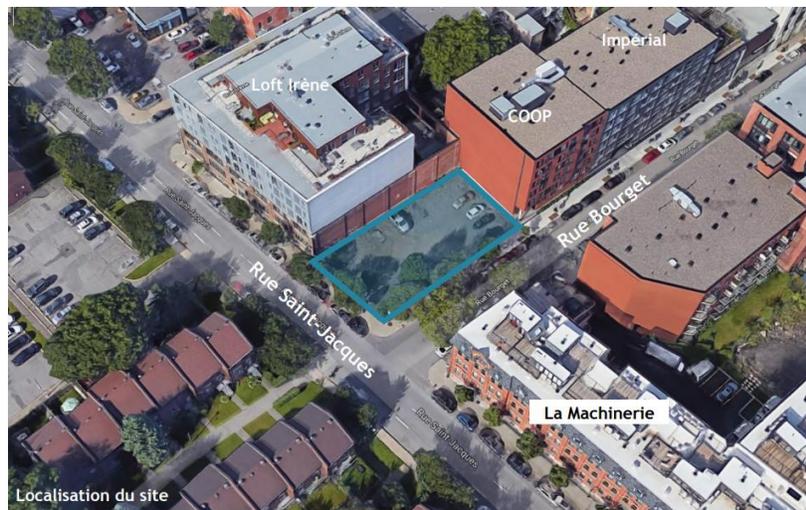
projet particulier sont identifiées en rouge. Le tableau présente également les normes prévues au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal pour le secteur 12-06, qui comprend à la fois le site du développement immobilier et les Lofts Irène.

Tableau 2 - Demandes visées par le projet particulier par rapport au cadre réglementaire applicable

	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Développement immobilier
Usages	Secteur mixte	I.2C, C.7A, C.2C :32	H.6, C.2A, sauf débit de boissons alcooliques
Hauteur min-max (étages)	2 à 8	2 à 5	6
Hauteur-max (mètres)	25 mètres	20 mètres	23 mètres
Implantation min-max (%)	Moyen - Élevé	35% à 100%	100%
Densité min-max	N/A	0 – 4.5	5.4
Marge de recul arrière minimale (mètres)	N/A	3	2

Il est important de souligner que les demandes d'autorisation pour les éléments dérogatoires liés à l'usage, la hauteur, la marge et la densité sont susceptibles d'approbation référendaire.

Figure 6 - Site d'accueil du développement immobilier



Source : Consultation écrite, Arrondissement du Sud-Ouest

4. Impacts et préjudices générés par l'implantation du développement immobilier sur le site adjacent aux Lofts Irène

Une demande d'autorisation de PPCMOI accorde à un projet de nature particulière le droit de déroger aux paramètres réglementaires d'un territoire donné. Le traitement d'un projet par le biais d'une telle demande permet donc d'agencer les spécificités du site d'accueil à celles du projet, en créant pour ce dernier une réglementation sur mesure. Le choix des paramètres de cette réglementation sur mesure doit se faire dans le respect du milieu d'accueil tout en favorisant l'acceptation par la population du secteur.

À la consultation des documents rendus disponibles par l'arrondissement, il est évident que la concrétisation du projet de développement immobilier dans sa forme actuelle aurait un impact considérable sur les Lofts Irène ainsi que sur l'ensemble de ses résidents et la pleine jouissance de leur propriété.

Le terrain visé par le développement immobilier est actuellement sous-utilisé. Étant situé à moins de 500 mètres d'une station de métro, son utilisation à des fins de stationnement pour un petit nombre d'automobiles n'est définitivement pas optimale. Ceci étant dit, il est primordial que l'implantation d'un nouveau bâtiment sur ce lot se fasse de façon harmonieuse dans le contexte d'accueil.

Dans sa forme actuelle, le projet implique un lot de nuisances affectant les résidents des Lofts Irène. Dérogeant aux normes par rapport à la hauteur maximale et au nombre d'étages maximal, l'implantation du bâtiment projeté aurait un impact majeur sur la jouissance par les occupants des Lofts Irène d'un des plus grands atouts de leur lieu de résidence, la terrasse commune partagée avec vue sur le centre-ville. Cette terrasse est partagée par l'ensemble des résidents. Il est important de souligner que les Lofts Irène comptent au-dessus de 70 logements et que plus de la moitié d'entre eux ne sont pas équipés d'un balcon. En plus d'être accessible par tous les occupants, cette terrasse contrebalance donc pour ceux qui n'ont pas accès à un espace extérieur privé. L'autorisation de déroger aux paramètres réglementaires relatifs à la hauteur se ferait aux dépens de l'ensemble des occupants des Lofts Irène et aurait une connotation de préjudice.

L'article 21 du *Règlement d'urbanisme numéro 01-280* de l'arrondissement du Sud-Ouest précise qu'« aucune construction ne doit dépasser les hauteurs en mètres et en étages maximales prescrites, à l'exception [...] d'un équipement mécanique et de son écran ». À la dérogation demandée pour la hauteur maximale en mètre s'ajoute donc une construction hors toit (appentis mécanique). Cette composante du projet a le potentiel probablement d'occasionner plusieurs nuisances (bruits, vent, etc.) perceptibles à partir de la terrasse commune des Lofts Irène. Il pourrait être pertinent d'exiger une étude acoustique ainsi qu'une étude d'impacts éoliens (exigée pour un bâtiment de 23 mètres de hauteur et plus) du projet avant d'autoriser de telles dérogations.

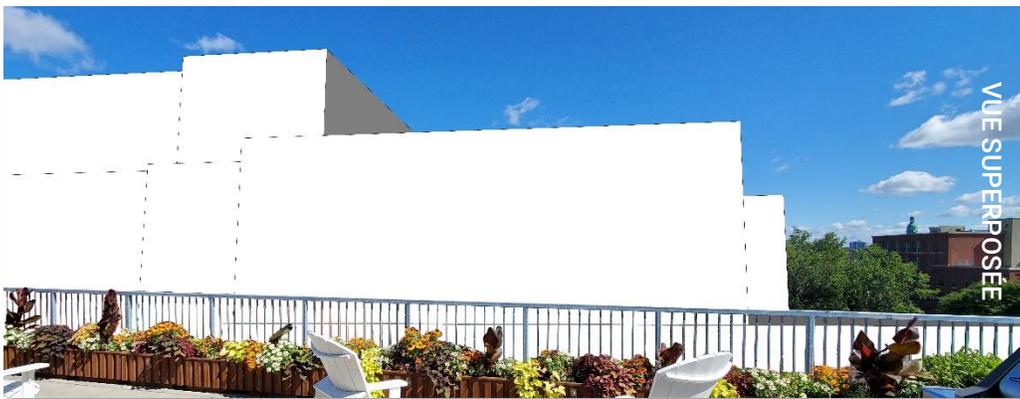
Les figures 7 et 8 suivantes simulent l'impact visuel et l'obstruction des vues vers le centre-ville que le nouveau projet viendrait dissimuler pour la terrasse commune des Lofts Irène. Une hauteur conforme à la réglementation actuelle n'aurait pas cet impact.

Figure 7 – Implantation du 700, Bourget à partir de la terrasse commune des Lofts Irène – Vue 1



Source : Apur

Figure 8 - Implantation du 700, Bourget à partir de la terrasse commune des Lofts Irène – Vue 2

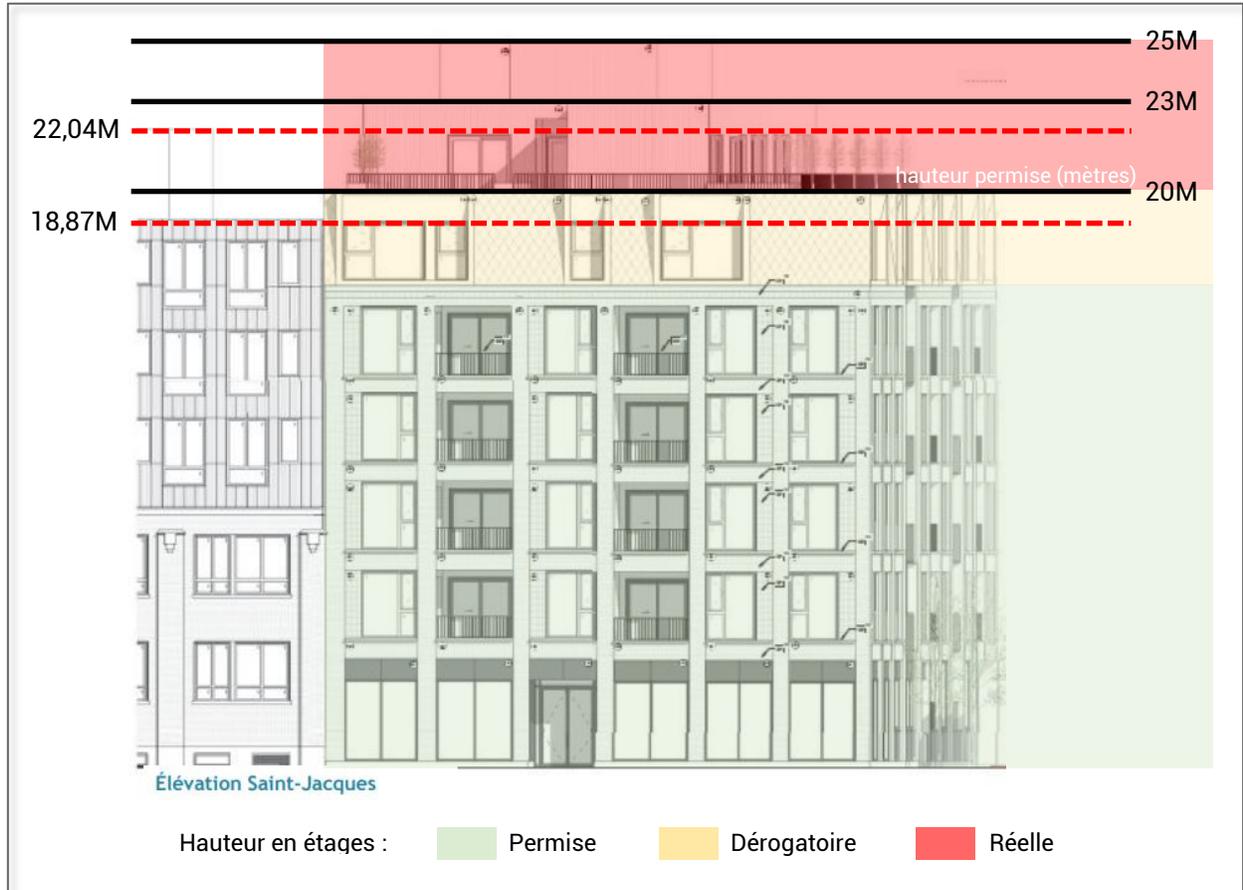


Source : Apur

En consultant les plans rendus disponibles dans le cadre de la consultation écrite, on constate également que l'intégration du bâtiment ne se fait pas dans le respect du bâtiment des Lofts Irène. L'ajout d'un étage supplémentaire a pour effet de décaler les alignements sur les façades conjointes des deux bâtiments. Ce décalage est d'autant plus problématique en considérant que la hauteur des toits des deux bâtiments n'est pas compatible. Si les lignes des toits étaient alignées, le préjudice lié à l'obstruction de la vue sur le centre-ville serait considérablement amoindri. Cet aspect devrait absolument être pris en considération et faire l'objet d'une révision avant d'autoriser les demandes de dérogations en matière de hauteur et de nombre d'étages maximal.

Ce décalage est présenté sur la figure 9. On retrouve également sur cette figure une mise en perspective des dérogations relatives à la hauteur demandée. La coloration détaillée dans la légende illustre les dérogations demandées en matière de hauteur en étages. Ensuite, les lignes traversant l'élévation représentent les hauteurs en mètres approximatives calculées en fonction de la documentation rendue disponible. Les lignes pointillées rouges marquent respectivement la hauteur du toit du bâtiment et du toit de la mezzanine des Lofts Irène à 18,87 et 22,04 mètres. Les lignes noires représentent les hauteurs du bâtiment projeté au 700, rue Bourget. La première ligne noire, à 20 mètres, représente la hauteur permise d'office dans le règlement d'arrondissement 01-280 ainsi que la hauteur approximative du toit du bâtiment projeté. La ligne des 23 mètres représente la hauteur visée par la dérogation demandée dans le cadre du projet particulier ainsi que la hauteur approximative de la mezzanine du bâtiment projeté. Finalement, la ligne des 25 mètres est atteinte en ajoutant la hauteur approximative de l'appentis mécanique. Il y a donc une différence de 6,13 mètres entre le toit des Lofts Irène et le haut de l'appentis mécanique, ce qui équivaut essentiellement à la hauteur de deux étages.

Figure 9 - Incompatibilité des hauteurs et de l'alignement et mise en perspective des dérogations demandées



Élévation: Arrondissement du Sud-Ouest. Altérations : Apur
Note : À titre indicatif. La hauteur en mètres approximative est calculée en fonction de la documentation rendue disponible.

4.1. Appréciation de l'acceptabilité de la demande en fonction des critères d'évaluation pour les projets particuliers

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un projet particulier doit avoir pour objet d'apprécier son acceptabilité avant de l'approuver. Pour se faire, cette appréciation doit prendre en compte le site d'accueil et les répercussions sur le voisinage¹.

Pour faire suite aux éléments présentés précédemment, cette section contient donc une analyse du développement immobilier en fonction des critères selon lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un projet particulier. Ces critères d'évaluation sont identifiés à l'article 9 de la section IV du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble RCA04 22003* de l'arrondissement du Sud-Ouest.

Puisque le site à l'étude n'est localisé ni dans le secteur Griffintown, ni dans un secteur où l'affectation prévue au plan d'urbanisme est « secteur d'activités diversifiées », il n'y a pas lieu d'analyser le projet en fonction des articles 9.2 et 9.3 du règlement RCA04 22003.

Le tableau suivant présente les éléments d'analyse ainsi que les commentaires pour chaque critère d'évaluation applicable.

Tableau 3 - Critères d'évaluation d'une demande de PPCMOI – Article 9

Critères d'évaluation	Analyse et commentaires
1. Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion	L'occupation prévue du projet avec le milieu d'insertion s'inscrit dans la logique de requalification et de redéveloppement du secteur, en cours depuis quelques années

¹ MAMH. Guide La prise de décision en urbanisme : Règlement sur les projets particuliers de construction. 2010

Critères d'évaluation	Analyse et commentaires
<p>2. Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, la densité et de l'aménagement des lieux</p>	<p>En dérogeant à la hauteur maximale permise et en étant plus haut que le bâtiment des Lofts Irène, le développement immobilier, avec sa mezzanine et ses constructions hors toit, aura pour effet de camoufler la vue vers le Centre-ville à partir de la terrasse commune des Lofts Irène. Bien que cette vue privée ne soit pas encadrée par la réglementation en place, il va sans dire que la perte de cette vue, qui constitue un atout pour les résidents de la place et qui a sans doute joué un rôle dans leur choix de logis, constitue un préjudice envers ces derniers. D'autant plus, si le projet respectait les paramètres réglementaires par rapport au nombre d'étages maximal et à la hauteur maximale, cette situation serait nettement amoindrie, voir effacée. La hauteur du bâtiment devrait être revue afin de s'harmoniser à celle du bâtiment voisin.</p> <p>La dérogation au niveau de la hauteur a également le potentiel de nuire à l'ensoleillement des Lofts Irène (cour intérieure) et des bâtiments avoisinants.</p> <p>Contrairement à ce qui est avancé dans la présentation de l'arrondissement, les derniers visuels du projet présentent un bâtiment avec un découpage horizontal qui ne s'aligne pas avec son contexte d'accueil. Le rez-de-chaussée ainsi que les étages supérieurs sont décalés par rapport au bâtiment des Lofts Irène. La situation est accentuée par la dérogation au nombre d'étages maximal.</p>
<p>3. Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine</p>	<p>Puisque le projet vient s'implanter sur un stationnement, il n'y a pas lieu de mettre en valeur les éléments architecturaux du bâtiment d'origine. Cependant, le gabarit du bâtiment a le potentiel de dévaloriser les éléments architecturaux des bâtiments voisins.</p>

Critères d'évaluation	Analyse et commentaires
<p>4. Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations</p>	<p>Avec un taux d'implantation de 100%, le bâtiment projeté ne met aucun espace extérieur et aucune plantation en valeur.</p> <p>Ce taux d'implantation comprend toutefois une cour extérieure, qui bénéficiera cependant d'un apport minimal en éclairage naturel considérant l'ajout du nouveau volume et la présence de ceux déjà existants. Cette cour intérieure pourrait également bénéficier d'un meilleur traitement si le projet respectait la densité maximale permise.</p>
<p>5. Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;</p>	<p>Le projet dans sa forme actuelle est plus haut que les Lofts Irène et déroge à la hauteur maximale prescrite par le règlement 01-280. Les constructions hors toit (incluant l'appentis mécanique) surplomberont donc la terrasse commune des Lofts Irène. La mécanique du bâtiment a aussi le potentiel de générer des nuisances, plus particulièrement des bruits, qui auront des répercussions sur le voisinage. Le traitement architectural ne devrait pas simplement camoufler l'apparence des équipements, il devrait aussi camoufler le son. Une étude acoustique devrait être réalisée à cet effet.</p> <p>De plus, puisqu'il compte seulement 12 cases de stationnement et qu'il implique à la fois l'élimination d'un parc de stationnement et l'arrivée d'un nombre non négligeable de nouveaux résidents, l'arrivée du projet aura sans doute un impact sur la circulation et la congestion dans son contexte immédiat.</p> <p>Il est également probable que l'implantation du nouveau volume ait un impact sur l'ensoleillement des bâtiments adjacents.</p>
<p>6. Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité</p>	<p>Puisqu'il compte seulement 12 cases de stationnement et qu'il implique à la fois l'élimination d'un parc de stationnement et l'arrivée d'un nombre non négligeable de nouveaux résidents, l'arrivée du projet aura sans doute un impact sur la circulation et la congestion dans son contexte immédiat.</p>

Critères d'évaluation	Analyse et commentaires
7. Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet	Mis à part l'intégration de quelques logements familiaux, le projet semble n'avoir aucun impact sur les composantes culturelles ou sociales du quartier. Le projet semble ne pas avoir de plus-value ce qui rend critiquable l'autorisation de déroger aux paramètres réglementaires.
8. Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu	S.O.
9. Accessibilité universelle du projet, en regard notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et de l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès	Dans les rendus présentés dans le cadre de la consultation écrite, l'accès universel semble être négligé. L'aménagement d'accès universels au niveau du rez-de-chaussée pourrait avoir un impact sur la hauteur finale du bâtiment.
10. Avantages des propositions de création d'un jardin domestique ou d'un jardin collectif	S.O.

4.2. Appréciation de l'acceptabilité de la demande en fonction des critères d'évaluation pour les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Le projet de développement immobilier est assujéti au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale RCA07 22019* de l'arrondissement du Sud-Ouest. L'application d'un tel règlement permet d'approcher l'évaluation des différents projets de façon discrétionnaire en utilisant des critères plutôt que des normes. Cette approche permet notamment d'assurer l'intégration harmonieuse des projets d'une certaine envergure, comme le projet particulier à l'étude.

Bien que l'évaluation architecturale du projet soit une étape ultérieure dans le processus d'approbation du projet, il est pertinent de mettre le bâtiment projeté sous la loupe du PIIA avant la fin de la période de consultation publique.

L'analyse en fonction des critères d'évaluation du règlement sur les PIIA met en lumière les aspects du projet de développement immobilier qui posent une problématique d'implantation et d'intégration. Cette section présente donc les aspects qui vont à l'encontre des objectifs et des critères prévus dans le règlement RCA07 22019.

Le tableau suivant présente ces éléments problématiques en les mettant en liant avec les critères d'évaluation appropriés.

Tableau 4 - Critères d'évaluation des PIIA - Nouveaux bâtiments

Critères d'évaluation	Analyse et commentaires
Dispositions générales	
1. La nouvelle construction doit être conçue de façon à minimiser ses effets sur les vues entre un espace public et un élément naturel ou bâti du paysage urbain.	La nouvelle construction a comme effet de minimiser les vues entre un espace partagé (la terrasse commune des Lofts Irène) et la ligne d'horizon du centre-ville.
2. Le projet doit tenir compte de son impact sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés voisines (incluant les cours, terrasses et balcons) ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs et lieux publics.	Les nouvelles volumétries auront un impact sur les immeubles voisins, notamment sur la cour intérieure des Lofts Irène qui se verra maintenant surplombée par un mur de six étages.

Critères d'évaluation	Analyse et commentaires
<p>3. Un projet de construction doit s'intégrer aux constructions environnantes en ce qui a trait à l'implantation, au gabarit, à la hauteur et à l'alignement.</p>	<p>Le bâtiment projeté est plus haut que le bâtiment des Lofts Irène sur le lot adjacent. Avec sa mezzanine et ses constructions hors toit, il aura pour effet de camoufler la vue vers le Centre-ville à partir de la terrasse commune des Lofts. Si le projet respectait les paramètres réglementaires par rapport au nombre d'étages maximal et à la hauteur maximale, cette situation serait nettement amoindrie, voire effacée. La hauteur du bâtiment devrait être revue afin de s'harmoniser à celle du bâtiment voisin.</p> <p>Contrairement à ce qui est avancé dans la présentation de l'arrondissement, les derniers visuels du projet présentent un bâtiment avec un découpage horizontal qui ne s'aligne pas avec son contexte d'accueil. Le rez-de-chaussée ainsi que les étages supérieurs sont décalés par rapport au bâtiment des Lofts Irène. La situation est accentuée par la dérogation au nombre d'étages maximal.</p>
<p>4. Afin de s'intégrer au milieu, le projet de construction doit prendre en considération le caractère des constructions environnantes en ce qui a trait notamment au niveau des planchers, aux parements, aux couronnements, aux saillies, aux escaliers, aux accès et aux ouvertures.</p>	<p>Le projet prend en considération les niveaux de plancher du bâtiment adjacent sur la rue Bourget mais pas ceux du bâtiment adjacent sur la rue Saint-Jacques, où un important décalage est détectable. La situation est la même pour l'alignement des ouvertures et de la ligne du toit.</p>
<p>5. Les caractéristiques des espaces libres d'un nouveau bâtiment (un balcon, une loggia, une terrasse) doivent correspondre à celles des espaces libres des bâtiments de même typologie qui se trouvent dans la même unité de paysage.</p>	<p>Les élévations du bâtiment projetées présentent des loggias sur les façades du bâtiment. Les bâtiments avoisinants ne sont pas caractérisés par des espaces libres en façade.</p>

Critères d'évaluation	Analyse et commentaires
Critère spécifique à l'accessibilité universelle	
<p>6. Le projet doit favoriser l'accessibilité universelle du bâtiment, notamment par la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre le bâtiment et une voie publique et l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.</p>	<p>Dans les rendus présentés dans le cadre de la consultation écrite, l'accès universel semble être négligé. L'aménagement d'accès universels au niveau du rez-de-chaussée pourrait avoir un impact sur la hauteur finale du bâtiment.</p>
Critères spécifiques aux bâtiments d'une hauteur égale ou supérieure à 23 m.	
<p>7. Le projet doit tenir compte de l'impact de son insertion sur le cadre bâti et les perspectives visuelles existantes.</p>	<p>Le projet se fait aux dépens des perspectives visuelles existantes à partir de la terrasse commune des Lofts Irène. Le projet dans sa forme actuelle est plus haut que les Lofts Irène et déroge à la hauteur maximale prescrite par le règlement 01-280. Les constructions hors toit (incluant l'appentis mécanique) surplomberont donc la terrasse commune des Lofts Irène, bloquant les percées visuelles vers le centre-ville.</p>
<p>8. Le projet doit réduire l'impact éolien sur son environnement.</p>	<p>En étant considérablement plus haut que le bâtiment au 701, rue Irène, il est très probable que le projet ait un impact éolien perceptible à partir de la terrasse commune des Lofts Irène. Il serait pertinent de faire produire une étude éolienne à cet effet.</p>

5. Conclusion

À partir de cette analyse, il apparaît évident que la version actuelle du projet prévu sur le lot 4 141 241 s'intègre inadéquatement à son milieu d'accueil.

Les efforts d'alignement du bâtiment projeté ne semblent pas prendre en considération le bâtiment existant des Lofts Irène. De plus, les demandes d'autorisations demandées dans le cadre du projet particulier se font aux dépens des résidents des Lofts Irène. Une autorisation de déroger aux paramètres réglementaires en vigueur ne devrait pas avoir pour effet de causer ou d'accentuer le préjudice au voisinage, ce qui semble être le cas dans le dossier à l'étude.

L'analyse en fonction des critères prévus au *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble RCA04 22003* ainsi qu'au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale RCA07 22019* de l'arrondissement du Sud-Ouest soulève plusieurs éléments problématiques. Cela étant dit, puisque le projet de développement peine à répondre de manière satisfaisante à plusieurs des critères applicables, l'autorisation de déroger aux paramètres réglementaires en vigueur ne devrait pas être accordée au projet dans sa forme actuelle. Avant de passer aux étapes subséquentes, d'importantes révisions devraient être accordées au bâtiment projeté, plus spécifiquement au niveau de la hauteur en mètres et en étages.

Comme il l'a été abordé précédemment, l'utilisation du lot 4 141 241 à des fins autres que le stationnement est logique et l'implantation d'un nouveau complexe résidentiel est adéquate pour le secteur. La bonification de l'offre résidentielle dans le secteur est positive, mais elle doit se faire dans le respect du milieu d'insertion. Le syndicat de copropriété Irène s'attend donc à une importante révision du projet afin de prendre en considération les préoccupations des copropriétaires, notamment afin de préserver les vues vers le centre-ville et d'assurer la pleine jouissance de sa propriété.