

PROJET DE REDÉVELOPPEMENT — ÎLOT CROWLEY SUD/DÉCARIE

RAPPORT DE RENCONTRE DE VOISINAGE

Rencontre tenue le jeudi 12 mai 2022, de 17h à 20h

Devant le 1045, avenue Prud'homme

Événement tenu sous forme de portes ouvertes



Préparée pour : Pur Immobilia

Préparée par : Gris Orange Consultant Inc.
306-372, rue Sainte-Catherine O.
Montréal, Qc H3B 1A2
514.658.1234

Déposée le : 25 mai 2022

TABLE DES MATIÈRES



Photographie prise lors de la rencontre du 12 mai 2022
Source: Gris Orange Consultant, 2022

TABLE DES MATIÈRES	2
1. INTRODUCTION	3
1.1 MANDAT	3
1.2 ÉQUIPE ET RÔLE	3
1.3 APPROCHE ET MÉTHODOLOGIE	4
2. DÉROULEMENT DES PORTES OUVERTES	5
2.1 ACCUEIL	5
2.2 PRÉSENTATION DU PROJET	6
2.2.1 MISE EN CONTEXTE	6
2.2.2 ARRIMAGE AVEC LE VOISINAGE ET IMPACTS	7
2.2.3 CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	7
2.3 QUESTIONNAIRES	8
3. COMMENTAIRES, QUESTIONS ET ENJEUX	9
3.1 COMPILATION DES RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE ET DES INTERACTIONS AVEC LES CITOYENS	9
3.2 ENJEUX SOULEVÉS	9
3.2.1 ENJEUX LIÉS AUX USAGES	9
3.2.2 ENJEUX LIÉS AU STATIONNEMENT ET À LA CIRCULATION	9
3.2.3 ENJEUX LIÉS AU DÉRANGEMENT PENDANT LA CONSTRUCTION	10
3.2.4 ENJEUX LIÉS À LA HAUTEUR, AU GABARIT ET À L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS, AINSI QU'AU VERDISSEMENT DU SITE	10
4. CONCLUSION	11
ANNEXES	
ANNEXE I_ INVITATION DISTRIBUÉE	
ANNEXE II_ QUESTIONNAIRE	

1. INTRODUCTION

1.1 MANDAT

Dans le cadre de la planification du redéveloppement du Secteur Crowley entreprise par l'Arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG) en 2020, une série de rencontres et de consultations ont été réalisées. L'ensemble des documents relatifs au processus de modification règlementaire peut être consulté sur la plateforme Réalisons Montréal (realisonsmtl.ca/secteurcrowley). Suite à la publication des orientations préliminaires en mars 2022 et de leur présentation aux citoyens en avril de la même année, CDN-NDG a demandé aux différents promoteurs de présenter leurs propositions de redéveloppement pour les sites dont ils sont propriétaires.

C'est dans ce contexte que le promoteur Pur Immobilia a mandaté Gris Orange Consultant inc. afin d'organiser et d'animer la séance d'information, ainsi que pour rédiger le présent rapport, tel que demandé par l'Arrondissement.

1.2 ÉQUIPE & RÔLE

Gris Orange Consultant inc. oeuvre dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme depuis 2008. Avec à sa tête Pierre Barrieau, Ph.D. et Geneviève Richard, Ph.D., l'entreprise

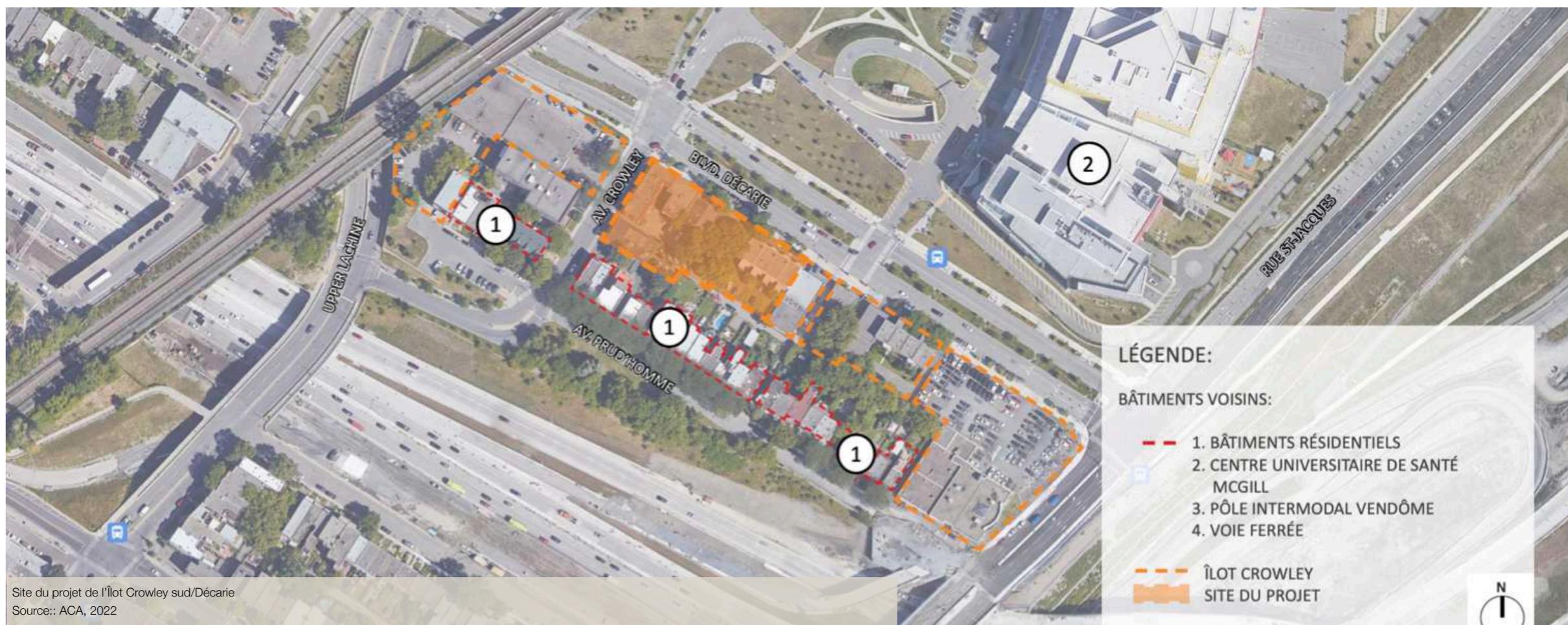
est principalement reconnue pour son expertise en transport, en urbanisme et en patrimoine.

Depuis quelques années, la firme a débuté une diversification de son offre de service, incluant la gestion des relations avec la communauté. Que ce soit lors de comités de bon voisinage durant des chantiers de construction, d'assemblées de cuisine lors de projets à faible impact ou de consultations publiques à plus grande échelle, l'équipe de Gris Orange Consultant se positionne dans ces événements comme une tierce partie objective.

Son rôle consiste à recueillir l'information auprès du promoteur et des divers professionnels qui travaillent sur le projet, de les transmettre à la communauté à travers une présentation ou un comité, de recueillir les commentaires et questionnements puis de rédiger un rapport qui sera transmis à l'Arrondissement ou la Ville.

Pour ce mandat particulier, l'équipe de Gris Orange Consultant fut composée de :

- Pierre Barrieau, président-fondateur;
- Sophie Coutu De Goede, chargée de projets;
- Christian Peaker, chargé de projets;
- Carolina Guevara, chargée de projets;
- Coralie Collignon, assistante de projets.



1.3 APPROCHE ET MÉTHODOLOGIE

Afin de recueillir les impressions et commentaires des riverains en regard à la proposition de redéveloppement proposée par Pur Immobilia et son équipe composée de Atelier Chaloub Architectes (ACA) et de BC2, une consultation publique informelle sous forme de portes ouvertes a été organisée. Celle-ci s'est tenue le jeudi 12 mai 2022 de 17h à 20h sur l'espace vert en face du 1045, avenue Prud'homme. Afin de déterminer les résidents invités, une zone aux abords du projet a été identifiée et approuvée par l'Arrondissement, et des invitations papiers ont été distribuées (voir Annexe I).

Le choix du format « portes ouvertes » dans un lieu extérieur nous semblait pertinent d'abord en regard à l'accessibilité de l'événement, puisqu'il permet une plus grande flexibilité pour les résidents et ce tant au niveau de l'horaire que du temps consacré à l'activité, mais aussi dans le contexte actuel de la COVID-19. En effet, cette formule permet d'éviter de rassembler un trop grand nombre de gens en même temps au même endroit.

L'organisation de l'événement était également pensée en fonction des meilleures pratiques sanitaires. En plus de fournir masque et désinfectant à main à tous les participants qui en désiraient, ceux-ci étaient appelés à se diriger vers diverses stations d'information en groupe limités, à nouveau dans le but d'éviter l'attroupement d'un trop grand nombre de personnes au même endroit.

Au niveau de la présentation de l'information en lien avec le projet, celle-ci était divisée en trois stations, soit la mise en contexte, l'arrimage avec le voisinage et les impacts, et le projet proposé. Les commentaires des participants ont été recueillis à la fois de manière orale tout au long des présentations/interactions ainsi que de manière écrite. Des questionnaires papier ont été mis à la disposition des participants afin qu'ils puissent répondre à des questions spécifiques au projet. Afin d'encourager les gens à exprimer leur opinion, des questions ouvertes ont été privilégiées.

Les participants ont été avisés que toutes les informations transmises et les rendus présentés lors de la rencontre sont préliminaires et sujets à changement.



2. DÉROULEMENT DES PORTES OUVERTES

Dans cette section, nous expliquerons plus en détails le déroulement des portes ouvertes et nous présenterons les informations qui ont été transmises aux participants.

2.1 ACCUEIL

Dès 17h, et même un peu avant, les participants sont accueillis par un employé de Gris Orange Consultant, qui présente rapidement la raison de la rencontre et qui dirige les participants vers l'accueil, où ils peuvent signer la feuille de présence. Lorsque demandé, le rôle de la firme dans la présente rencontre est expliqué. Les différentes stations sont rapidement présentées, puis les gens sont libres de se promener de manière informelle à travers la présentation.

Notre rôle

Malgré le fait que Gris Orange Consultant soit mandaté par le promoteur, la tenue de cet événement vise à répondre à une demande de l'Arrondissement et il est coutume que ce soit le promoteur qui assume les coûts de l'expertise nécessaire à la tenue d'un tel événement. Cependant, notre rôle est clair auprès des divers intervenants : nous sommes une tierce partie objective. Nous nous engageons à présenter l'information la plus actualisée aux citoyens et à transmettre à l'Arrondissement un rapport indépendant présentant les commentaires, questions et préoccupations des participants à la rencontre de voisinage.

Le processus de modification règlementaire

Nous avons référé les gens à Réalisons Montréal (realisonsmtl.ca/secteurcrowley), la plateforme de consultation en ligne de la Ville de Montréal, lorsqu'ils désiraient en apprendre plus quant au processus de modification règlementaire dans lequel s'inscrit le projet et la présente rencontre. Beaucoup de résidents qui se sont présentés à l'événement étaient informés que des démarches avaient été préalablement entreprises par l'Arrondissement au cours des mois précédents, mais la majorité d'entre eux ne connaissait pas l'existence de la plateforme Réalisons Montréal.

Le déroulement de la soirée

Le déroulement de la soirée a été pensé de manière linéaire, avec la présentation d'une mise en contexte, puis de l'arrimage du projet avec le voisinage et les impacts sur ce dernier, pour terminer avec une présentation plus en détail du projet proposé. Cependant, lors de la soirée, la localisation du site de consultation a fait en sorte que les gens n'arrivaient pas nécessairement par la station d'accueil. Certains participants n'ont donc pas suivi l'ordre de présentation, ce qui au final a bien fonctionné considérant que des gens

AFFICHE 1

PROJET DE REDÉVELOPPEMENT
PARCELLE SITUÉE SUR L'ÎLOT CROWLEY SUD/DÉCARIE

PROPRIÉTÉ DE : **PUR**
IMMOBILIA

PROPOSITION ARCHITECTURALE PAR : **ATELIER CHALOUB**
ARCHITECTES

MISE EN CONTEXTE

PROPOSITION PAYSAGÈRE PAR : **BC2**

VISION DE L'ARRONDISSEMENT CDN/NDG

Densification de l'îlot et dynamisme des façades;
Conservation de la végétation sur l'avenue Prud'homme;
Amélioration de la perméabilité de l'îlot par l'ajout de végétation, tant sur le site que dans la ruelle.

3 bâtiments
Un situé au coin Crowley/Décarie, de 14 étages
Deux situés entre Prud'homme et Décarie

PROPOSITION DE PUR IMMOBILIA

Atténuation des impacts sur les voisins à l'arrière;
Préservation de l'intimité des habitants sur l'avenue Prud'homme;
Sécurisation du secteur et encouragement des déplacements actifs.

Réduction à 2 bâtiments
Un situé au coin Crowley/Décarie, de 17 étages
Plus étroit que la vision de l'Arrondissement CDN/NDG
Un situé entre Prud'homme et Décarie
Permet un plus grand dégagement entre les bâtiments résidentiels existants et le projet

désiraient seulement se promener et regarder par eux-mêmes les stations, alors que d'autres venaient s'informer par rapport à un élément précis se trouvant sur une ou l'autre des affiches. Comme il y avait un employé de Gris Orange Consultant à chaque station, en plus de gens de l'équipe du promoteur, incluant les architectes, qui étaient « volants », nous avons pu accompagner tous les participants qui le désiraient et recueillir les commentaires, questions, préoccupations et impressions exprimés de manière orale par les participants. Avant que les résidents ne quittent, ils étaient invités à remplir un questionnaire papier en lien avec la proposition présentée.

2.2 PRÉSENTATION DU PROJET

La présentation du projet a été divisée en trois sections, soit la mise en contexte, l'arrimage avec le voisinage et les impacts sur celui-ci, ainsi que les caractéristiques du projet.

2.2.1 MISE EN CONTEXTE

Le premier présentoir (voir *Affiche 1*, p. 5) est dédié à une mise en contexte et à la présentation du projet dans son ensemble. Le plan de localisation permet de bien se positionner dans le secteur. Tel qu'il est possible de le voir, le site est enclavé entre diverses infrastructures de transport et se trouve à proximité du CUSM. L'affiche offre aussi deux visuels en trois dimensions, comparant la vision de l'Arrondissement CDN/NDG pour le site avec celle de Pur Immo.

Dans la proposition de l'Arrondissement, on retrouve trois bâtiments, soit un de 14 étages au coin de l'avenue Crowley et du boulevard Décarie, et deux de quatre étages en coeur d'îlot. S'inspirant de cette vision, les architectes ACA ont développé un concept à deux bâtiments, soit un de 17 étages au coin de l'îlot et un de quatre à six étages au coeur de l'îlot. En enlevant le troisième bâtiment, les impacts sur le voisinage de l'avenue Prud'homme à l'arrière sont limités. Afin d'arriver à une proposition viable, la densité perdue a été redistribuée sur les deux bâtiments proposés, ce qui se traduit par des étages supplémentaires. Tel qu'il est possible de voir sur l'Affiche 1, le bâtiment en coeur d'îlot a aussi été déplacé pour être le plus possible collé sur le boulevard Décarie, laissant plus d'espace à l'arrière. Au niveau de la tour, elle a été amincie afin de diminuer l'impression de massivité.

La proposition de Pur Immo respecte les orientations de l'Arrondissement, qui sont de densifier le site et de dynamiser les façades, tout en améliorant la perméabilité de l'îlot. Elle l'adapte pour atténuer les impacts sur les voisins à l'arrière, entre autres en préservant l'intimité des habitants sur l'avenue Prud'homme, en sécurisant le secteur et en encourageant les déplacements actifs. En effet, le cadre bâti actuel sur le boulevard Décarie est en fin de vie utile et les bâtiments sont placardés.

AFFICHE 2

PROJET DE REDÉVELOPPEMENT

PARCELLE SITUÉE SUR L'ÎLOT CROWLEY SUD/DÉCARIE

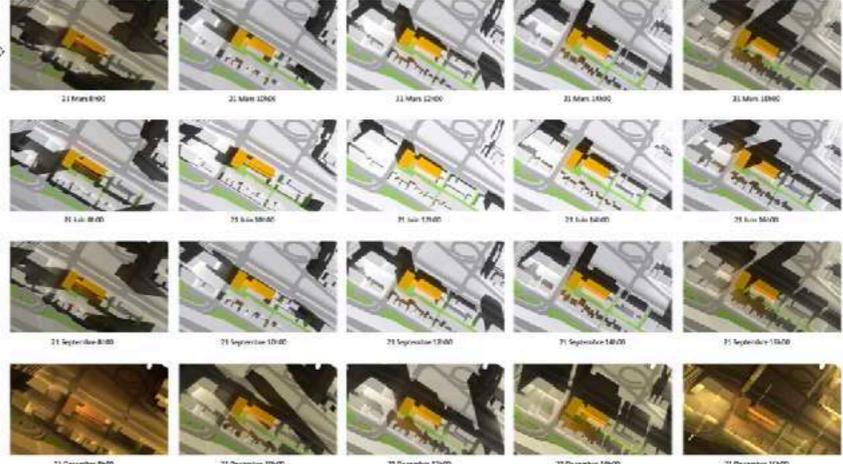
ARRIMAGE AVEC LE VOISINAGE ET IMPACTS

PROPRIÉTÉ DE : **PUR**
PROPOSITION ARCHITECTURALE PAR : **ATELIER CHALOUB ARCHITECTES**
PROPOSITION PAYSAGÈRE PAR : **BC2**

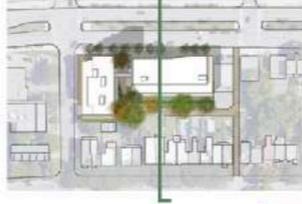


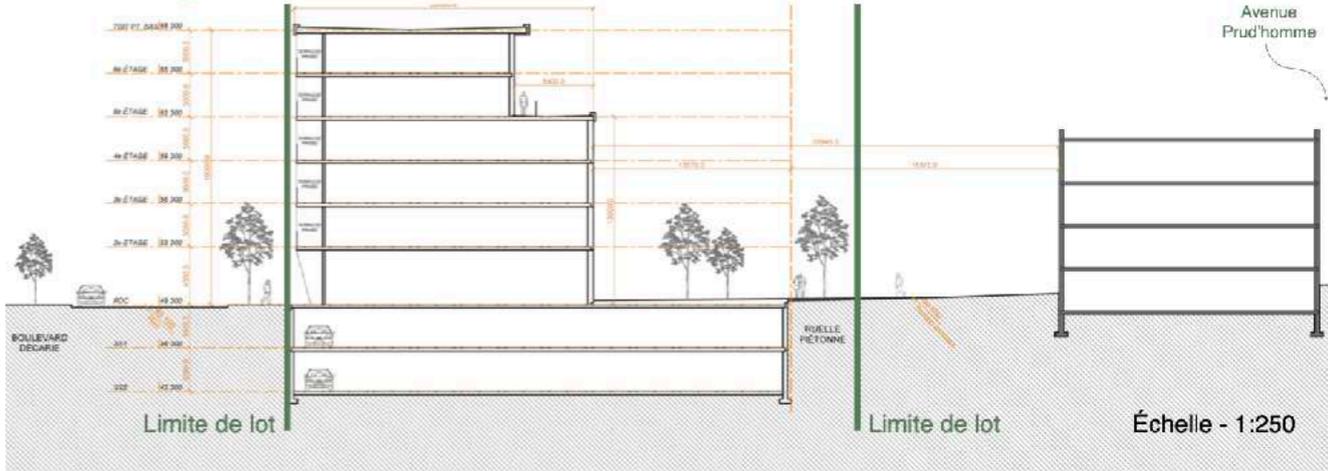
- Bâtiment de 6 étages sur Décarie pour créer une transition à l'aide d'une modulation de volumes
- Assure une intégration harmonieuse avec le voisinage;
- Marge avant réduite sur Décarie, pour permettre plus de verdure et d'espace à l'arrière;
- Ruelle aménagée rejoignant l'avenue Crowley.

AUCUN ENJEU D'ENSOLEILLEMENT



MODULATION DES VOLUMES





Avenue Prud'homme

RUELLE PÉRONNE

Limite de lot

Limite de lot

Échelle - 1:250

La proposition de Pur Immo a été développée à partir du résultat des consultations précédentes organisées par l'Arrondissement. Elle considère particulièrement les préoccupations des citoyens concernant l'ensoleillement, les espaces verts et la proximité des nouveaux bâtiments avec le cadre bâti existant, entre autres sur l'avenue Prud'homme.

2.2.2 ARRIMAGE AVEC LE VOISINAGE ET IMPACTS

Le second présentoir (voir *Affiche 2*, p. 6) permet d'illustrer l'arrimage du projet avec le cadre bâti existant et de discuter de ses impacts sur le voisinage. La perspective présentée permet de voir la modulation des volumes, conçue pour faire une transition avec les bâtiments à l'arrière. Cela met en évidence la volonté du promoteur de valoriser le site et sa relation avec son environnement voisin. Par exemple, il ne devrait y avoir aucun balcon ou loggia sur la façade de la tour vers l'avenue Prud'homme afin de préserver l'intimité avec les voisins. La proposition architecturale est à titre indicatif et ne constitue donc pas une proposition officielle.

La coupe de rue démontre la modulation des volumes du bâtiment de quatre à six étages, avec la hauteur plus importante donnant sur le boulevard Décarie, et un volume plus petit à l'arrière du bâtiment. Ce retrait fait en sorte que les gens, tant depuis la ruelle que depuis l'avenue Prud'homme, ne voient pas ces deux étages supplémentaires.

Le fait que le bâtiment de quatre à six étages ait été avancé vers le boulevard Décarie permet aussi de dégager un espace arrière plus important qui sera végétalisé. Cette zone tampon présente l'avantage de préserver l'intimité des résidents actuels et futurs, en plus d'offrir un milieu de vie agréable pour le quartier.

L'étude d'ensoleillement a aussi été présentée, démontrant que le projet n'a pas d'impacts sur les propriétés avoisinantes de l'avenue Prud'homme.

2.2.3 CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Les troisième et quatrième présentoirs (voir *Affiche 3*, p. 7, et *Affiche 4*, p. 8) ont permis de présenter le projet et ses caractéristiques. Le troisième présentoir vise à informer les participants quant à la proposition paysagère développée par la firme BC2. Celle-ci comprend la mise en valeur de la ruelle, entièrement piétonne, qui débouchera finalement sur l'avenue Crowley. Le verdissement de l'espace tampon entre les bâtiments proposés et les propriétés existantes permet de préserver l'intimité de tous, avec entre autres des arbres matures.

Tel que présenté, la ruelle existante qui permet à certains résidents de l'avenue Prud'homme de se stationner dans leur cour arrière n'est pas compromise par le projet. Nous avons redirigé les citoyens intéressés par la requalification ou la préservation de cette

AFFICHE 3

PROJET DE REDÉVELOPPEMENT
PARCELLE SITUÉE SUR L'ÎLOT CROWLEY SUD/DÉCARIE

PROPRIÉTÉ DE : **PUR**
IMMOBILIA

PROPOSITION PAYSAGÈRE
ET CIRCULATIONS

PROPOSITION ARCHITECTURALE PAR : **ATELIER CHALOUB**
ARCHITECTES

PROPOSITION PAYSAGÈRE PAR : **BC2**

CIRCULATIONS PIÉTONNE ET VÉHICULAIRE



RUELLE / ZONE TAMPON



- Accès automobile via l'avenue Crowley pour le stationnement souterrain (deux niveaux);
- Accès piétonnier par la ruelle aménagée en coeur d'îlot;
- Emphase sur la végétation à l'arrière des bâtiments, créant une zone tampon entre le nouveau et l'existant.

PROPOSITION PAYSAGÈRE



ruelle à l'Arrondissement, qui en est propriétaire.

Ce présentoir a aussi permis d'aborder les circulations sur le site, entre autres l'achalandage piéton à prévoir au coin de l'avenue Crowley et du boulevard Décarie dû à l'éventuelle présence commerciale. L'accès automobile pour les deux niveaux de stationnement souterrain du projet, dont un est présenté sur le présentoir 4, se fait uniquement par l'avenue Crowley, limitant conséquemment la circulation sur l'avenue Prud'homme. La ruelle est entièrement piétonnière, ne permettant pas la circulation automobile.

Conscients des conditions de circulation et de stationnement du secteur et de l'impact de leur projet sur celles-ci, les promoteurs analysent la possibilité d'offrir des voitures en auto-partage pour les résidents afin de limiter le nombre d'automobiles nécessaires pour les futurs résidents. Une autre possibilité étudiée est d'offrir des véhicules électriques à la disposition des résidents du projet.

Finalement, l’Affiche 4 présente le détail du rez-de-chaussée des deux bâtiments, informant les citoyens des types de logements projetés, qui vont de studio à des unités de trois chambres à coucher, ainsi que de l'emplacement des espaces commerciaux. Un plan du deuxième sous-sol présente un des deux étages de stationnement souterrain. Au total, 128 cases sont prévues, ce qui équivaut à 0,65 case par unité. Considérant la proximité des stations de métro et de train de banlieue, ainsi que d'autres projets similaires dans le quartier, ce ratio serait suffisant.

2.3 QUESTIONNAIRES

À la toute fin, les participants étaient invités à remplir un questionnaire papier, dont une copie se trouve à l'Annexe II. Une boîte était disponible pour que les questionnaires y soient déposés de manière confidentielle.

Les employés de Gris Orange Consultant étaient disponibles en tout temps afin de répondre aux questions et fournir un soutien aux participants. Certains ont quitté avec le questionnaire pour aller le remplir chez eux, mentionnant qu'ils allaient l'envoyer par courriel ou bien revenir le porter avant 20h, soit l'heure de fin de l'événement. Au total, nous avons reçu trois questionnaires remplis. La section suivante aborde les enjeux et les aspects positifs du projet selon les participants.

AFFICHE 4

PROJET DE REDEVELOPPEMENT PARCELLE SITUÉE SUR L'ÎLOT CROWLEY SUD/DÉCARIE

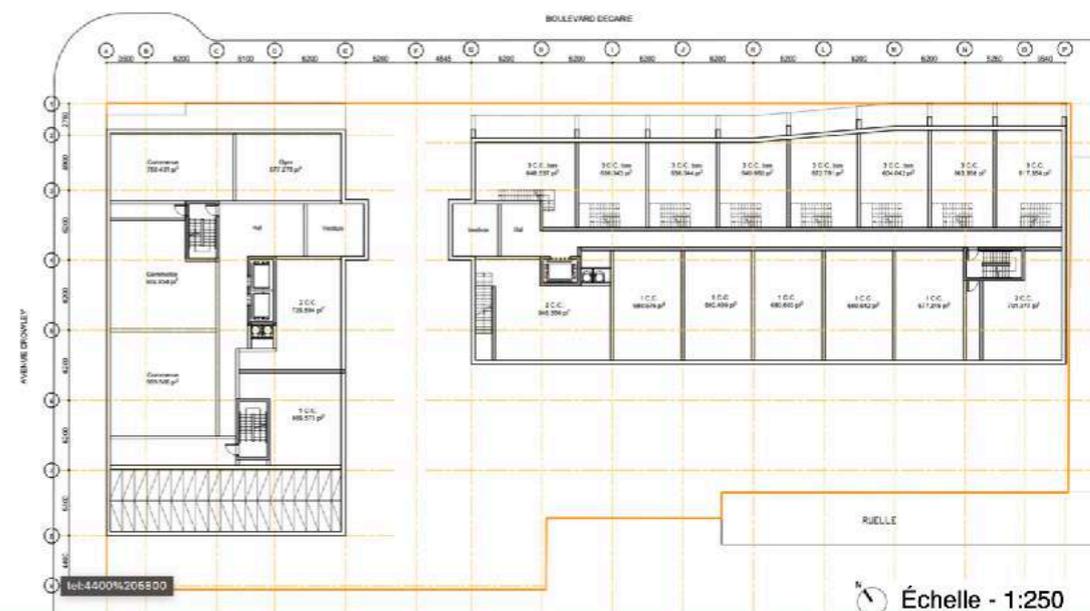
PROGRAMME RÉSIDENTIEL SIMPLIFIÉ

PROPRIÉTÉ DE : **PUR**

PROPOSITION ARCHITECTURALE PAR : **ATELIER CHALOUB**

PROPOSITION PAYSAGÈRE PAR : **BC2**

PLAN PROPOSÉ — REZ-DE-CHAUSSÉE



- RDC avec 3 espaces commerciaux, en plus de logements de 1 à 3 chambres à coucher;
- Un peu plus de 50% des logements du projet sont de 2 à 3 chambres à coucher;
- Accès au RDC possible à partir de la ruelle aménagée.

PLAN PROPOSÉ — STATIONNEMENT - NIVEAU 2



- Total de 128 cases de stationnement pour voitures et 164 espaces pour vélos;
- Ratio de stationnement de 0,65 par unité;
- Stationnement accessible à partir de l'avenue Crowley.

3. COMMENTAIRES, QUESTIONS ET ENJEUX

3.1 COMPILATION DES RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE ET DES INTERACTIONS AVEC LES CITOYENS

Suite à la consultation publique, nous avons compilé les réponses au questionnaire ainsi que les commentaires, questions et préoccupations relevés lors des interactions avec les participants.

Au total, 23 personnes se sont présentées et ont participé à l'activité de consultation publique, en plus de deux ou trois participants qui n'ont pas voulu signer la feuille de présence. Sur ce nombre, trois ménages ont répondu au questionnaire. Tel que mentionné précédemment, certaines personnes ont pris le questionnaire, mais ne nous l'ont jamais transmis.

La compilation des données nous a permis de constater que les réponses au questionnaire reflètent bien les commentaires émis lors des interactions avec les employés de Gris Orange Consultant, ce qui porte à croire que les questions ont permis de bien saisir le pouls de la population locale.

Beaucoup de commentaires étaient généraux et concernaient le redéveloppement de l'îlot et ses impacts sur le secteur.

3.2 ENJEUX SOULEVÉS

Voici un résumé des principaux enjeux soulevés lors de la consultation publique. À noter que ceux-ci sont présentés sans ordre d'importance. Tant les aspects positifs que les préoccupations sont abordés.

3.2.1 ENJEUX LIÉS AUX USAGES

La mixité des usages, avec du commercial et du résidentiel, a été soulevé comme un point positif par plusieurs participants. Comparativement à la situation actuelle, où les bâtiments sur le boulevard Décarie sont placardés, les gens ont accueilli l'arrivée de logements et de commerces dans le secteur. Certains ont souligné leur satisfaction quant à l'éventuelle disparition du garage BMW sur l'avenue Crowley et de sa cour d'entreposage. Des questionnements par rapport à l'exclusion du garage contigu à la propriété de PUR Immobilia aussi été communiqués par certains résidents, qui trouvent dommage que celui-ci soit exclus du redéveloppement.

Au sujet de l'activité commerciale, les gens semblent ouverts à des services et commerces de proximité, désirant que le secteur soit plus animé. Les propositions avancées sont un

café, un espace de yoga et un espace pour des services tels la massothérapie. Alors que certains aimeraient une épicerie, d'autres indiquent ne pas vouloir ce type de service à proximité à cause du bruit et des odeurs. Les citoyens ne semblent pas désirer de restaurant ou de bar.

Les participants apprécient l'usage résidentiel dominant du projet. Alors que plusieurs ont souligné la mixité des typologies comme étant un aspect positif, des questionnements ont été soulevés quant à la présence de logements sociaux et abordables sur le site. Ce niveau de détail sera communiqué ultérieurement, mais il a été confirmé aux participants que le promoteur allait respecter la réglementation en vigueur. Les gens apprécieraient que des gens travaillant au CUSM deviennent propriétaires des logements du nouveau projet, ce qui limiterait la circulation et les besoins de stationnement.

Un commentaire a été fait concernant le positionnement des unités de trois chambre à coucher face au boulevard Décarie plutôt que face à la ruelle. Selon ce citoyen, il serait préférable pour les familles d'avoir accès directement à la ruelle et à la cour arrière, particulièrement lorsqu'il y a de jeunes enfants. Cela contribuerait par le fait même à animer la ruelle et à encourager son utilisation comme espace de vie extérieur.

Tant pour les espaces commerciaux que les unités résidentielles, les citoyens étaient inquiets de la gestion des déchets, qui peut rapidement devenir une source importante de malpropreté pour le secteur. Ils espèrent qu'une planification permette une gestion optimale des déchets causés par le nouveau projet.

Des commentaires ont aussi été faits quant à l'impact du projet sur le sentiment de sécurité dans le voisinage. Actuellement, la taille du secteur, mais aussi le fait qu'il soit assez isolé et peu dense, fait en sorte qu'un fort sentiment de communauté s'est développé entre les résidents et ce depuis plusieurs années. Plusieurs d'entre eux redoutent l'arrivée de plusieurs centaines de personnes dans le secteur, puisque cela viendra changer les relations avec le voisinage.

3.2.2 ENJEUX LIÉS AU STATIONNEMENT ET À LA CIRCULATION

Un des enjeux récurrent soulevé par les participants tant de vive voix que par écrit est l'augmentation anticipée de l'achalandage et de la circulation ainsi que l'offre de stationnement du projet.

Beaucoup ont soulevé la problématique du stationnement dans le secteur et sont préoccupés par le nombre de cases de stationnement qui seront offertes. Le projet propose un ratio de 0,65 case par logement, ce qui semble insuffisant pour plusieurs. De plus, considérant que ces nouveaux résidents devront payer pour leur espace de stationnement souterrain, certains pourraient décider de prendre une vignette zone 79 afin de se stationner sur la rue. Cela inquiète les citoyens actuels, pour qui il est déjà ardu de se stationner.

D'autres citoyens désiraient plutôt qu'il n'y ait pas de stationnement, et pas d'automobiles sur le site.

En ce qui a trait à la circulation, des citoyens ont mentionné la congestion à l'heure de pointe dans le secteur, ainsi que des préoccupations en regard à la sécurité. L'arrivée des commerces et des logements viendra engendrer du trafic supplémentaire. La proposition du promoteur d'inclure un service d'auto-partage dans l'immeuble pour agir à titre de mesure de mitigation a été assez bien accueillie par les résidents à proximité. Pour certains cependant, ce n'est pas assez pour réduire l'impact du projet sur la circulation locale. Il fut mentionné à plusieurs reprises que l'Arrondissement devait apporter des changements importants pour éviter que les problèmes actuels ne deviennent encore plus intenable.

3.2.3 ENJEUX LIÉS AU DÉRANGEMENT PENDANT LA CONSTRUCTION

Au cours des dernières années, le secteur a connu de nombreuses transformations. Les résidents ont donc subi de nombreux chantiers, dont certains majeurs comme le CUSM et l'échangeur Turcot, qui ont grandement affecté leur qualité de vie. Ce n'est que récemment que les chantiers sont terminés, et ils s'inquiètent de l'impact de nouveaux chantiers sur leur quotidien. Entre autres, ils ont mentionné le bruit, la poussière et la circulation comme étant des irritants.

Tel que mentionné aux citoyens, les promoteurs PUR Immobilia sont habitués de travailler sur des sites de cette envergure où ils ont aussi des locataires à proximité. Ils prévoient respecter toute la réglementation en vigueur, et ne pas demander de dérogation pour étendre les heures de construction par exemple, comme l'avait fait le CUSM.

3.2.4 ENJEUX LIÉS À LA HAUTEUR, AU GABARIT ET À L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS, AINSI QU'AU VERDISSEMENT DU SITE

Plusieurs apprécient la modulation des volumes, particulièrement celui de quatre à six étages, qui permet de préserver l'intimité des résidents et propriétaires actuels sur l'avenue Prud'homme. La réduction de la marge avant, donnant sur le boulevard Décarie, permet l'aménagement d'un espace vert de qualité à l'arrière, où se trouve la ruelle piétonnière. Les gens désirent voir des fleurs et des plantations de toutes sortes, ainsi que des espaces de vie accessibles à tous, comme des tables à picnic, etc. Des commentaires positifs ont été relevés quant à l'emprise des bâtiments, dont la tour de 17 étages qui est plus mince que ce qui est proposé par l'Arrondissement.

Cependant, plusieurs ont mentionné la hauteur des bâtiments, particulièrement celui de 17 étages, comme étant problématique. Alors que certains perdront leur vue, dont celle vers Westmount, d'autres trouvent seulement que c'est trop haut comparativement au cadre

bâti actuel et que cela ne s'insère pas de manière harmonieuse dans le quartier. Certains résidents préféreraient des hauteurs variant entre trois et huit étages.

Des commentaires ont aussi été émis concernant les hauteurs permises sur l'avenue Prud'homme. Actuellement, le projet de l'Arrondissement ne prévoit pas modifier le cadre réglementaire au niveau des hauteurs. Certains citoyens se questionnent à ce sujet, et apprécieraient que des hauteurs de quatre étages soient permises. Cela pourrait permettre le redéveloppement de propriétés plus vétustes.

Alors que certains apprécient la densité du projet, particulièrement considérant la proximité au réseau de métro et de train de banlieue, d'autres trouvent qu'elle est trop importante et qu'elle viendra dénaturer le secteur, actuellement paisible.

4. CONCLUSION

Suite à la rencontre de voisinage au sujet du projet de redéveloppement proposé pour le site de Pur Immobilia sur l'îlot Crowley, nous avons pu constater que les commentaires et les impressions des participants sont partagés, certains étant pour le projet et d'autres qui expriment une opposition.

Alors que les usages sont bien accueillis, la hauteur et le gabarit des bâtiments proposés sont problématiques pour certains, particulièrement le bâtiment de 17 étages. Cela viendra changer le secteur résidentiel, amenant de nombreux nouveaux ménages et transformant le cadre bâti. La circulation et le stationnement sont deux des enjeux centraux du projet, particulièrement en regard aux infrastructures actuelles. Les citoyens sont préoccupés par rapport à l'impact d'un tel projet sur la sécurité du secteur et sur la circulation, particulièrement si rien n'est fait pour changer la situation actuelle par l'Arrondissement. L'intersection des boulevards Décarie et de Maisonneuve avec le chemin Upper Lachine représente visiblement un irritant et une inquiétude majeure pour les participants à l'événement. Finalement, une dernière préoccupation majeure exprimée concerne la gestion du chantier de construction et les mesures qui devront être prises afin d'en mitiger les impacts pour les résidents.

Somme toute, plusieurs citoyens ont démontré leur appui au projet. L'espace vert dans l'îlot central que constitue la ruelle est visiblement apprécié, tout comme la prise en compte du cadre bâti actuel dans l'élaboration du projet résidentiel.

ANNEXE I_ INVITATION DISTRIBUÉE

INVITATION À UNE SÉANCE D'INFORMATION DE VOISINAGE

Redéveloppement d'une
parcelle de terrain située à
l'ouest du boulevard
Décarie et au sud de la rue
Crowley

Quand?

Le jeudi 12 mai 2022, de
17h00 à 20h00

Où?

Dans l'espace vert à
l'ouest de Prudhomme,
face au 1045, rue
Prudhomme



Bonjour voisins,

Avez-vous 20 minutes jeudi soir prochain? Nous aimerions vous inviter à venir nous rencontrer lors d'une séance d'information de voisinage concernant le redéveloppement d'une parcelle de terrain situé au sein de l'îlot Crowley.

Pour une durée de trois heures, des membres de l'équipe de Gris Orange Consultant, accompagnés des professionnels de PUR Immobilia et ACA architectes, vous accueilleront dans un événement de type « portes ouvertes » afin de vous présenter le projet et les différentes caractéristiques de ce dernier.

Vous pouvez arriver et quitter quand bon vous semble dans la plage horaire indiquée, mais nous n'aurons besoin que de **20 à 30 minutes de votre temps** pour vous présenter le projet.

Celui-ci s'inscrit dans la démarche de redéveloppement du secteur Crowley-Décarie sur laquelle se penche l'arrondissement CDN-NDG depuis plus de deux ans. Étant toujours dans une forme préliminaire, vos commentaires et vos interrogations sont sollicités.

Dans sa forme actuelle, le projet consiste à démolir les bâtiments vétustes ayant front sur le boulevard Décarie au sud de la rue Crowley et les remplacer par un projet résidentiel d'environ 200 unités accompagné d'un espace commercial au rez-de-chaussée.

L'ensemble des documents et l'historique de la démarche de l'arrondissement CDN/NDG concernant le redéveloppement du secteur Crowley/Décarie sont disponibles sur le site : <https://www.realisonsmtl.ca/secteurcrowley>.

CONTACT : ilotcrowley@gris-orange.com

<https://www.purimmobilia.com/en/>

Pour toute question ou commentaire avant ou après la séance, ou si vous ne pouvez y assister, vous pouvez nous contacter à l'adresse courriel indiquée.

<https://ateliercba.com/en/home/>

Le compte rendu de la rencontre sera remis à l'Arrondissement.

La rencontre est organisée et animée par Gris Orange Consultant inc.
Invitation distribuée au minimum une semaine avant la rencontre

INVITATION TO A COMMUNITY OUTREACH MEETING

Redevelopment of a site
located west of Decarie
Boulevard and south of
Crowley Street

When?

Thursday, May 12 2022,
from 5PM to 8PM

Where?

On the green space west of
Prudhomme street, facing
1045, Prudhomme street



Dear neighbours,

Do you have 20 minutes next Thursday night? We would love to invite you to come meet us for a community outreach meeting about the redevelopment of a site located within the Îlot Crowley.

For a period of three hours, members of the Gris Orange Consultant team, accompanied by professionals from PUR Immobilia and ACA architects, will welcome you to an open house type event to present the project and its different characteristics.

You can arrive and leave whenever you want within the three hour window, but we will only need **20 to 30 minutes of your time** to present you the project.

This project is part of the redevelopment process of the Crowley-Décarie sector that the CDN-NDG borough has been working on for over two years. Still in a preliminary form, your comments and questions are solicited.

In its current form, the project consists of demolishing the dilapidated buildings facing Decarie Boulevard south of Crowley Street and replacing them with a residential project of approximately 200 units with commercial space on the first floor.

All of the documents and the history of the CDN/NDG borough's approach to the redevelopment of the Crowley/Decarie sector are available at: <https://www.realisonsmtl.ca/secteurcrowley>.

CONTACT : ilotcrowley@gris-orange.com

<https://www.purimmobilier.com/en/>

If you have any questions or comments before or after the meeting, or if you are unable to attend, you may contact us at the email address provided.

<https://ateliercba.com/en/home/>

Minutes of the meeting will be provided to the Borough.

The meeting is organized and hosted by Gris Orange Consultant inc.
Invitation distributed at least one week before the meeting

Consultation publique - Îlot Crowley

LA RENCONTRE

1. D'abord, comment avez-vous entendu parler de cet événement?

Invitation distribuée à ma porte

Bouche-à-oreille

Je passais par ici et j'ai vu l'événement

LE PROJET

1. Que pensez-vous d'avoir un nouveau développement mixte (commercial et résidentiel) dans votre secteur?

2. Quels types de commerces ouverts au résidents du secteur souhaiteriez-vous retrouver dans le projet? (Plusieurs réponses possibles)

Commerces de proximité

Services de proximité

Autre (spécifier)

3. Le projet comporte des typologies de logements variées qui visent à répondre aux besoins des diverses clientèles du quartier. Quelles sont vos impressions quant aux besoins de la communauté, et quant à la manière dont le projet tente d'y répondre?

SÉCURITÉ ET IMPACTS

1. Comment appréciez-vous le geste de rapprocher le bâtiment au boulevard Décarie, ce qui permet d'avoir un espace vert plus important entre le projet et les bâtiments existants sur l'avenue Prud'homme?

2. Plusieurs aspects du projet ont été pensés pour encourager le sentiment de sécurité dans le secteur. Outre le redéveloppement de bâtiments actuellement non-occupés, le projet inclus des aménagements pour le transport actif, et un espace de vie en coeur d'îlot pour les résidents. Comment percevez-vous l'arrivée de ce projet en regard à votre sentiment de sécurité dans votre quartier?

ENVIRONNEMENT

1. Plusieurs aspects du projet entraînent des bénéfices environnementaux, tels que l'augmentation des espaces verts sur le site ainsi que l'installation de multiples stationnements pour vélos. Avez-vous d'autres suggestions pour enrichir les bénéfices environnementaux du projet?

2. La marge avant entre le projet et le boulevard Décarie est réduite, permettant un éloignement des résidences sur l'avenue Prud'homme et l'aménagement d'un espace riche en végétation en cour arrière. Que pensez-vous de cette alternative qui permet de laisser une zone tampon entre les voisins de l'avenue Prud'homme et le projet sur l'îlot Crowley?

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Quelle est votre plus grande préoccupation par rapport à l'arrivée du projet dans votre secteur?

2. À votre avis, quel est l'aspect le plus positif de la proposition qui vous a été présentée?

3. Avez-vous des commentaires ou suggestions à nous transmettre à propos du projet?

1. Tranche d'âge

Moins de 18 ans

18 à 29 ans

30 à 44 ans

45 à 60 ans

Plus de 60 ans

Je ne souhaite pas répondre

4. Êtes-vous

Propriétaires occupant

Propriétaires non-occupants

Locataires

5. Désirez-vous rester au courant du projet? Si oui, veuillez nous fournir votre adresse courriel. Sachez que ni l'Arrondissement, ni le promoteur ne pourront lier vos réponses et votre adresse. Les adresses courriels seront soumises séparément du questionnaire. Une fois le rapport complété, votre questionnaire sera effacé.

CONTACT

Pierre Barrieau, Ph.D. - Président
Gris Orange Consultant Inc.
514.658.1234
pierre.barrieau@gris-orange.com

