

DÉVELOPPEMENT 575 ST-JEAN S.E.C.,
agissant et représenté par
COMMANDITÉ DÉVELOPPEMENT 575 ST-JEAN INC.

Le 13 mai 2021

PAR COURRIEL

Ville de Pointe-Claire
451 boulevard Saint-Jean
Pointe-Claire QC H9R 3J3

À l'attention de Me Caroline Thibault

Objet : Appel de la décision du comité de démolition de la Ville de Pointe-Claire du 14 avril 2021 – Projet 575, boulevard Saint-Jean

Me Thibault,

Par la présente, Développement 575 St-Jean S.E.C. (ci-après « **Développement 575 St-Jean** ») fait appel devant le conseil municipal (ci-après le « **Conseil** ») de la Ville de Pointe-Claire (ci-après la « **Ville** ») de la décision du comité de démolition (ci-après le « **Comité** ») de la Ville, datée du 14 avril 2021 relative au projet de développement résidentiel situé au 575, boulevard Saint-Jean (ci-après le « **Projet** »). Plus particulièrement, Développement 575 St-Jean fait appel de la décision du Comité de refuser d'approuver le programme de réutilisation du sol dégagé du Projet.

À titre préliminaire, rappelons que le Projet prévoit (i) la démolition du bâtiment (ancien concessionnaire Mazda) situé sur le lot 2 528 422 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et (ii) la construction d'environ 224 unités multi-résidentielles locatives.

Développement 575 St-Jean demande au Conseil d'approuver le programme de réutilisation du sol dégagé du Projet pour les raisons suivantes.

En premier lieu, le Projet est en tous points conforme aux paramètres normatifs prévus au *Règlement de zonage PC-2775* de la Ville (ci-après le « **Règlement de zonage** »), tel qu'il était en vigueur au moment du dépôt de la demande. Notamment, le Projet prévoit (i) un coefficient d'occupation des sols de 1,9996 (ci-après le « **COS** ») alors que le Règlement de zonage permet un COS de 2, (ii) une hauteur de 30,78 mètres alors que le Règlement de zonage permet une hauteur de 32 mètres et (iii) un pourcentage d'occupation au sol de 27 pourcent alors que le Règlement de zonage permet une occupation de 30 pourcent.

En outre, bien que le Projet soit situé à l'extérieur de l'air TOD du REM associé à la station Fairview-Pointe-Claire, il est cependant important de souligner que celui-ci se situe tout de même dans l'aire de voisinage associé au pôle d'activité importante no.1 du Plan d'urbanisme

du centre-ville de la ville de Pointe-Claire¹ et que par conséquent, selon les principes mis de l'avant dans le Plan d'urbanisme, maximiser la densité dans de tels pôles urbains importants fait partie intégrante des stratégies élaborées aux termes dudit Plan d'urbanisme.

Ensuite, le Projet a fait l'objet de nombreuses discussions entre Développement 575 St-Jean, ses professionnels et la Ville. Développement 575 St-Jean a d'ailleurs, dans ce contexte, modifié le Projet à plusieurs reprises pour faire suite aux demandes des instances de la Ville.

Notamment, à l'issue de la présentation du Projet au Comité consultatif d'urbanisme (ci-après le « **CCU** ») de la Ville le 4 mai 2020, ce dernier a émis une recommandation à l'effet que le Projet devait présenter une meilleure articulation du bâtiment au niveau de la rue et une décomposition de la hauteur du bâtiment en utilisant des reculs.

Développement 575 St-Jean a alors suivi cette recommandation en modifiant le Projet pour prévoir des retraits du deuxième au septième étage ainsi que du septième au dixième étage du bâtiment. Ces retraits permettent de dégager les portions du bâtiment les plus rapprochées du secteur résidentiel voisin en présentant une portion de bâtiment de cinq étages. L'ajout d'un deuxième type de brique de couleur plus pâle venant accentuer les contrastes contribue également à morceler la volumétrie et à faciliter son intégration dans son environnement. Par ailleurs, la volumétrie du bâtiment a été modifiée pour augmenter la marge avant à l'intersection des boulevards Chaucer et St-Jean, ce qui brise l'effet de longueur de la façade et souligne les alignements avec les composantes du secteur résidentiel voisin².

Le Projet a par la suite été à nouveau soumis au CCU le 1^{er} juin 2020, lequel a émis une recommandation favorable à son égard. Notons au passage qu'aucune référence à cette recommandation favorable n'est mentionnée dans la décision du Comité. Le 9 juin 2020, le Projet a ensuite été présenté au Conseil qui l'a accueilli favorablement.

Quoi qu'il en soit, les motifs avancés par le Comité au soutien de sa décision de refus d'approuver le programme de réutilisation du sol dégagé du Projet ne résistent pas à une analyse détaillée, tant en ce qui concerne les aspects d'intégration architecturale du Projet, qu'en ce qui concerne ses prétendus impacts sur la circulation.

Intégration architecturale

Le Comité retient dans les considérants de sa décision que « les caractéristiques et le gabarit du bâtiment proposé ne favorisent pas une transition progressive des volumes en imposant une

¹ Programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Pointe-Claire daté du 12 septembre 2017, figure 4, page 6.

² Tel qu'illustré au document intitulé Révision 09 pour présentation au CCU daté du 1^{er} juin 2020, pages 28, 29, 34 et 35.

distinction trop forte et trop contrastante avec son environnement résidentiel existant, ce qui rend difficile l'intégration et la cohabitation dudit projet tel que proposé (...) ».

Au contraire, l'implantation choisie pour le bâtiment vise principalement à créer un lien permettant la transition entre le boulevard Saint-Jean et le secteur résidentiel unifamilial de faible à moyenne densité voisin. En effet, la façade du bâtiment contribue à consolider le cadre bâti de part et d'autre du boulevard Saint-Jean et vient créer une interface avantageuse avec le secteur résidentiel voisin en ce qu'il prévoit des retraits dans la volumétrie du bâtiment

En outre, l'espace vert de plus de 3 600 mètres carrés, soit environ 34 pourcent de la superficie du lot, qui borde l'angle des avenues Chaucer et Maywood permet de créer une zone de transition entre le secteur résidentiel existant et le Projet³. Au surplus, le gabarit du bâtiment agit comme une barrière acoustique contre le bruit émis par le boulevard Saint-Jean, ce qui constitue un avantage pour le secteur résidentiel voisin.

En ce qui concerne le motif avancé par Comité à l'effet que « le recul approximatif des bâtiments en relation avec le boulevard Saint-Jean est de 30 mètres pour le projet de redéveloppement urbain « Greenwich-Sotramont » alors que celui du projet BRIVIA est inférieur à 15 mètres », nous soulignons que le Règlement de zonage prévoit des marges minimales de 7,5 mètres seulement, soit un peu moins de la moitié de la marge avant prévue pour le Projet. Par ailleurs, le Projet devrait être apprécié par le Comité et le Conseil exclusivement sur la base de sa conformité aux règlements municipaux applicables et non par comparaison à d'autres projets immobiliers.

Au demeurant, Développement 575 St-Jean a démontré⁴, point par point, que le plan d'implantation et l'intégration architecturale du Projet rencontrent les objectifs et respectent les critères du Règlement PC-2787 sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale qui doivent être pris en considération par le Comité dans sa décision.

Impacts sur la circulation

Le Comité allègue au soutien de sa décision plusieurs motifs qui peuvent essentiellement se résumer à la crainte d'impacts négatifs que pourrait avoir le Projet sur la circulation routière et la mobilité dans le secteur. Ces craintes du Comité ne reposent sur aucun fait ou rapport précis et sont infondées. Au contraire, l'étude de circulation⁵ déposée par Développement 575 St-Jean,

³ Tel qu'illustré au document intitulé Révision 09 pour présentation au CCU daté du 1^{er} juin 2020, pages 19 et 20.

⁴ Voir notamment le document intitulé Révision 09 pour présentation au CCU daté du 1^{er} juin 2020 pages 39 à 45.

⁵ Étude d'impact sur les déplacements Projet de développement au 575 boulevard Saint-Jean à Pointe-Claire préparée par FNX Innov et datée de janvier 2020.

de même que celle mandatée par la Ville⁶ (ci-après les « **Études** »), démontrent sans équivoque que le Projet n'aura aucun impact significatif sur la circulation dans le secteur. Or, le Comité n'a manifestement pas tenu compte des Études dans sa décision, sans explication valable.

Pourtant, aucune dégradation significative des conditions de circulation n'est anticipée par les Études aux heures de pointe en matinée et en après-midi. Par surcroît, dans le but d'améliorer l'accessibilité du secteur et de réduire les risques de circulation de transit sur le réseau local du quartier résidentiel adjacent, Développement 575 St-Jean a proposé, tel que préconisé par les Études, de créer une intersection sur la rue Chaucer et le boulevard Saint-Jean qui permettra, comme le démontrent les Études, d'atténuer, si besoin est, le débit supplémentaire de circulation qui sera généré par le Projet. Développement 575 St-Jean a également proposé un percement du terre-plein central du boulevard Saint-Jean afin de réduire la circulation en direction de l'est et de permettre une meilleure accessibilité pour les services d'urgences.

Notons enfin que l'intersection proposée dans l'étude de circulation soumise à la Ville par Développement 575 St-Jean permet également d'améliorer l'offre d'aménagements dédiés au transport actif et la sécurité des piétons, permettant ainsi de leur offrir un environnement plus favorable en brisant l'effet de barrière créé par le boulevard Saint-Jean et en permettant une connexion entre les côtés est et ouest du boulevard.

Pour les motifs ci-haut exposés, Développement 575 St-Jean réitère que la décision du Comité de refuser d'approuver le Projet est injustifiée et demande au Conseil d'approuver le programme de réutilisation du sol dégagé du Projet.

Nous comprenons que le conseil rendra sa décision au plus tard le 6 juillet prochain.

Veuillez agréer, Me Thibault, l'expression de nos sentiments distingués.

DÉVELOPPEMENT 575 ST-JEAN S.E.C.,
agissant et représenté par
COMMANDITÉ DÉVELOPPEMENT 575 ST-JEAN INC.



Par : _____
Me Irene Peng

⁶ Mise à jour de l'étude de circulation du centre-ville de Pointe-Claire préparé par CIMA+ et datée de décembre 2020.