

À la suite de l’analyse du rapport de l’OCPM portant sur les modifications au Plan d’urbanisme liées pour le projet de l’îlot Sainte-Catherine Ouest et ses abords, voici les réponses de la Ville de Montréal.

No	Recommandations de l’OCPM	Analyse de la Ville
1	<p>La commission recommande à la Ville de surseoir à sa volonté de modifier les limites maximales de hauteur et densité prévues au Plan d’urbanisme tant qu’un débat plus large sur la vision d’aménagement du secteur, incluant la protection et mise en valeur du patrimoine bâti et culturel, n’est pas tenu.</p>	<p>La moitié des participant.es à la consultation a évoqué la baisse de hauteurs et densités. Plusieurs approuvent (citoyen.nes, organismes) mais d’autres (notamment les propriétaires visés par la modification) se sont prononcés contre. Parmi les personnes favorables, plusieurs ont mentionné que l’abaissement de ces paramètres est insuffisant pour protéger le patrimoine.</p> <p>La baisse des paramètres du Plan d’urbanisme a été proposée en réaction aux nombreuses demandes impliquant des démolitions que l’arrondissement reçoit dans le secteur Lincoln-Tupper, comme dans d’autres secteurs de plex où les hauteurs et densités permettent de plus gros gabarits que ce qui est existant. De fait, on constate un entretien défailant de nombreux immeubles dans le secteur visé. De plus, cette portion de la rue Sainte-Catherine Ouest sera réaménagée d’ici quelques années et cela pourra entraîner une pression supplémentaire sur le bâti existant.</p> <p>Il s’agit donc d’un ajustement qui vient préciser l’orientation de la Ville concernant le cadre bâti de ce secteur. Cette orientation vise à consolider le caractère distinct de cette portion de la rue Sainte-Catherine Ouest, qui a conservé l’échelle de son époque résidentielle, et le secteur jusqu’au boulevard de Maisonneuve qui conserve une proportion intéressante de témoins de la fin du 19^{ème} siècle.</p> <p>Les paramètres de hauteur et de densité ne sont évidemment pas les seuls outils dont dispose la Ville pour protéger le patrimoine, puisque l’ensemble de la réglementation d’urbanisme y contribue également : processus d’autorisations (comité de démolition, projets particuliers, etc.), critères d’intégration (PIIA ou unités de paysage), règlement sur l’entretien des bâtiments. La Ville offre également des programmes de subvention pour la rénovation (RénoPlex, Réno Logement abordable).</p>

		<p>Compte tenu des enjeux précédemment mentionnés, l'abaissement des hauteurs et densités du Plan d'urbanisme tel que proposé sera présenté pour adoption au conseil municipal au printemps 2021.</p> <p>En parallèle, et afin de répondre aux préoccupations liées à l'entretien et à la préservation du bâti dans ce secteur, une démarche visant à bonifier les outils sera entamée par l'arrondissement de Ville-Marie, en collaboration avec les différents services de la Ville. Cette démarche est présentée ci-dessous:</p> <p>Plan d'action pour la conservation du patrimoine bâti et paysager du village Shaughnessy</p> <p>1- Abaisser les paramètres de densité et de hauteur aux abords de la rue Sainte-Catherine Ouest entre les rues Towers et Guy et jusqu'au boulevard De Maisonneuve (arrondissement de Ville-Marie, SUM).</p> <p>2- Ajuster les délimitations des unités de paysage dans le secteur où les paramètres sont modifiés afin de refléter les orientations de préservation du cadre bâti existant (arrondissement de Ville-Marie).</p> <p>3- Faire l'examen des outils visant l'entretien des bâtiments applicables dans le secteur et proposer des bonifications (arrondissement de Ville-Marie, SUM, Service de l'habitation, Service de développement économique):</p> <ul style="list-style-type: none"> ● programmes de subvention; démarche de sensibilisation et d'information auprès des propriétaires; ● cadre réglementaire, par exemple le Règlement sur l'entretien des bâtiments (07-034); inspections. <p>4- Assurer un suivi des mesures mises en place dans le cadre du bilan annuel du <i>Plan de mise en valeur du patrimoine local de Ville-Marie</i> (arrondissement de Ville-Marie).</p> <p>Enfin, la présente démarche d'élaboration du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) se penche entre autres sur la question de la conservation et la transformation du patrimoine bâti en milieu dense. D'autres outils ou orientations pourront alors être mises de l'avant à l'échelle de la ville.</p>
2	La commission recommande d'autoriser la	La modification du Plan d'urbanisme afin d'augmenter la hauteur autorisée sur le site du

	<p>construction du projet immobilier sur le site du 1920-1940, rue Sainte-Catherine Ouest (Îlot Sainte-Catherine Ouest) en tenant compte des améliorations demandées ci-dessous.</p>	<p>1920-1940, rue Sainte-Catherine Ouest sera présentée pour adoption au conseil municipal au printemps 2021. L’arrondissement tiendra compte, dans la mesure du possible, des recommandations suivantes lors du processus de PPCMOI pour l’autorisation du projet.</p>
3	<p>La commission recommande d’augmenter de 11 % à 20 % le nombre d’unités comprenant 2 et 3 chambres à coucher, afin de mieux répondre aux besoins du secteur.</p>	<p>Les recommandations de la commission demandent de prévoir des exigences spécifiques en matière de typologies de logement dans la lettre d’engagement conclues en vertu de la Stratégie d’inclusion de logement abordable. La lettre d’engagement doit cependant être conforme à la Stratégie d’inclusion et celle-ci ne prévoit pas de telles exigences. Les exigences recommandées par la commission ne peuvent donc être ajoutées. Par ailleurs, si le promoteur ne se prévaut pas de l’option de signer une lettre d’engagement dans le cadre de la Stratégie, son projet sera visé par le Règlement pour une métropole mixte, dans lequel les exigences en logement familial sont normées pour tous les projets.</p>
4	<p>Dans l’esprit du Règlement sur une métropole mixte, la commission recommande que la Ville de Montréal établisse un accord de développement avec le promoteur pour convenir que certains des logements comprenant 2 et 3 chambres à coucher soient des logements abordables.</p>	
5	<p>La commission recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● d’inclure des bornes de recharge pour voitures électriques dans certaines des places de stationnement; ● de considérer la possibilité de réserver certains espaces de stationnement à des automobiles en libre-service. 	<p>Cela sera pris en considération durant la démarche de PPCMOI.</p>
6	<p>La commission recommande à l’arrondissement de suivre les démarches de design durable pour le projet et d’en assurer les résultats souhaités via le processus d’approbation du PPCMOI.</p>	<p>Cela sera pris en considération durant la démarche de PPCMOI.</p>
7	<p>La commission souligne l’importance d’adapter le design du projet en fonction des résultats de ces études et recommande à la Ville de Montréal</p>	<p>Des études d’ensoleillement, de circulation et de vent devront être déposées pour faire une demande de PPCMOI et le projet devra en tenir compte.</p>

	d’en faire la demande auprès du promoteur dans le cadre de la démarche d’adoption du projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) à venir.	
8	La commission recommande au promoteur de revoir le traitement des façades avant et arrière de l’immeuble de 14 étages par l’utilisation de matériaux plus clairs et/ou réfléchissants et un éclairage adéquat afin de mitiger la réduction de la luminosité sur la rue Sainte-Catherine et sur la ruelle et les maisons avoisinantes de la rue Tupper.	Cela sera pris en considération durant la démarche de PPCMOI.
9	La commission recommande au promoteur d’adopter des critères supplémentaires quant au choix des commerces qui feront la location des espaces commerciaux du nouveau projet immobilier (ex. : commerces qui entraînent un minimum de circulation de camions dans la ruelle et qui ne font pas utilisation de cuisines industrielles munies de systèmes de ventilation imposants).	Cela sera pris en considération durant la démarche de PPCMOI.
10	La commission recommande à la Ville de travailler à l’élaboration d’un système municipal de collecte de matières résiduelles à même les bâtiments.	La Ville de Montréal a déjà pris position en ce qui concerne la gestion des matières résiduelles sur son territoire. Elle a adopté récemment un plan directeur de gestion des matières résiduelles 2020-2025. L’objectif est de tendre vers une agglomération zéro déchet, en misant sur une réduction à la source et le déploiement d’une meilleure gestion des matières organiques, notamment pour les bâtiments de plus de 9 logements. http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7237,75367571&_dad=portal&_schema=PORTAL
11	La commission recommande que la planification du chantier de construction mette en place des	L’arrimage entre les chantiers de construction et le réaménagement de la rue Sainte-Catherine sera fait et les mesures de mitigation nécessaires seront mises en place,

	actions concrètes pour réduire les impacts négatifs sur le voisinage. Entre autres, la planification devrait viser un arrimage entre le chantier du projet immobilier et les travaux de réaménagement de la rue Sainte-Catherine prévus par l'arrondissement de Ville-Marie, ainsi qu'une animation des locaux commerciaux vacants.	comme cela a été fait pour les premières phases de réaménagement de la rue, à l'est de la rue Mansfield.
12	La commission recommande que soit mis sur pied un comité de bon voisinage permettant de faire rapport aux résidents et commerçants du secteur de la planification et de l'évolution de l'exécution des travaux. Ce comité, composé de représentants des parties intéressées, devra demeurer en vigueur tout au long de la construction. Le promoteur devra notamment lui offrir une ligne de communication téléphonique directe afin que soient solutionnées rapidement les nuisances identifiées comme étant les conséquences du projet.	Cela pourra faire l'objet d'une condition du PPCMOI.

Préparé par :

Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité, Arrondissement de Ville-Marie

En collaboration avec :

Service de l'habitation

Direction de l'urbanisme, Service de l'urbanisme et de la mobilité