

Consultation publique Îlot Sainte-Catherine Ouest

Merci d'avoir demandé la trousse postale de l'OCPM. Que vous soyez résident ou visiteur du quartier, nous souhaitons connaître votre opinion.

Cette trousse contient :

- Dépliant de la consultation
- Document d'information fourni par le promoteur du projet immobilier (3.1)
- Document d'information fourni par la Ville (4.1)
- Questionnaire pour rédiger votre opinion
- Enveloppe-retour préaffranchie

Il existe plusieurs manières de nous partager votre opinion :

- Par la poste, en remplissant et en retournant le questionnaire ci-joint.
- Par message vocal, en composant le 438 815-0675.
- En échangeant directement avec les commissaires, en personne, par téléphone ou par vidéoconférence lors des séances d'audition des opinions. Prenez rendez-vous en composant le 514 872-8510.

Comment utiliser la trousse postale pour transmettre votre opinion?

1. Lire les documents d'information contenus dans la trousse.
2. Compléter le questionnaire.
3. Retourner par la poste uniquement le questionnaire dans l'enveloppe-retour préaffranchie **avant le 15 octobre 2020.**

Vous avez accès à Internet?

Toute l'information au sujet de la consultation et de la démarche virtuelle se trouve sur **ocpm.qc.ca/ilot-sainte-catherine-ouest**

Pour toute question concernant le projet, la documentation disponible et les manières de participer à la consultation, communiquez avec Gilles Vézina au 514 872-8510.

Consultation sur les hauteurs de construction au village Shaughnessy et le projet immobilier

Îlot Sainte-Catherine Ouest

Questions pour rédiger votre opinion

L'OCPM a reçu le mandat d'organiser une consultation publique sur le projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest » ainsi que sur des modifications au Plan d'urbanisme visant les hauteurs et les densités permises sur cet îlot et dans le secteur du village Shaughnessy avoisinant.

Le questionnaire qui suit fait partie du processus d'audition des opinions. Chaque commentaire sera porté à l'attention des commissaires qui les analyseront et rédigeront le rapport de consultation ainsi que les recommandations qui seront remis aux élus de la Ville de Montréal. C'est pourquoi nous vous demandons de respecter les règles de l'OCPM et de vous identifier pour que votre opinion soit prise en compte. Vos commentaires ainsi que votre nom seront publiés sur notre site Web. Vos autres coordonnées personnelles sont pour l'usage de l'OCPM uniquement et elles ne seront pas publiques.

Sur quoi porte la consultation?

La consultation porte sur le projet immobilier Îlot Sainte-Catherine Ouest ainsi que sur des modifications au Plan d'urbanisme qui proposent de :

- Augmenter la hauteur de construction permise sur l'emplacement du projet immobilier qui passerait d'un maximum de 25 à 45 mètres.
- Réduire la densité et la hauteur permise dans le secteur avoisinant. La hauteur maximale passerait de 25 à 16 mètres, comme c'est déjà le cas pour le village Shaughnessy au sud.

L'OCPM vous propose quelques questions ouvertes qui vous permettront de donner votre opinion, notamment sur les sujets suivants :

1. Les hauteurs de construction au village Shaughnessy;
2. Le projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest »;
3. Les logements du projet immobilier;
4. La vie commerciale sur la rue Sainte-Catherine Ouest.

Les questions suggérées sont facultatives. Vous êtes aussi invités à donner votre opinion sur **tout autre sujet** soulevé par les changements proposés.



Thème 1 : Les hauteurs de construction au village Shaughnessy

Changements au Plan d'urbanisme

La Ville de Montréal propose des modifications au Plan d'urbanisme qui feront passer la hauteur de construction permise d'un maximum de 25 mètres à 45 mètres sur l'emplacement du projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest » situé entre le 1920 et le 1946, rue Sainte-Catherine Ouest, entre les rues Saint-Marc et Du Fort.

Par ailleurs, les modifications proposent de réduire la densité et la hauteur permise dans le secteur avoisinant. La hauteur maximale passerait de 25 à 16 mètres, comme c'est déjà le cas pour le village Shaughnessy au sud.



Justification des changements proposés par la Ville de Montréal

1. L'agrandissement de la zone de 45 mètres permettra une meilleure intégration des immeubles de grande hauteur de cette section de la rue Sainte-Catherine, notamment en faisant disparaître leurs immenses murs aveugles.
2. Dans la section visée par cette modification, la majorité des bâtiments présents sont dénués d'intérêt patrimonial, à l'exception de la maison Young, qui peut être intégralement préservée et intégrée au projet immobilier.
3. L'analyse du territoire existant révèle que les plafonds de densité et de hauteur du Plan d'urbanisme sont nettement trop élevés pour assurer la conservation du bâti ancien dominant dans le secteur visé par la modification.
4. L'îlot visé n'a pas d'équivalent dans le secteur. Cette modification n'est donc pas susceptible de constituer un précédent dans le secteur.

Questions pour stimuler votre réflexion

- Selon vous, est-ce que ces modifications aux hauteurs et densités sont pertinentes pour le secteur? Pourquoi?
- Selon vous, quels seront les bénéfices et inconvénients de ces modifications sur l'environnement urbain du village Shaughnessy et de son patrimoine?



Thème 2 : Le projet immobilier (architecture et paysage)

Le promoteur, Placements Sergakis, a déposé une demande à l'arrondissement de Ville-Marie aux fins de démolition et de construction en surhauteur au 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest. La réalisation du projet « Îlot Sainte-Catherine Ouest » nécessiterait la démolition des bâtiments actuels, à l'exception de l'immeuble d'intérêt patrimonial situé au 1946, Sainte-Catherine Ouest, qui serait intégré au nouvel édifice.

Le projet propose la construction de trois volumes : 14 étages du côté de la rue et 7 étages du côté de la ruelle. Voir illustrations ci-dessous.



Explications du promoteur

« Grâce à sa volumétrie simple et son traitement architectural distinctif, nous croyons que le projet s'intégrera avec justesse à son environnement en répondant aux enjeux spécifiques à ce site tel que la conservation de la maison George-Young (basilaire), l'animation au niveau de la rue (articulation volumétrique, cinquième façade, etc.), l'interface avec les bâtiments en hauteur à l'est et à l'ouest du site ainsi que leurs murs mitoyens, les vues vers et depuis le mont Royal et la qualité de l'architecture recherchée pour ce secteur de la ville en pleine redéfinition. »



Thème 3 : Le projet immobilier (logements)

Les nouveaux bâtiments comprendraient deux aires commerciales au rez-de-chaussée, 198 logements locatifs et 94 places de stationnement souterrain. Le promoteur s'est engagé à inclure 27 logements abordables et à verser une compensation de 725 000 \$ pour la construction de logements sociaux hors site.

Le promoteur souhaite que le complexe de logements locatifs s'adresse à une clientèle de 55 ans et plus. Les 198 unités seront réparties comme suit:

- 4 unités d'environ 350 pieds carrés (bachelor)
- 172 unités entre 500 et 650 pieds carrés (1 chambre)
- 16 unités d'environ 850 pieds carrés (2 chambres)
- 6 unités de plus de 1050 pieds carrés (3 chambres)

De ces unités, 27 sont définies comme des « logements abordables », c'est-à-dire que le coût du loyer sera légèrement inférieur au marché.

Question pour stimuler votre réflexion

- Selon vous, de quelle manière l'ajout de 198 logements locatifs de tailles diverses, dont 27 abordables, répond-il ou non aux besoins actuels du secteur?



Thème 4 : Vie commerciale sur la rue Sainte-Catherine Ouest

La réalisation du projet « Îlot Sainte-Catherine Ouest » implique la démolition des bâtiments actuels situés entre le 1920 et 1940 Sainte-Catherine Ouest, tandis que l'immeuble d'intérêt patrimonial situé au 1944-1946, Sainte-Catherine Ouest, sera intégré au nouvel édifice.

Les anciens occupants des édifices entre le 1920 et 1940 (Institut MATCI, Collège Tyark, Concessionnaire Toyota, Centre d'examen TOEFL, Prometric, VUE) ont déjà déménagés et les locaux sont présentement vides depuis plusieurs mois. Le commerce Dollorama situé au rez-de-chaussée, s'installera dans le nouveau projet ou sera remplacé par de nouvelles aires commerciales qui bénéficieront de façades uniformes.



VUE À PARTIR DE LA RUE SAINTE-CATHERINE

