

Le 8 octobre 2020

Monsieur Akos Verboczy
Secrétaire-analyste de la commission
Office de consultation publique de Montréal

Objet : Consultation publique sur l'îlot Sainte-Catherine Ouest - Réponses aux demandes d'information

Monsieur,

Voici les réponses aux questions reçues de la commission le 28 septembre 2020, à la suite de la séance virtuelle de questions et de réponses du 15 septembre 2020, ainsi qu'un complément d'une réponse donnée lors de la séance portant sur les projets de verdissement dans le quartier.

1. Est-ce que l'arrondissement de Ville-Marie possède des études ou de l'information concernant les mesures d'apaisement ou de détournement de circulation qui pourraient affecter les résidents et les commerçants du secteur lors de la construction du projet immobilier de l'Îlot Sainte-Catherine Ouest? Si oui, la commission aimerait en recevoir copie.

Le projet n'est pas encore rendu à cette étape. Lorsque le projet aura obtenu ses permis de démolition et de construction, une demande de permis d'occupation temporaire du domaine public devra être faite auprès de la division de la mobilité de l'arrondissement. La demande est analysée en fonction des autres entraves prévues ou en cours autour du site (autres chantiers de construction, chantiers de réfection du domaine public). Ainsi, les dates d'un chantier peuvent être modifiées, ou encore, des mesures temporaires de mitigation (détour de circulation ou de cheminement piéton) peuvent être mis en place, si besoin. L'objectif est de minimiser les impacts sur la circulation et sur le domaine public.

2. Est-ce que l'arrondissement a procédé ou procédera à une étude de la circulation à la suite de la construction de l'Îlot Sainte-Catherine Ouest, particulièrement dans la ruelle nord de la rue Tupper? Si une telle étude existe, la commission aimerait la recevoir.

Une étude de circulation sera demandée pour l'étape suivante, lors du processus de projet particulier (PPCMOI). Si la modification au Plan d'urbanisme pour l'augmentation de la hauteur est autorisée, le projet cheminera via la procédure de PPCMOI (qui a lieu au niveau de l'arrondissement). A ce moment-là, une étude de circulation, intégrant des mesures de mitigation si besoin, sera demandée pour compléter et raffiner le projet.

Document de référence : [Règlement sur les projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble](#) (CA-24-011), arrondissement de Ville-Marie

3. Est-ce qu'il existe actuellement des projets de construction ou de transformation dans le secteur du Village Shaughnessy à part les projets « Le Gabriel » et « Îlot Sainte-Catherine Ouest »? Si oui, la commission aimerait recevoir les détails disponibles à l'égard de ces projets.

Aucun nouveau projet d'envergure n'est identifié dans les environs du site outre le projet Gabriel (12 étages, 95 logements et rez-de-chaussée commercial).

Tel que l'illustre la carte ci-jointe, on retrouve à proximité des projets de moindre envergure :

- 2051, rue Sainte-Catherine Ouest : projet de conversion (bureau à résidentiel) de 30 logements.
- 1440, rue Saint-Marc : construction (5 étages) de 18 logements pour étudiants
- 1423, rue Towers : réaménagement du poste de ventilation de la STM

Document de référence : [Carte des projets immobiliers en chantier - Arrondissement de Ville-Marie, janvier 2020](#)

4. Quelles sont les exigences en matière de construction durable et de protection de l'environnement auxquelles un promoteur immobilier doit se conformer pour la démolition et la construction d'un édifice neuf?

Outre les exigences inscrites dans le Code du bâtiment du Québec, on retrouve des exigences relatives aux constructions durables dans plusieurs règlements municipaux.

Le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments de la Ville de Montréal a des exigences relatives aux constructions durables. Ces exigences portent notamment sur:

- des toits végétalisés (articles 25.1 et suivants, et 27.1 et suivants)
- des fenêtres efficaces énergétiquement (article 25.5).

Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie a aussi des paramètres permettant de préserver l'ensoleillement des espaces publics et d'éviter les corridors de vent (articles 37 à 42). Des études d'impact (ensoleillement, vent) sont en effet exigées pour les bâtiments en surhauteur (35 m et plus).

Enfin, depuis 2020, la rétention de l'eau de pluie est exigée sur le site pour toute nouvelle construction (et non plus envoyée à l'égout).

En ce qui concerne la démolition, il n'y a pas d'exigences liées à la réutilisation des matériaux ou autre pratique durable dans la réglementation municipale.

Documents de référence :

[Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments de la Ville de Montréal \(11-018\)](#)

[Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie \(01-282\)](#)

[Règlement sur les branchements au réseau d'aqueduc et d'égouts publics et sur la gestion des eaux pluviales \(20-030\)](#)

5. La commission voudrait obtenir l'étude d'ensoleillement produite pour l'édifice « Le Gabriel » présentement en construction au 1421 Sainte-Catherine Ouest.

L'étude est fournie en annexe.

6. La commission aimerait savoir si une étude d'ensoleillement combinant l'impact des édifices « Le Gabriel » et de l'Îlot Sainte-Catherine Ouest a été produite. Le cas échéant, la commission voudrait obtenir l'étude.

Le regroupement des deux études n'a pas été fait, mais, étant donnée la course du soleil, le projet au nord aura des impacts sur la rue Sainte-Catherine durant l'après-midi tandis que celui à l'étude en aura plutôt durant l'avant-midi. Étant donnée l'orientation de la rue Sainte-Catherine, comme toutes les rues est-ouest, le soleil n'est pas obstrué en milieu de journée.

7. Une question provenant du public a été omise par erreur lors de séance virtuelle de questions et de réponses du 15 septembre 2020. Nous vous la faisons donc parvenir ici afin d'obtenir une réponse pour Elisabeth Éthier, citoyenne :

« Il est notoire pour les résidents du quartier que l'épicerie IGA (Alexis-Nihon), le PA sur Du Fort et l'Adonis sur Ste-Catherine Ouest souffrent de problèmes d'achalandage et de temps d'attente constants, en plus d'être insuffisants en termes d'espace. Le projet tel que présenté aura pour effet d'ajouter plus de 200 appartements et donc d'injecter un minimum de 200 résidents additionnels dans le quartier. Cela aggravera inévitablement les problèmes actuels d'épiceries.

1. Comment la Ville a-t-elle considéré ces problèmes d'épiceries dans son évaluation du projet?

2. Quelles mesures sont prises par la Ville afin que ces problèmes d'épiceries ne soient pas aggravés? »

La gestion de l'offre commerciale relève du marché privé et le rôle de la Ville se limite à délivrer des certificats d'occupation commerciale et à accompagner les sociétés de développement commercial. En général, plus il y a de résidents et d'usagers dans un quartier, plus l'offre est abondante. S'il y a présentement un manque, l'ajout de nouveaux résidents devraient plutôt contribuer à susciter une amélioration de l'offre commerciale du secteur.

De plus, le projet comprend un rez-de-chaussée entièrement commercial et les épiceries sont bien entendu autorisées sur la rue Sainte-Catherine.

Complément de réponse sur les projets de verdissement dans le secteur du Village Shaughnessy.

Plusieurs projets sont prévus pour les prochaines années dans le secteur du projet :

Court terme (2020 - 2024) :

- Réaménagement des parcs Hector-Toe-Blake et Henri-Dunant (intégrés au projet de réaménagement de l'ancien children's hospital)
- Réaménagement de la ruelle Seymour, entre les rues Tupper, René-Lévesque, Du fort, et Seymour
- Aménagement de saillies de trottoirs : intersection Saint-Mathieu/Lincoln

Moyen terme (2024 - 2028) :

- Réaménagement de la rue Sainte-Catherine ouest entre bishop et Atwater : plantation d'arbres et placettes végétales.

De plus, la ruelle située à l'arrière du projet (entre les rues Sainte-Catherine, Tupper, Saint-Marc et Du Fort) pourrait faire l'objet d'un réaménagement. L'échéancier serait alors arrimé à celui du projet.