



## Îlot Sainte-Catherine Ouest

1920-1946 rue Sainte-Catherine Ouest

Mémoire présenté par la SDC Montréal centre-ville  
à l'Office de consultation publique de Montréal

Octobre 2020

# Table des matières

<b>À propos de la SDC Montréal centre-ville</b>	<b>2</b>
<b>Sommaire</b>	<b>3</b>
<b>1 - Notre implication de longue date dans le quartier</b>	<b>4</b>
<b>2 - Une architecture exceptionnelle pour les projets résidentiels au centre-ville</b>	<b>5</b>
2.1 Une équipe de concepteurs bien choisie par le promoteur, que la SDC souhaite encore impliquée dans la mise en oeuvre	5
2.2 Des critères de qualité pour une rue Sainte-Catherine Ouest agréable à fréquenter	6
<b>3 - Réussir le pari de conjuguer densité et expérience locale</b>	<b>8</b>
3.1 Préserver la vitalité commerciale particulière du village Shaughnessy	8
3.2 La responsabilité du promoteur pour une saine cohabitation	8
<b>4. Des enjeux à court, moyen et long-terme pour la rue Sainte-Catherine Ouest</b>	<b>10</b>
4.1 Contribuer à court-terme à la relance commerciale en attendant la démolition des immeubles existants	10
4.2 Un énième chantier résidentiel dont les impacts sont à mitiger pour les commerçants et les résidents	11
4.3 La phase 3 du chantier de la rue Sainte-Catherine Ouest se fera en milieu mixte	12

# À propos de la SDC Montréal centre-ville

Organisme à but non lucratif, la Société de développement commercial Montréal centre-ville regroupe près de 5000 entreprises membres qui sont autant des commerces que des bureaux et réparties sur un territoire de 2,5 km<sup>2</sup> au cœur du centre-ville de Montréal.

Fondée en 1999, elle constitue la plus grande société de développement commercial (SDC) au Canada et se consacre au développement, à l'amélioration et à la promotion du centre-ville de Montréal.

Entre autres objectifs, la SDC s'applique à améliorer l'image de marque du centre-ville, stimuler son achalandage et dynamiser la vie économique. Contribuer à faire du centre-ville un endroit propre, sécuritaire et dynamique de classe mondiale où il est agréable de travailler, de magasiner et de vivre.

## **Actions principales :**

- Initiateur d'événements d'envergure tels que La Sainte-Catherine célèbre (vente-trottoir) et le Défilé du Père Noël qui attirent chacun plus de 450 000 personnes annuellement.
- Financement d'événements et d'activités majeurs pour le centre-ville : Formule 1 sur Peel et Crescent, XP\_MTL, ARTCH, la forêt urbaine du Musée McCord, 5KM Souterrain, Art Souterrain, Vitrines sur l'art, etc.
- Gestion d'une brigade propreté extérieure d'une quarantaine de personnes qui effectue le nettoyage, l'entretien et le déneigement léger des principales artères du centre-ville, 7 jours sur 7, tout au long de l'année.
- Des interventions physiques telles que le verdissement des rues (1200 jardinières installées), la réalisation du marché des ruelles, la pose de lumières décoratives pour la période hivernale (750 éléments), etc.
- Éditeur du magazine bilingue Montréal centre\_ville (160 000 copies par an) qui reflète l'énergie, le talent, la créativité et la réussite des Montréalais-es. On y trouve des reportages sur la vie urbaine, économique et culturelle du cœur de la métropole ainsi qu'un guide sur les activités, les attraits et les commerces du centre-ville.
- Finalement, nous intervenons comme interlocuteur privilégié et porte-parole auprès des médias, des autorités tant municipales que provinciales et des principaux intervenants afin d'assurer le développement du centre-ville et de défendre les intérêts de nos membres en ayant toujours en tête l'amélioration de la qualité de vie de tous les usagers du centre-ville de Montréal.

# Sommaire

La SDC Montréal centre-ville **accueille favorablement la proposition préliminaire** déposée par le promoteur dans le cadre de cette consultation.

Le projet semble tirer son essence du consensus social développé au fil des années autour de la vision exprimée par les acteurs du milieu et qui a été structurée dans le Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) des Grands Jardins.

- Dans le PPU, un chapitre complet était dédié à la vitalité de la rue Sainte-Catherine Ouest, notamment par un redéveloppement immobilier mixte incluant une plus forte densité, le maintien d'une trame commerciale à échelle humaine au rez-de-chaussée et des logements de qualité aux étages supérieurs permettant d'attirer une clientèle plus stable et diversifiée.
- La qualité de l'architecture a été inscrite comme valeur cardinale pour tous les projets immobiliers présentés dans le quartier.
- Tant les promoteurs que la Ville de Montréal se sont engagés à intensifier les efforts de verdissement en saisissant toutes les opportunités sur le domaine public et privé.

La consultation de l'OCPM vise à sonder la population concernant un changement aux hauteurs et aux densités autorisées au plan d'urbanisme pour de nouveaux lots sur la rue Sainte-Catherine Ouest.

Bien que la **SDC Montréal centre-ville appuie le rehaussement des hauteurs et des densités au plan d'urbanisme pour les lots au 1920-1946 rue Sainte-Catherine Ouest**, elle souhaite faire part de ses observations, ses commentaires et émettre des recommandations afin que le rapport de l'OCPM puisse servir de "contrat social" qui guidera les prochaines étapes d'encadrement du projet par les services municipaux, plus particulièrement lors de la demande de démolition et le PPCMOI.

Montréal centre-ville est d'avis que l'OCPM est un dispositif de consultation qui permet un éclairage beaucoup plus approfondi pour ce type de projet que les consultations en arrondissement afin de donner voix aux citoyens et aux organismes impliqués dans le Quartier des Grands Jardins. C'est pourquoi l'exercice de consultation actuel, bien qu'encore très en amont, a une importance capitale.

# 1 - Notre implication de longue date dans le quartier

Fondée en 1999, Montréal centre-ville regroupe notamment les commerçants du secteur Shaughnessy, sur la rue Sainte-Catherine Ouest, entre l'avenue Atwater et la rue Guy. Impliquée très tôt dans les démarches de concertation qui ont mené à la création du PPU du Quartier des Grands Jardins, Montréal centre-ville est membre de la Table de concertation du Quartier des Grands Jardins depuis sa constitution en 2012 et y contribue à titre d'administrateur.

Ce regroupement de trente entreprises, organismes et institutions oeuvre pour l'aménagement et le développement d'un quartier situé sur le territoire de Montréal Centre-ville, délimité par les rues Sherbrooke, Atwater, Bishop et par l'autoroute Ville-Marie, et qui fait face à des problématiques socioculturelles, économiques et patrimoniales importantes.

Montréal centre-ville a participé à toutes les consultations publiques tenues par l'OCPM en lien avec l'élaboration du Programme particulier d'urbanisme du Quartier des Grands Jardins et l'étude de différents projets particuliers (PPCMOI).

- 1800 René-Lévesque Ouest
- Îlot Séville
- Projet immobilier du domaine des Franciscains
- PPU du Quartier des Grands Jardins

**Recommandation 1** : Poursuivre les démarches de concertation avec le milieu dans le Quartier des Grands Jardins

## 2 - Une architecture exceptionnelle pour les projets résidentiels au centre-ville

### 2.1 Une équipe de concepteurs bien choisie par le promoteur, que la SDC souhaite encore impliquée dans la mise en oeuvre

La SDC Montréal centre-ville accueille favorablement le choix du promoteur d'avoir mandaté ACDF Architecture et NEUF Architect(e)s pour effectuer la conception préliminaire de ce projet. Ces firmes ont signé récemment des projets qui se sont illustrés au centre-ville - notamment dans le Quartier des Spectacles avec l'Hôtel Monville. Certaines de leurs réalisations ont aussi intégré une composante patrimoniale. Dans le Quartier des Grands Jardins, ACDF a aussi été sensibilisé aux enjeux de la rue Sainte-Catherine dès les premières phases de son redéveloppement immobilier dans le cadre du projet Séville. La SDC est enthousiaste à l'idée que la rue Sainte-Catherine Ouest - le terrain le plus symbolique pour incarner la vision de notre métropole UNESCO de design - continue d'être un site accueillant des projets immobiliers audacieux dans le marché résidentiel et commercial.

La SDC peut témoigner des exigences demandées au secteur privé en matière de qualité de l'architecture pour tous les projets proposés pour le quartier des Grands Jardins. En effet, la SDC a été appelée au fil des années à commenter plusieurs visions et projets proposés par des dizaines d'architectes pour le secteur du Quartier des Grands Jardins. La SDC constate que dans le cas de l'Îlot Sainte-Catherine, les concepteurs ont élaboré une proposition volumétrique sensible au contexte particulier du site retenu afin que le nouvel immeuble contribue à la qualité du paysage urbain de ce tronçon de la rue Sainte-Catherine Ouest.

La SDC recommande que l'approche conceptuelle du projet de l'Îlot Sainte-Catherine soit maintenue et espère que ce projet saura inspirer d'autres propriétaires fonciers et leurs concepteurs en architecture qui initient des projets du même type au centre-ville.

**Recommandation 2** : Bien que le choix appartienne au promoteur, la SDC lui recommande de poursuivre sa collaboration avec les architectes impliqués dans la conception de son projet. Ces concepteurs démontrent qu'ils ont l'expertise nécessaire pour réaliser des projets en milieu dense, tout en faisant preuve d'originalité et de sensibilité.

## 2.2 Des critères de qualité pour une rue Sainte-Catherine Ouest agréable à fréquenter

Il a été soulevé en Commission que l'étude d'ensoleillement ne prenait pas en compte les impacts du Projet Gabriel (14 étages) qui est présentement en construction au 1953 Sainte-Catherine Ouest. Il faudrait veiller à obtenir cette étude complète dans le cadre des travaux de la Commission de l'OCPM.



*L'étude d'ensoleillement doit tenir compte du projet en construction au 1953 Sainte-Catherine Ouest*

De plus, il a été mentionné que ni le promoteur ni l'Arrondissement n'ont effectué d'études sur l'impact éolien du projet. L'architecte mentionne que les volumétries sont fragmentées, ce qui diminue les rabattements d'air au niveau du trottoir. La SDC est satisfaite de ces remarques préliminaires. Mais elle souhaite rappeler qu'il est essentiel d'étudier la question lors de la prochaine phase d'analyse et de planification du projet.

En effet, l'article 9.5 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'Arrondissement de Ville-Marie, indique que :

*Afin de contribuer à l'amélioration des conditions environnementales, un projet particulier doit respecter les critères suivants :*

- *minimiser les effets négatifs sur l'ensoleillement et les conditions éoliennes;*

La SDC souhaite obtenir l'assurance que tout est mis en œuvre pour éviter la création de microclimats qui pourraient entraîner une expérience moins agréable et une baisse de l'achalandage des commerces de la rue Sainte-Catherine Ouest, notamment l'hiver.

**Recommandation 3** : Réaliser une étude d'ensoleillement qui tient compte de tous les projets approuvés dans le secteur. Au besoin, l'Arrondissement de Ville-Marie dispose des logiciels de modélisation nécessaires à cette fin.

**Recommandation 4** : Envisager de privilégier des matériaux de couleur claire, un éclairage extérieur adéquat et une grande transparence des façades au rez-de-chaussée pour palier au manque d'ensoleillement sur Sainte-Catherine Ouest.

**Recommandation 5** : Effectuer une étude d'impacts éoliens et continuer le travail de conception détaillée de la façade afin de réduire le rabattement d'air au niveau du trottoir.

La SDC se réjouit de la volonté du promoteur de limiter l'utilisation des espaces de stationnement de la rue Sainte-Catherine Ouest par les résidents du nouvel immeuble. Les espaces de stationnement de la rue Sainte-Catherine Ouest doivent en priorité être mis à la disposition des travailleurs, étudiants, et visiteurs qui fréquentent le centre-ville et qui ne peuvent pas y accéder par d'autres moyens que par l'automobile.

De plus, la SDC se réjouit de la volonté d'effectuer une gestion des matières résiduelles à même l'immeuble, pour éviter la présence de nuisances qui pourraient causer des frictions entre les futurs commerçants et les résidents de la rue Tupper.

**Recommandation 6** : Autoriser les places de stationnement prévues au projet.

**Recommandation 7** : Maintenir les locaux intérieurs prévus pour entreposer les déchets et autres matières résiduelles.



## 3 - Réussir le pari de conjuguer densité et expérience locale

### 3.1 Préserver la vitalité commerciale particulière du village Shaughnessy

Malgré la densification de la rue Sainte-Catherine Ouest, la SDC souhaite le maintien d'une offre commerciale qui conjugue une offre de commerces de proximité de qualité (épiceries, pharmacies, services), une offre commerciale liée à la gastronomie, et une offre qui témoigne de l'enracinement de plusieurs communautés culturelles dans ce quartier. Pour préserver l'ambiance de ce tronçon de la rue Sainte-Catherine Ouest plus fortement peuplé, la SDC se positionne en faveur du maintien d'une trame commerciale à échelle humaine pour satisfaire les besoins des commerces indépendants.

La proposition du promoteur de maintenir le rythme de la trame commerciale à échelle humaine dans son projet est bien accueillie par la SDC.



*Façade proposée au rez de chaussée par le promoteur et ses concepteurs en architecture*

**Recommandation 8 :** Assurer le maintien de la trame commerciale à échelle humaine et un mix commercial adapté à la forte densité résidentielle de ce tronçon de la rue Sainte-Catherine Ouest dans le Village Shaughnessy

### 3.2 La responsabilité du promoteur pour une saine cohabitation

Les enjeux de cohabitation entre les commerçants et les riverains sont récurrents dans plusieurs secteurs du centre-ville.

Le promoteur indique souhaiter attirer une clientèle locataire âgée de 55 ans et plus. Ces locataires souhaités par le promoteur ont des attentes différentes de celles de la population étudiante en matière de quiétude, même si ces "empty nesters" font le choix d'un mode de vie plus trépidant qu'une maison unifamiliale d'un quartier dortoir en périphérie.

Le secteur Shaughnessy est un secteur animé jour et nuit. Afin d'éviter d'avoir à gérer des plaintes de bruit de la part des nouveaux résidents une fois le projet terminé, la SDC souhaite que le promoteur et l'Arrondissement réfléchissent en amont aux enjeux de cohabitation et identifient des solutions lors de la phase de conception détaillée du projet immobilier.

Plus spécifiquement, la SDC Montréal centre-ville souhaite que la Ville réfléchisse à inscrire des obligations dans la conception architecturale du projet permettant d'atténuer tout risque de plaintes associées au bruit dont pourraient éventuellement souffrir les commerçants du quartier qui aménagent des terrasses durant l'été. Une des pistes à explorer est une révision des plans d'étages afin de disposer judicieusement les chambres à coucher dans les unités de logement.

Si la SDC ne s'objecte pas à la fonction résidentielle dans l'immeuble, elle souhaite souligner l'importance d'accorder une attention particulière aux vertus acoustiques des revêtements extérieurs et demande au promoteur d'envisager par exemple de privilégier une fenestration à triple vitrage.

**Recommandation 9 :** La SDC recommande au promoteur de communiquer clairement aux locataires des unités résidentielles qu'ils feront le choix d'habiter un lieu dynamique et très animé du centre-ville.

**Recommandation 10 :** La SDC demande au promoteur de réviser ses plans pour certains étages afin de disposer judicieusement les chambres à coucher dans les unités.

**Recommandation 11 :** La SDC demande au promoteur de privilégier des fenêtres à triple vitrage.

## 4. Des enjeux à court, moyen et long-terme pour la rue Sainte-Catherine Ouest

### 4.1 Contribuer à court-terme à la relance commerciale en attendant la démolition des immeubles existants

Avant que la démolition des immeubles existants ne soit autorisée, la SDC Montréal centre-ville invite le promoteur à assurer une animation des locaux vacants par des occupations transitoires comme l'embellissement des vitrines.

À titre d'exemple, depuis plusieurs années, Montréal Centre-ville finance et appuie l'initiative Vitrine sur l'art qui vise à déployer des installations artistiques éphémères dans les vitrines des locaux commerciaux vacants du centre-ville de Montréal.



*Un exemple de vitrine aménagée pendant l'exposition Vitrine sur l'art*

**Recommandation 12 :** La SDC invite le promoteur à animer les vitrines de ses locaux vacants ou d'envisager des occupations transitoires en attendant la démolition ou la location.

## 4.2 Un énième chantier résidentiel dont les impacts sont à mitiger pour les commerçants et les résidents

En Commission, l'architecte du promoteur a indiqué que les meilleures pratiques et techniques allaient être utilisées pour limiter les nuisances - notamment sonores - pendant le chantier. Le promoteur affirme qu'il mettra en place un comité de bon voisinage pour s'assurer une bonne communication et discuter des mesures de mitigation. La SDC Montréal-centre-ville souhaite insister sur l'importance de réaliser un chantier exemplaire.

Les commerçants du centre-ville font face à une crise sans précédent. Lorsqu'un vaccin sera trouvé, il leur faudra plusieurs mois - voire des années - afin de récupérer les pertes engendrées par la pandémie de la COVID-19. Tout chantier qui pourrait contribuer à des trop grands désagréments pour les commerçants riverains ou engendrer un déficit d'expérience et une perte d'achalandage serait très mal accueilli par la SDC.

Il est donc essentiel pour l'Arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal d'entretenir une communication fluide avec la SDC concernant le calendrier des travaux de démolition et de construction.

Par ailleurs, la SDC demande de maintenir en tout temps une circulation automobile fluide sur la rue Sainte-Catherine Ouest et d'envisager faire appel à des designers ou des artistes locaux pour l'aménagement d'une palissade qui puisse contribuer à améliorer l'expérience des piétons pendant le chantier.



Palissade chantier élégante sur l'avenue du Mont-Royal conçue par des artistes et designers locaux  
Crédit photo : En temps et lieu (2020)

**Recommandation 14 :** Réaliser le chantier de façon exemplaire en veillant à réduire les impacts négatifs pour les commerçants de la rue Sainte-Catherine Ouest et en proposant un pavoisement adapté aux usages de la rue Sainte-Catherine.

### 4.3 La phase 3 du chantier de la rue Sainte-Catherine Ouest se fera en milieu mixte

Montréal Centre-ville a participé aux comités de suivi et d'accompagnement de la Ville de Montréal concernant l'aménagement et les travaux sur la rue Sainte-Catherine (phases 1 et 2), mais également à la consultation sur la future avenue McGill College et sur l'aménagement de la rue Peel. La phase 3 du projet de la rue Sainte-Catherine est pour l'instant prévue en 2026-2028.

La SDC Montréal centre-ville invite donc l'Arrondissement, la Ville de Montréal et le promoteur à tenir compte du calendrier du chantier de la rue Sainte-Catherine Ouest dans leur planification du calendrier de réalisation du chantier du projet immobilier pour l'Îlot Sainte-Catherine.

La Ville doit aussi prendre conscience que la phase 3 sera réalisée dans un milieu qui accueille depuis dix ans des milliers de nouveaux résidents, en plus des commerces de proximité. Les commerçants que souhaite attirer Placements Sergakis Inc. seront aussi affectés par les travaux.

Il est encore très tôt pour aborder la phase 3 de la rue Sainte-Catherine Ouest. Toutefois, afin de limiter le nombre de locaux vacants sur la rue sainte-Catherine Ouest, la SDC invite le promoteur à prendre en considération cet échéancier et à élaborer une stratégie d'attraction de locataires commerciaux qui tient compte des bouleversements actuels liés à la pandémie et aux bouleversements à venir liés à la phase 3 du chantier de la rue Sainte-Catherine Ouest.

**Recommandation 15** : Que la Ville intègre à la planification du chantier de la phase 3 de la rue Sainte-Catherine des mesures de mitigations adaptées à la réalité particulière du tronçon de la rue Sainte-Catherine Ouest entre l'avenue Atwater et la rue Guy.