



Rapport de consultation publique

ÎLOT SAINTE-CATHERINE OUEST

Projet de règlement P-04-047-207



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

ÎLOT SAINTE-CATHERINE OUEST

Projet de règlement P-04-047-207

Rapport de consultation publique

Le 26 janvier 2021

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : 514 872-3568

Télécopieur : 514 872-2556

ocpm.qc.ca

info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2021

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2021

ISBN 978-2-924750-93-3 (imprimé)

ISBN 978-2-924750-94-0 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 26 janvier 2021

Madame Valérie Plante
Mairesse de la Ville de Montréal
Monsieur Benoit Dorais
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier
155, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1B5

Objet : Rapport de consultation publique sur le projet de règlement P-04-047-207 modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal à l'égard de la densité de construction et des limites de hauteur permises du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie

Madame la Mairesse,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur le projet immobilier îlot Sainte-Catherine Ouest et sur le projet de règlement modifiant la hauteur de construction permise sur l'emplacement du projet immobilier et baissant les hauteurs de construction pour le secteur avoisinant.

Cette consultation avait la particularité d'être la première que l'OCPM a conduite entièrement sous un mode virtuel étant donné les mesures sanitaires induites par la pandémie de COVID-19. Néanmoins, plusieurs centaines de personnes ont participé aux diverses étapes de la démarche qui s'est déroulée entre le 10 août et le 15 octobre 2020. Les deux parties de la séance d'information ainsi que l'audition des mémoires ont généré plus de 1400 visionnements, alors que la commission a reçu 71 opinions écrites, dont sept ont fait l'objet de présentations orales.

Le taux de participation et la diversité des contributions reçues témoignent bien de l'intérêt qu'a suscité la consultation chez une grande variété d'intervenants, malgré ce changement de modalités. Il est toutefois important de souligner que si ce changement a été propice pour que de nouvelles personnes s'intéressent au processus, les conditions prévalant en période de crise sanitaire ont certainement eu une incidence sur la capacité de plusieurs groupes et individus s'intéressant à l'avenir du quartier de faire entendre leur voix. D'après une enquête interne menée auprès des participants aux diverses phases de cette consultation, il appert que près de la moitié d'entre eux participaient pour la première fois à une activité de l'Office.

De façon générale, la commission a noté une certaine difficulté de la population à saisir les deux volets du mandat. Cette confusion aurait peut-être pu être évitée si les deux objets du mandat avaient fait l'objet de consultations distinctes. En fait, alors qu'il est aisé de distinguer les opinions à l'égard du projet de celles sur la modification de hauteur proposée, il a été difficile pour les commissaires de dégager des consensus sur l'ensemble des objets de la consultation.

Près de la moitié des personnes ou organisations s'étant exprimées sur le sujet sont contre la proposition de baisse de hauteur et, même parmi celles qui sont en faveur de la modification au Plan d'urbanisme, on émet plusieurs réserves. Ceci amène la commission à recommander qu'un débat plus large sur la vision d'aménagement du secteur soit tenu avant de procéder à ladite modification.

Par ailleurs, en ce qui a trait au projet immobilier, la commission constate qu'il y a un net clivage entre les positions prises par les intervenants institutionnels, communautaires ou socioéconomiques globalement favorables au projet, et ceux défendant des particuliers, qui ne trouvent pas le projet recevable dans sa forme actuelle. Pour élaborer leurs recommandations, les commissaires ont jugé utile de situer le projet îlot Sainte Catherine Ouest dans la continuité des orientations et des objectifs des récentes grandes politiques publiques, tels le PPU du Quartier des grands jardins, la Stratégie centre-ville, la Politique du patrimoine ou le Plan de développement durable de la collectivité montréalaise. Ils ont également pris en considération l'analyse des besoins en consolidation et en logement du quartier. Fort de ce cadre de référence, la commission préconise l'adoption du règlement permettant sa construction tout en émettant neuf recommandations supplémentaires pour améliorer l'adéquation entre le projet et les besoins du quartier.

L'Office rendra ce rapport public le 9 février 2021, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Sophie Mauzerolle, conseillère de ville et conseillère associée au comité exécutif et responsable de l'OCPM



TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----|
| Introduction | 1 |
| 1. Description de l'objet de la consultation publique..... | 3 |
| 1.1 L'objet de la consultation..... | 3 |
| 1.2 Description du secteur et justification des changements proposés par la Ville de Montréal | 4 |
| 1.2.1 Le projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest » | 8 |
| 1.2.2 Les choix architecturaux..... | 11 |
| 1.3 Avis des instances consultatives | 11 |
| 1.3.1 Avis sur les modifications au Plan d'urbanisme | 12 |
| 1.3.2 Avis sur le projet immobilier | 12 |
| 1.4 Démarche de la commission..... | 15 |
| 1.4.1 Trousse d'information | 15 |
| 1.4.2 Séance d'information virtuelle | 15 |
| 1.4.3 Séance de questions et de réponses..... | 15 |
| 1.4.4 Opinions en ligne..... | 16 |
| 1.4.5 Audition des opinions..... | 16 |
| 1.5 Participation à la consultation | 17 |
| 2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants | 19 |
| 2.1 Accueil général de la consultation | 19 |
| 2.1.1 Le mandat de la consultation | 19 |
| 2.2 La modification du Plan d'urbanisme dans le Village Shaughnessy | 22 |
| 2.2.1 La baisse des limites de hauteur et de densité | 22 |
| 2.3 Le projet immobilier de l'Îlot Sainte-Catherine Ouest..... | 28 |
| 2.3.1 L'intégration du projet dans la trame urbaine | 29 |
| 2.3.2 La proposition architecturale | 30 |
| 2.3.3 L'impact sur l'artère commerciale..... | 31 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 2.3.4 | Logements | 33 |
| 2.3.5 | L'impact du projet immobilier sur le voisinage | 39 |
| 3. | Les constats et l'analyse de la commission | 43 |
| 3.1 | Préambule | 43 |
| 3.1.1 | Une participation appréciable dans un contexte particulier | 43 |
| 3.1.2 | Les défis d'un mandat à plusieurs volets | 44 |
| 3.2 | La diminution des hauteurs et des densités maximales prévues au Plan d'urbanisme | 44 |
| 3.2.1 | La problématique | 44 |
| 3.2.2 | La consultation sur les hauteurs et densités dans le Village Shaughnessy | 45 |
| 3.2.3 | Baisse des hauteurs et des densités : gage de préservation du patrimoine bâti? | 47 |
| 3.2.4 | Un lieu de débat et de consultation approprié | 48 |
| 3.3 | Le projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest » | 49 |
| 3.3.1 | Le cadre de référence | 49 |
| 3.3.2 | La recevabilité du projet par les intervenants | 50 |
| 3.3.3 | La consolidation du quartier | 51 |
| 3.3.4 | L'architecture et le design dans le contexte environnant | 52 |
| 3.3.5 | L'intégration de la maison Young | 53 |
| 3.3.6 | La conception des balcons, les aménagements paysagers et l'animation de la rue | 53 |
| 3.3.7 | La vocation locative | 54 |
| 3.4 | Un projet à bonifier | 54 |
| 3.4.1 | Un projet immobilier en réponse aux besoins en matière de logement | 54 |
| 3.4.2 | Un processus de construction durable | 57 |
| 3.4.3 | Pour une meilleure cohabitation du projet avec le voisinage | 59 |
| 3.4.4 | Limiter les impacts du chantier | 61 |

Conclusion 63

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat 65

Annexe 2 – La documentation 69

Annexe 3 – Projet de règlement P-04-047-207 73

Annexe 4 – Les recommandations 75



Introduction

Le 24 février 2020, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir des audiences publiques sur le projet de règlement P-04-047-207 intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal¹ ».

Ce dernier prévoit des modifications à la carte « La densité de construction » de la Partie I du Plan d'urbanisme à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie ainsi que des modifications à la carte « Les limites de hauteur » du chapitre 25 de la partie II de ce Plan d'urbanisme. Ces modifications permettraient de changer, à la baisse, les hauteurs et les densités de construction permises pour le secteur environnant, sauf pour la réalisation du projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest ».

Le mandat, accordé conformément au paragraphe 3 de l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal pour la réalisation du projet immobilier, oblige l'OCPM à rendre compte de cette consultation au conseil municipal. Rappelons que la procédure en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal vise à permettre la réalisation d'un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle, notamment pour un établissement résidentiel, commercial ou industriel d'une superficie de plancher supérieure à 15 000 m².

La commission et sa démarche

Le contexte particulier imposé par la pandémie de la COVID-19 a modifié, tel que nous le décrivons plus loin, la démarche de consultation habituelle de l'OCPM. Afin de respecter les directives des autorités municipales et gouvernementales en matière de santé publique, les activités de consultation « en personne » ont été remplacées par des activités à distance, tout en s'assurant que la participation soit accessible à tous.

La commission, formée de Marie Leahey, présidente, ainsi que de Claudia Atomei et Arlindo Vieira, a tenu une séance d'information virtuelle le 10 août 2020, une séance virtuelle de questions et de réponses le 15 septembre, ainsi qu'une séance virtuelle d'audition des opinions le 15 octobre. Les citoyens, entreprises et groupes avaient également la possibilité d'enregistrer leur opinion sur une boîte vocale, de faire part de leur opinion en ligne en répondant à des questions ouvertes sur notre site Internet ou d'envoyer un mémoire écrit.

Pour faire connaître la tenue de la consultation, l'OCPM a fait paraître un premier avis public annonçant la consultation le 24 avril dans le quotidien 24h. Celle-ci a été modifiée et publiée à nouveau le 23 juillet 2020 pour tenir compte des nouvelles dates et des nouvelles procédures imposées par la pandémie. À cette date, la documentation relative au projet a été rendue

¹ Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), doc. 1.3.1

disponible sur le site Internet de l'OCPM. Il était également possible d'en faire la demande pour la recevoir par envoi postal.

Quelque 15 688 dépliants ont été distribués dans le secteur concerné par la consultation publique, soit dans un quadrilatère délimité par la rue Atwater à l'ouest, la rue Sherbrooke Ouest au nord, la rue de la Montagne à l'est et l'autoroute Ville-Marie au sud.

Dans ses efforts de diffusion de l'information relative aux consultations publiques, l'OCPM s'appuie sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités et les partagent. Cela s'ajoute aux publicités sur les réseaux sociaux et l'envoi de bulletins électroniques. Par ailleurs, chacune des étapes de la consultation est annoncée aux abonnés de l'infolettre (plus de 6000) ainsi qu'aux abonnés Facebook (plus de 10 000) et Twitter (plus de 3000). En plus d'y diffuser les séances d'information et de questions et réponses, les réseaux sociaux de l'Office permettent de faire des rappels d'événements, de proposer des visionnements en différé et de suivre l'évolution des consultations, par exemple, lors de l'annonce de séances supplémentaires ou de la mise en ligne de nouveaux documents.

Le présent rapport comporte trois chapitres. Le premier chapitre permet de mettre en contexte les modifications au Plan d'urbanisme et le projet immobilier de l'Îlot Sainte-Catherine Ouest. Le deuxième chapitre rassemble un condensé des principales préoccupations et des opinions exprimées par les participants au cours du processus de consultation. Enfin, le troisième chapitre du rapport est consacré à l'analyse de la commission, accompagnée de ses recommandations.

Le rapport est également rendu public pour que les citoyens se l'approprient et y trouvent un instrument de suivi utile au-delà du présent exercice de consultation. Rappelons enfin que toute la documentation reçue et produite, y compris les transcriptions des séances publiques, est disponible sur le site Internet de l'OCPM.

1. Description de l'objet de la consultation

1.1 L'objet de la consultation

La consultation publique porte sur le projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest » situé entre le 1920 et le 1946, rue Sainte-Catherine Ouest, ainsi que sur des modifications au Plan d'urbanisme visant les limites de hauteur et de densité permises sur cet îlot et dans le secteur du Village Shaughnessy avoisinant. Les modifications proposées permettraient la réalisation du projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest » et de changer, à la baisse, les hauteurs et les densités de construction permises pour le secteur environnant, situé entre le boulevard De Maisonneuve, l'axe de la rue Tupper, la rue du Fort et la rue Guy.

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 décrit plus haut. La hauteur maximale passerait de 25 à 16 mètres, comme c'est déjà le cas pour le Village Shaughnessy au sud.

Concernant les plafonds de densité du Plan d'urbanisme et en cohérence avec les modifications de hauteurs, la modification proposée consiste à agrandir la zone de densité de 3 couvrant le Village Shaughnessy vers le nord jusqu'au boulevard De Maisonneuve, approximativement entre la rue Towers et les têtes d'îlot de la rue Guy. Cette zone passerait ainsi d'une densité de 6 (axe Sainte-Catherine) et de 4 (axe De Maisonneuve) à une densité de 3.

Pour ce faire, le comité exécutif de la Ville de Montréal a adopté la résolution CE20 0205 :

- d'adopter le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » concernant la hauteur et la densité d'un secteur situé entre le boulevard De Maisonneuve, l'axe de la rue Tupper, la rue du Fort et la rue Guy, et de soumettre le dossier à l'OCPM pour qu'il tienne l'assemblée publique de consultation prévue conformément à la loi;
- d'adopter une résolution de contrôle intérimaire visant à interdire toute construction et tout agrandissement d'un bâtiment dont la hauteur excède les limites prévues au plan intitulé « Plan des hauteurs et surhauteurs », joint à l'annexe A de la résolution.

Carte des modifications des hauteurs maximales proposées au Plan d'urbanisme

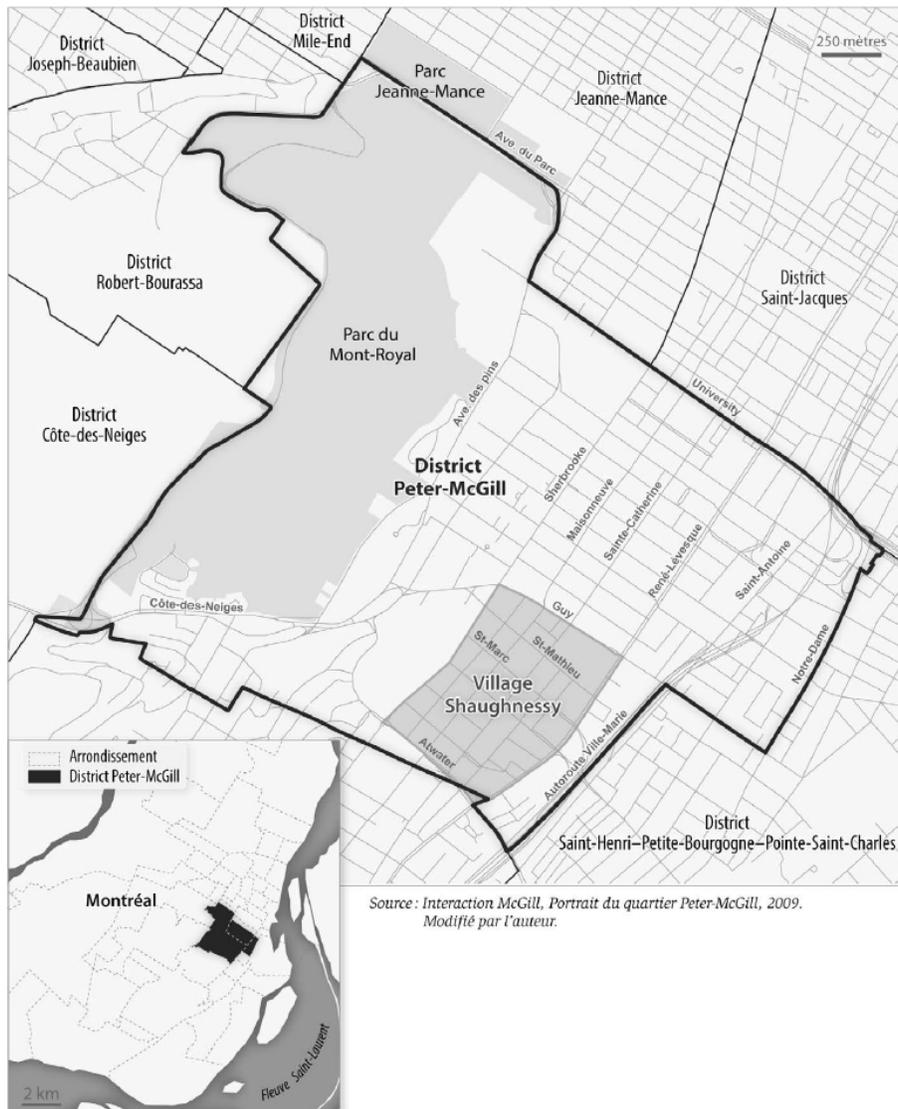


Source : document 2.2

1.2 Description du secteur et justification des changements proposés par la Ville de Montréal

Le secteur visé par la demande de modification au Plan d'urbanisme est situé de part et d'autre de la rue Sainte-Catherine Ouest dans l'arrondissement de Ville-Marie, au centre-ville de Montréal. Celle-ci est située dans le district électoral Peter-McGill et fait partie du quartier nommé Village Shaughnessy, lequel est une composante du Quartier des grands jardins. Notons que lors de la consultation, les participants ont utilisé l'une ou l'autre de ces dénominations pour désigner le secteur.

Carte du district Peter-McGill de l'arrondissement de Ville-Marie et délimitations du village Shaughnessy



Source : <https://www.erudit.org/en/journals/cgq/2013-v57-n161-cgq01387/1024899ar/> (Figure 1)

Le quartier présente une concentration d'édifices d'intérêt patrimonial construits à la fin du 19^e siècle. Le secteur comprend notamment l'ancienne école Victoria et le Royal Montreal Curling Club, ainsi que plusieurs ensembles de maisons en rangée du 19^e siècle qui témoignent de la fonction résidentielle d'origine de la rue Sainte-Catherine.

Ce secteur a été marqué dans les années 60 et 70 par de nombreuses démolitions et par la construction de plusieurs édifices de grande hauteur. Il s'avère que les plafonds de densité et de hauteur prescrits au Plan d'urbanisme pour le secteur visé par la demande, sont nettement trop élevés pour assurer la conservation du bâti ancien dominant le secteur. L'arrondissement de Ville-Marie propose donc de nouveaux paramètres qui visent à reconnaître davantage le bâti existant et à éviter d'entretenir la spéculation foncière en attribuant une valeur plus importante

aux terrains qu'aux bâtiments qui les occupent. La modification du Plan d'urbanisme prévoit de modifier les hauteurs et les densités (COS) prescrites pour le secteur visé, comme suit et comme représenté sur les schémas suivants :

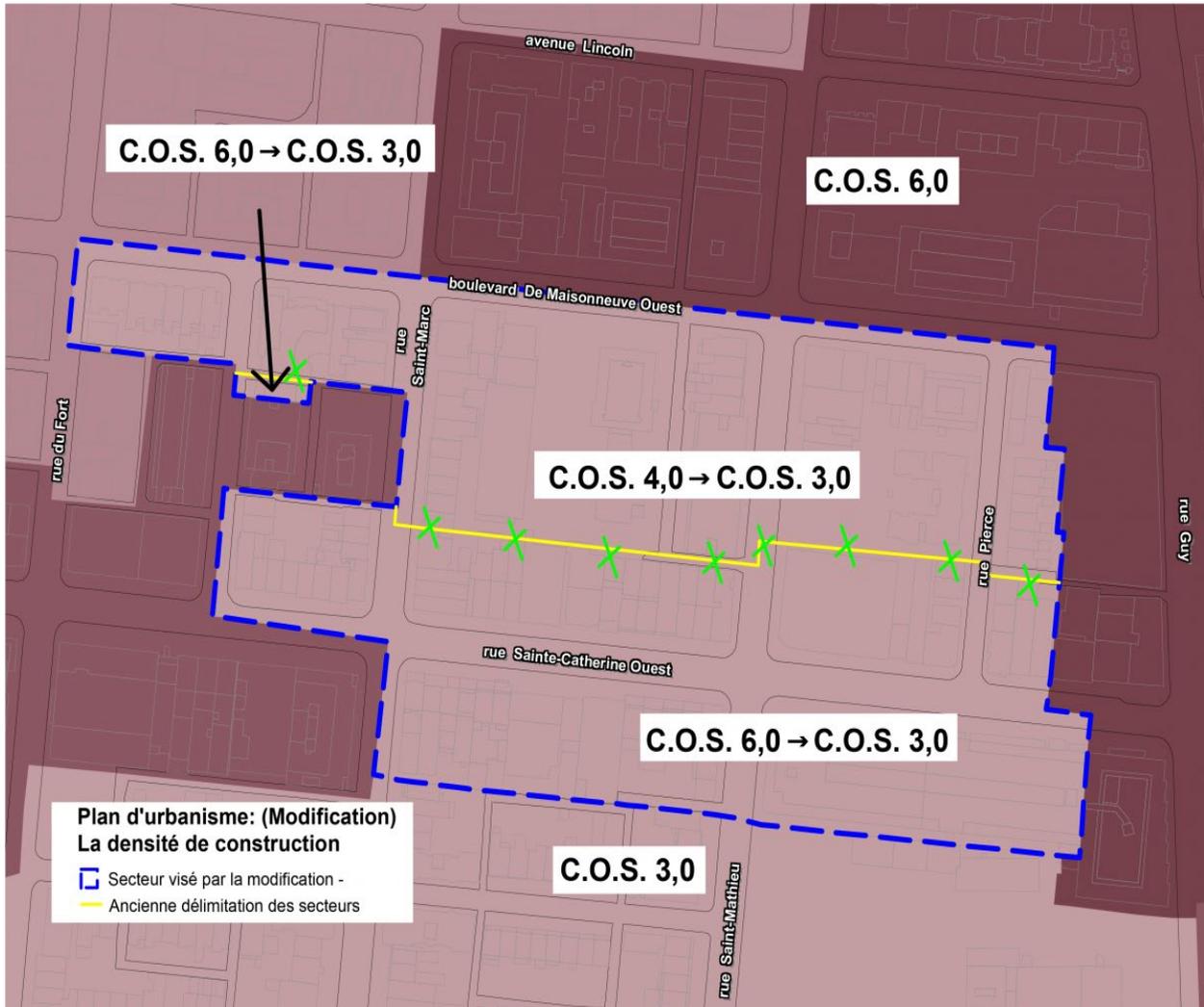
- agrandir la zone de hauteur de 45 m jusqu'à la rue Saint-Marc, du côté sud de la rue Sainte-Catherine. La hauteur maximum permise dans cette zone serait ainsi augmentée de 25 m à 45 m;
- agrandir la zone de hauteur de 16 m couvrant le Village Shaughnessy vers le nord jusqu'au boulevard De Maisonneuve. La hauteur maximum permise dans cette zone serait ainsi diminuée de 25 m à 16 m;
- agrandir la zone de densité de 3 couvrant le Village Shaughnessy vers le nord jusqu'au boulevard De Maisonneuve. Cette zone passerait ainsi d'une densité de 6 et de 4 à une densité de 3.

Selon la Ville de Montréal, l'agrandissement de la zone de 45 mètres, nécessaire pour autoriser le projet immobilier, permettra une meilleure intégration des immeubles de grande hauteur de cette section de la rue Sainte-Catherine, notamment en faisant disparaître les immenses murs aveugles contigus. Dans la section visée par cette modification, la majorité des bâtiments présents sont dénués d'intérêt architectural ou patrimonial, à l'exception de la maison Young, qui, selon la proposition du promoteur, sera, par ailleurs, préservée et intégrée au projet immobilier.

Toutefois, selon la Ville, l'îlot visé par le projet immobilier qui exige une hausse des limites de construction n'a pas d'équivalent sur la rue Sainte-Catherine, à l'ouest de la rue Guy, en termes de petits bâtiments situés entre deux immeubles de plus grande hauteur. Cette modification n'est donc pas susceptible de constituer un précédent dans le secteur².

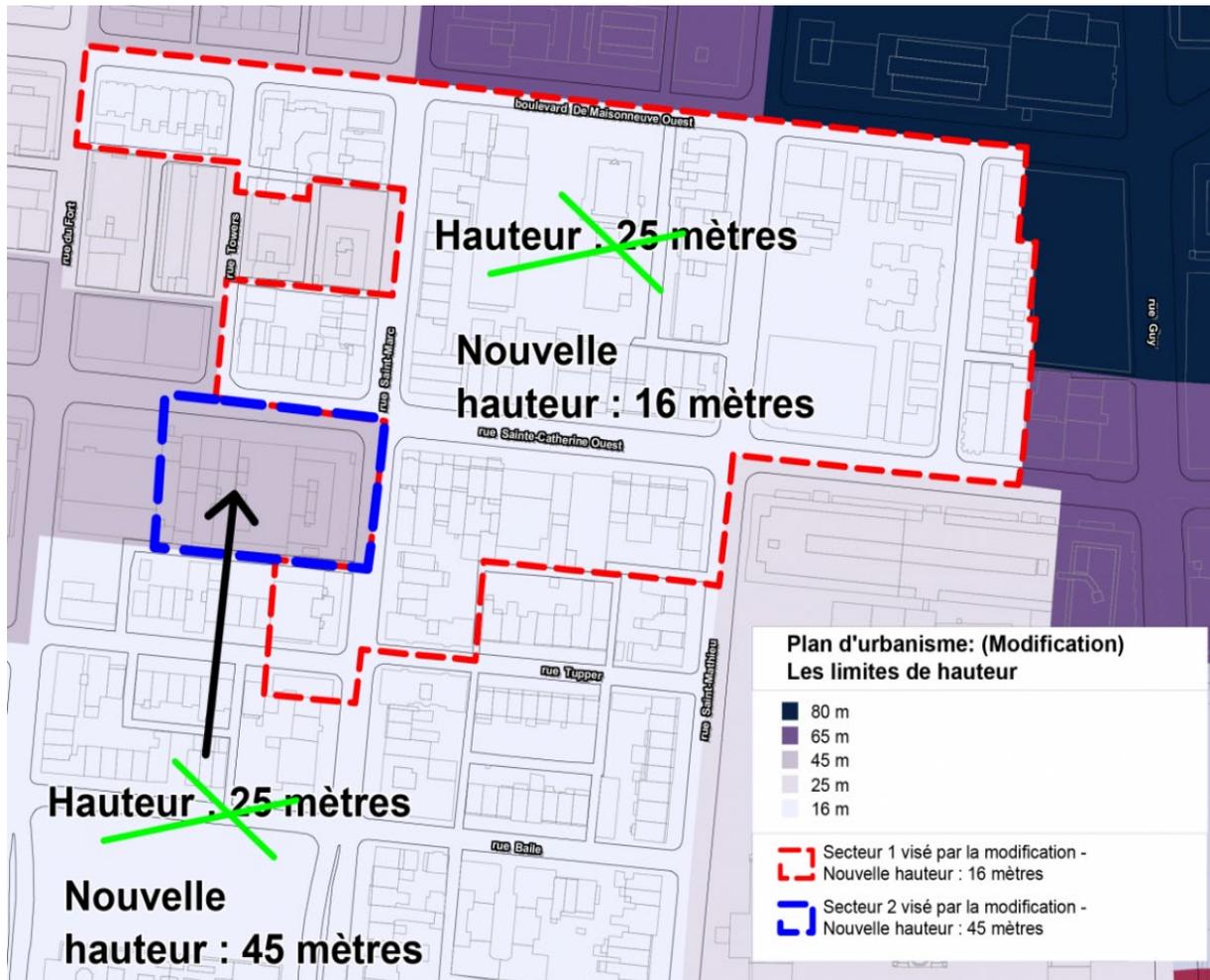
² Ville de Montréal - Modification du Plan d'urbanisme - Note explicative, doc. 4.1

Proposition de modifications des densités maximales du Plan d'urbanisme



Source : arrondissement de Ville-Marie

Proposition de modifications des hauteurs maximales du Plan d'urbanisme



Source : arrondissement de Ville-Marie

En bleu : Localisation du site visé par le projet immobilier Îlot Sainte-Catherine Ouest

1.2.1 Le projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest »

Le promoteur immobilier, 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 » 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.

Le projet propose la construction de trois volumes : 14 étages et 15 étages du côté de la rue, et 7 étages du côté de la ruelle. Voir illustrations ci-dessous.

Vue actuelle sur l'emplacement du projet immobilier à partir de la rue Sainte-Catherine



Source : Placements Sergakis - NEUF Architect(e)s - ACDP Architecture

Vue future sur le projet immobilier



Source : Placements Sergakis – NEUF Architect(e)s - ACD Architecture

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.

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. Le promoteur souhaite que le complexe de logements locatifs s'adresse à une clientèle de 55 ans et plus.

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 déménagé et les locaux sont présentement vides depuis plusieurs mois. Le commerce Dollarama, situé au rez-de-chaussée, sera possiblement relocalisé. Les nouvelles aires commerciales bénéficieront de façades uniformes.

1.2.2 Les choix architecturaux

Dans sa documentation, le promoteur offre l'explication suivante quant aux choix architecturaux des nouveaux bâtiments : « *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 (basilique), 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 redéfinition³. ».*

Quant à la Ville de Montréal, elle considère que « *la nouvelle construction 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. Aussi, les bâtiments qui seront démolis sont dénués d'intérêt patrimonial, à l'exception de la maison Young, qui peut être intégralement préservée et intégrée au projet immobilier⁴. »*

1.3 Avis des instances consultatives

Les modifications proposées au Plan d'urbanisme ont fait l'objet d'avis des instances consultatives de la Ville de Montréal. Elles ont été successivement étudiées par le Comité consultatif d'urbanisme de Ville-Marie (CCU) ainsi qu'un comité mixte, composé des membres du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger. Tous deux ont rendu des avis favorables accompagnés de conditions et de recommandations.

³ Îlot Sainte-Catherine Ouest, doc. 3.1, p. 26

⁴ Modifications du Plan d'urbanisme - Note explicative, doc. 4.1, p. 3

1.3.1 Avis sur les modifications au Plan d'urbanisme

Avis du comité mixte⁵

Le comité mixte, composé du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, a émis un avis favorable à la demande de modification des hauteurs et des densités prescrites au Plan d'urbanisme pour un secteur situé en bordure de la rue Sainte-Catherine, entre les rues du Fort et Guy. Il appuie l'arrondissement dans cette démarche, qui permettra, selon le comité, de diminuer la pression induite sur le bâti historique de faible gabarit qui subsiste dans le secteur. Dans la même perspective, il recommande d'envisager de réduire également les hauteurs permises sur la frange nord de la rue Sainte-Catherine, entre les rues du Fort et Chomedey.

Dans son avis, le comité se dit préoccupé « *de longue date* » par le devenir des bâtiments résidentiels d'origine qui subsistent dans le centre-ville. La valeur foncière des terrains qu'ils occupent, due à l'importance des hauteurs et des densités autorisées, ainsi que la raréfaction des terrains vacants, induisent une forte pression sur ces immeubles. Ces conditions rendent problématiques leur conservation et leur intégration au sein des projets de développement. Le comité est donc en faveur des modifications proposées qui permettront de diminuer la pression immobilière sur le bâti ancien de petit gabarit, témoin important du tissu urbain de ce secteur patrimonial exceptionnel.

Le comité est également soucieux de la réduction de l'ensoleillement et de l'impact de l'ombre induits par le développement de bâtiments de grande hauteur, que ce soit sur les immeubles de petit gabarit ou sur le domaine public. Dans ce cadre, il souligne la pertinence de la disposition inscrite au règlement de zonage visant la plage horaire d'ensoleillement minimale que doit assurer un projet en surhauteur.

1.3.2 Avis sur le projet immobilier

Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a d'abord émis un avis préliminaire favorable au projet particulier le 11 février 2016⁶. Il considérait, notamment, que la démolition de 3 bâtiments sur 4 est acceptable si l'on considère que ceux-ci ont une faible valeur patrimoniale ne présentant pas de caractéristiques architecturales exceptionnelles.

⁵ Avis du comité mixte - Modification du Plan d'urbanisme (AC18-VM-01), doc. 1.5.1, p. 3

⁶ Comité consultatif d'urbanisme, 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest, doc. 1.6.1

Ce dernier a toutefois émis plusieurs conditions et exigé qu'une nouvelle version du projet lui soit présentée :

- « Pour le basilaire, prévoir un recul prenant en compte la hauteur de 3 étages des bâtiments situés en face et permettant une mise en valeur du petit bâtiment à conserver.
- Pour la tour :
 - prévoir un recul conséquent et équivalant à la profondeur du petit bâtiment résidentiel d'origine existant;
 - opter pour un volume avec plus de finesse et prévoir des espaces de chaque côté, afin d'éviter l'effet de muraille est-ouest.
- Réduire le taux d'implantation de 93 % demandé, afin de dégager la ruelle et ne pas écraser les bâtiments résidentiels existants sur la rue Tupper;
- Trouver un équilibre entre volumétrie et architecture, afin de rendre le projet convaincant⁷. »

Le 15 mars 2018, le comité consultatif a de nouveau donné un avis favorable⁸ considérant que la plupart de ses recommandations lors de l'avis préliminaire de 2016 étaient prises en compte dans la nouvelle mouture du projet :

- L'augmentation de la hauteur apparaît intéressante sur le plan du paysage de la rue puisqu'un projet avoisinant 45 mètres au centre de cet îlot viendrait donner une cohérence au front bâti et faire disparaître les murs aveugles des édifices en hauteur.
- Le projet répond à plusieurs objectifs du PPU du Quartier des grands jardins tels que la revitalisation de la rue Sainte-Catherine et l'accroissement de la population résidente au centre-ville.
- Le concept architectural permet une bonne intégration du volume avec le bâti existant de cette tête d'îlot et permet d'éviter l'effet massif à l'échelle du piéton grâce à un large recul de la moitié du volume en hauteur.
- La création de 3 terrasses végétalisées et d'un toit vert est un apport à la lutte aux îlots de chaleur et contribue à retenir les eaux pluviales sur le site.

⁷ Comité consultatif d'urbanisme, 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest, doc. 1.6.1

⁸ Comité consultatif d'urbanisme, 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest, doc. 1.6.2

Par conséquent, le CCU a émis un avis favorable sous les conditions suivantes :

- *« revoir l'intégration de la maison Young au basilaire;*
 - *Aligner la partie ouest du basilaire avec la façade de la maison;*
 - *revoir le traitement architectural du dernier niveau du basilaire.*
- *supprimer les loggias du basilaire;*
- *préciser le traitement des dalles de balcon afin que la "5^e façade"⁹ demeure intéressante à long terme;*
- *déposer un plan d'aménagement paysager pour les jardins en terrasse qui prend notamment en compte l'exposition au soleil pour le choix des végétaux¹⁰. »*

Avis du comité mixte¹¹

Le comité mixte, composé des membres du Conseil du patrimoine de Montréal et du comité Jacques-Viger, deux instances consultatives de la Ville de Montréal, a émis le 8 juin 2018 un avis favorable au projet. Il apprécie la qualité de la volumétrie du projet, qui permet une insertion intéressante dans le contexte. Aussi, il félicite les requérants de vouloir conserver la maison George-Young, mais a des réserves quant à son traitement actuel. Il a émis les recommandations suivantes :

- *« accorder une attention particulière au traitement des façades latérales des bâtiments en sur hauteur, afin d'éviter l'effet de " mur aveugle ";*
- *prolonger la zone de circulation implantée entre les deux bâtiments jusqu'à la ruelle, afin qu'elle traverse l'ensemble du projet et apporte un maximum de lumière;*
- *définir une programmation qui garantisse la mise en valeur de la maison George-Young;*
- *revoir le traitement du basilaire en vue de favoriser l'intégration de la maison George-Young, tout en garantissant la transparence du socle commercial;*
- *concevoir un aménagement adapté aux conditions difficiles du jardin thématique B et envisager plutôt de donner accès à la toiture verte N8, implantée du côté de la ruelle, qui est bien orientée et a le potentiel d'offrir une expérience d'intérêt aux usagers;*
- *concevoir l'aménagement du petit espace public dans l'alignement de la maison George-Young en vue de maintenir un couloir de déplacement continu le long des façades de la rue Sainte-Catherine¹². »*

⁹ Dans le document 3.1, p. 26, le promoteur explique : « Composée de pliages géométriques (balcons et panneaux séparateurs) aux formes triangulées assemblées les uns aux autres, par un jeu de contrastes (noir et de blanc), cette cinquième façade saura contribuer de belle façon à l'animation de la rue »

¹⁰ Comité consultatif d'urbanisme, 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest, doc. 1.6.2

¹¹ Avis du comité mixte - Projet résidentiel et commercial (AC18-VM-02), doc. 1.5.2

¹² *Ibid.*

1.4 Démarche de la commission

Le mandat de la consultation ayant précédé de quelques semaines le déclenchement de la pandémie de la COVID-19, l'OCPM a été obligé de reporter et repenser ses activités annoncées dans un premier avis public, publié le 13 mars 2020 dans le journal 24h. Après une suspension de ses activités (annoncée le 19 mars), l'OCPM a publié le 27 juillet 2020 un nouvel avis public. Celui-ci présentait une démarche spéciale dans le respect des consignes sanitaires des autorités gouvernementales et de la santé publique, tout en permettant des conditions d'accessibilité pour favoriser l'expression de tous les points de vue.

Rappelons que dans sa démarche habituelle, l'OCPM ouvre ses activités publiques par une séance d'information, suivie le soir même par une période de questions du public. Afin de respecter les consignes de distanciation physique, cette séance a été remplacée par deux activités virtuelles. Pour faciliter l'accès à l'information pour les personnes qui n'avaient pas accès à un ordinateur, on pouvait recevoir par la poste la documentation à la base de la consultation. Les personnes désirant participer à la consultation avaient le choix de donner leur opinion en ligne, par la poste ou par message téléphonique. L'audition des opinions s'est également déroulée à distance; les intervenants pouvaient participer soit par visioconférence ou par téléphone.

1.4.1 Trousse d'information

Entre le 5 août et le 5 octobre, il était possible de commander une trousse de participation par la poste, spécialement assemblée pour les citoyens ne disposant pas de matériel informatique nécessaire pour prendre connaissance de la documentation déposée sur le site web de l'OCPM. Cette trousse comprend les documents de présentation du promoteur et de la Ville de Montréal (doc. 3.1 et doc. 4.1), un dépliant, une feuille d'explication de la démarche, une feuille de récolte afin de donner son opinion par écrit, et une enveloppe-réponse préaffranchie.

1.4.2 Séance d'information virtuelle

Cette étape a permis à l'Office de présenter sa démarche et de diffuser les présentations de la Ville de Montréal et du promoteur. Les présentations en ligne pouvaient ensuite être revues, en tout temps, sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube, tout comme la documentation sur le projet.

1.4.3 Séance de questions et de réponses

Entre la séance d'information du 10 août jusqu'au 3 septembre, les citoyens pouvaient envoyer leurs questions à l'Office, adressées à la Ville de Montréal ou au promoteur. Deux méthodes leur ont été proposées : à l'aide d'un formulaire web ou par messagerie vocale d'un téléphone spécialement dédié à cet effet.

Toutes les questions recueillies ont été posées le 15 septembre aux représentants du promoteur et de la Ville lors d'une séance diffusée en direct. Plus tard dans la soirée, d'autres questions pouvaient être posées en direct par téléphone. Tout comme la séance d'information, cet événement pouvait être visionné après la diffusion en direct sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube.

1.4.4 Opinions en ligne

Du 10 août au 15 octobre 2020, une série de questions ouvertes, préparées par la commission et regroupées en quatre thématiques, a offert aux participants la possibilité de s'exprimer en ligne sur les sujets suivants : modification des hauteurs, vie commerciale, architecture et paysage, logement et autres. Cinquante-deux opinions ont ainsi été recueillies.

1.4.5 Auditions des opinions

La démarche de consultation a été clôturée par la tenue de la séance d'audition des opinions. Celle-ci a eu lieu le mercredi 14 octobre 2020 à 19 h. Elle a été l'occasion pour tous ceux qui le désiraient de présenter devant la commission leur opinion concernant les modifications au Plan d'urbanisme ainsi que le projet immobilier. Seuls les commissaires étaient présents dans la salle avec une équipe minimale de soutien technique. Les participants ont pu présenter leur opinion et échanger avec les commissaires par vidéoconférence ou en conférence téléphonique, durant environ 20 minutes chacun.

Au terme de la démarche de consultation, la commission a analysé l'ensemble des opinions et références qui lui ont été fournies dans le but de formuler des recommandations à remettre aux élus municipaux.

1.5 Participation à la consultation

| Activités | Date | Participation | Total |
|--|-----------------------|---------------|-------------|
| Séance d'information* | 10 août 2020 | 615 | 615 |
| Visionnement (en direct et en différé) | | | |
| Séance de questions et réponses | 15 septembre | 663 | 663 |
| Personnes ayant soumis des questions (à l'avance ou en direct) | | | |
| Visionnement (en direct et en différé) | | | |
| Séances d'auditions des opinions | 10 août au 15 octobre | 141 | 141 |
| Opinions orales sans présentation écrite | | | |
| Opinions écrites avec présentation orale | | | |
| Opinions écrites sans présentation orale | | | |
| Opinions en ligne thématiques** | | | |
| Visionnement des présentations (en différé) | | | |
| | | | 1419 |

* Séance virtuelle. La participation en personne n'était pas permise en raison de la pandémie de la COVID-19.

** Contribution de 29 participants.



2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

La consultation publique sur le projet de modification au Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie et sur le projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest » a suscité près de 1 500 participations. La commission a reçu quelque 19 mémoires et a entendu 7 présentations lors de l'audition des opinions. Par ailleurs, elle a reçu 52 opinions en ligne de 29 citoyens et citoyennes. Les différentes séances en ligne ont entraîné près de 1 400 visionnements.

Dans ce chapitre nous proposons une synthèse des préoccupations et des opinions exprimées par les participants sur chacun des volets de la consultation, à savoir :

- Les limites de hauteurs et de densité dans le Village Shaughnessy et ses impacts sur l'environnement, le bâti et le développement du secteur;
- Le projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest » du promoteur Placements Sergakis à l'emplacement situé entre le 1920 et le 1946, rue Sainte-Catherine Ouest.

2.1 Accueil général de la consultation

Avant même de se prononcer sur les objets de la consultation, plusieurs participants ont commenté la nature du mandat soumis à l'OCPM par la Ville de Montréal. Le double mandat qui fait l'objet de la consultation est perçu par plusieurs intervenants comme incohérent, confondant, non transparent, voire injuste. Pour ces derniers, il s'agit de deux enjeux distincts qui auraient dû faire l'objet de consultations séparées.

2.1.1 Le mandat de la consultation

La Table de quartier Peter-McGill est d'avis qu'il s'agit de deux enjeux distincts et le fait de conjuguer l'étude des modifications nécessaires à un projet immobilier avec l'étude de modifications au Plan d'urbanisme concernant un plus grand secteur n'est pas optimal pour la consultation des citoyens. Selon elle, ces dossiers nécessitent des connaissances techniques poussées et « *il est de la responsabilité de la Ville de Montréal de s'assurer que les résidents du quartier puissent participer de manière pleine et entière sans être intimidés par l'ampleur de la tâche ou par leur manque de connaissances techniques*¹³ ».

Une citoyenne voit également une incohérence dans la justification des deux changements au Plan d'urbanisme, l'une permettant l'augmentation des hauteurs permises et l'autre proposant leur diminution pour tout le secteur adjacent : « *There is no coherence behind the reasoning to increase the permitted height from 25 m to 45 m on the South side of St. Catherine Street between du Fort and St-Marc Streets and to reduce the permitted height from 25m to 16m on the North side of St. Catherine Street east of Tower. The project abuts an area of equally, if not more*

¹³ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 3

important, historical significance as that area where the height reduction is proposed¹⁴. » Un participant explique que, selon lui, il n’y a tout simplement pas de lien - urbain, spatial, historique ou esthétique - entre le site spécifique de l’Îlot Sainte-Catherine Ouest et la zone, beaucoup plus vaste, concernée par les modifications du Plan d’urbanisme. « *Comment la densification d’une seule partie d’un coin de rue peut-elle soudainement exiger qu’une vaste zone adjacente ne bénéficie jamais des mêmes possibilités d’amélioration¹⁵?* », se demande-t-il.

De nombreux citoyens, la plupart des résidents du secteur ont exprimé leur mécontentement quant à ce double mandat de la consultation et se demandent s’il ne s’agit pas d’une manière de mieux faire accepter le projet immobilier proposé¹⁶. La Table de quartier Peter-McGill relate l’opinion de plusieurs résidents qui ont fait part de leur incompréhension relativement au choix de la Ville de diminuer les hauteurs et densités dans le secteur, tout en permettant d’augmenter la hauteur pour le projet de l’Îlot Sainte-Catherine Ouest : « *Pour eux, il apparaît injuste d’accorder à un seul promoteur cette opportunité, alors que les petits propriétaires du secteur se voient ainsi refuser un gain pécuniaire¹⁷* ». À l’instar d’autres intervenants, la Table considère que ces deux éléments ne sont pas liés et elle aurait préféré qu’ils soient traités de manière indépendante afin de ne pas confondre les citoyens.

Ce double mandat a fait fortement réagir quelques propriétaires immobiliers dans le secteur qui y voient une injustice et un manque de transparence. L’un d’eux note : « *Pour ma part, c’est la première fois que je vois la Ville agir de manière aussi peu transparente, en cherchant à apporter des modifications radicales au zonage dans le cadre d’un programme d’aménagement privé. [...] Cette façon de faire est au mieux étrange et, au pire, sournoise, injuste et contradictoire¹⁸* ». Accorder le droit de construire en surhauteur à un promoteur alors qu’il est proposé de baisser la limite de construction dans le reste du quartier apparaît pour les propriétaires s’étant exprimés comme une profonde injustice. Rien ne justifie, dit un intervenant, qu’on favorise un projet en particulier au détriment de projets que d’autres promoteurs pourraient mettre de l’avant dans le futur¹⁹. Un propriétaire d’un immeuble du secteur croit qu’il est illogique et injuste de lier les deux enjeux dans une même consultation : « *To tie two totally unrelated matters together is something totally unacceptable to me and raises questions as to the motivation involved²⁰*. » Ce dernier suggère que le projet immobilier soit étudié séparément sur ses propres mérites.

¹⁴ Caroline Nabozniak, doc. 8.1, p. 1; Nestor Nebesio, doc. 9.6, #3

¹⁵ Inderbir Singh Riar, doc. 8.8, p. 1

¹⁶ Colin Sheppard, doc. 9.1, #19

¹⁷ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 11

¹⁸ Eleaizer Gelber (143046 Canada inc.), doc. 8.16, p. 1

¹⁹ Gordon Garmaise, doc. 9.6, #8

²⁰ Warren Baer, doc. 8.10, p. 1

Une vision d'ensemble pour les enjeux du quartier

Examiner les deux propositions séparément aurait permis une meilleure prise en compte des enjeux du quartier et les besoins de ses résidents²¹. En effet, la Table de quartier Peter-McGill croit qu'il est impossible de procéder à l'analyse de ce projet sans prendre en compte la réalité du territoire, à l'échelle du quartier. Cette dernière note que le manque de logements sociaux, d'espaces verts, l'augmentation rapide du prix des loyers et la pression exercée sur les services existants sont tous des facteurs à prendre en compte pour mieux comprendre les changements proposés²². Une citoyenne approuve : « *Before a residential project is built the community's needs must be understood. Any zoning change should benefit the neighbourhood*²³. »

Même son de cloche de la Table de concertation du Quartier des Grands jardins qui souligne que « *ce secteur devrait faire l'objet d'une réflexion plus poussée, menée conjointement avec les acteurs clés locaux et régionaux, sur les nouvelles méthodes de conservation du patrimoine dans son sens large*²⁴. » Héritage Montréal estime également que ce thème aurait pu faire l'objet de discussions plus larges, par exemple dans le cadre d'une révision du Plan d'urbanisme, puisqu'il soulève des enjeux complexes et multiples²⁵. Plusieurs citoyens abondent dans le même sens²⁶, l'un d'eux propose même d'impliquer dans une réflexion collective autant des architectes, universitaires, promoteurs, propriétaires que des groupes de citoyens : « *working together can contribute enormously to forward-thinking plans*²⁷ », rappelle-t-il.

Au-delà des questions spécifiques au Plan d'urbanisme de la Ville ou au PPU du Quartier des grands jardins, plusieurs intervenants font état de préoccupations concernant le quartier qui méritent une attention soignée lors d'un exercice de concertation plus large :

- Manque de services communautaires, d'installations sportives et de commerces de proximité;
- Manque d'écoles;
- Manque de parcs et d'espaces verts;
- Enjeux de circulation et de cohabitation des différents modes de déplacements;
- Artères commerciales en transformation²⁸.

²¹ Isabelle Fougnes, doc. 9.5, #1

²² Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 3

²³ Caroline Nabozniak, doc. 8.1, p. 1

²⁴ Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc 8.7, p. 1

²⁵ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 1

²⁶ Isabelle Fougnes, doc. 9.5, #1

²⁷ Inderbir Singh Riar, doc. 8.8, p. 2

²⁸ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3; CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17; Isabelle Fougnes, doc. 9.1, #8; François Assouad, doc. 9.3, #5

Finalement, quelques participants ont soulevé les enjeux soulevés par le contexte actuel résultant de la pandémie de COVID-19. Si ses effets quant aux habitudes des travailleurs et des consommateurs devaient perdurer, il conviendrait de réexaminer les besoins du développement immobilier au centre-ville de Montréal quant au zonage ainsi qu'aux hauteurs et densités²⁹. Aussi, « *la pandémie a révélé le besoin criant des citoyens à se diriger vers les parcs et la campagne pour se rassembler. Soyons novateurs et prenons cette opportunité pour repenser la ville et lui donner maintenant une taille humaine*³⁰. » Abondant dans le même sens, la Table de quartier Peter-McGill considère qu'il est primordial de réfléchir à l'avenir du quartier comme milieu de vie au regard des nouvelles réalités liées aux possibles pandémies futures et au télétravail³¹.

Certains ont rappelé que les étapes d'approbations subséquentes des instances municipales et de l'arrondissement de Ville-Marie, tels le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et le Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), devront permettre de préciser et d'améliorer le projet immobilier.

2.2 La modification du Plan d'urbanisme dans le Village Shaughnessy

La proposition de modification du Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie pour baisser les hauteurs et densités permises dans le Village Shaughnessy a suscité de nombreuses opinions. Certains participants trouvent que cette modification sera bénéfique pour le quartier, alors que d'autres considèrent que cette nouvelle limite nuira au développement du quartier.

2.2.1 La baisse des limites de hauteur et de densité

Plusieurs intervenants se sont dits en accord avec la diminution des hauteurs et densités dans le secteur visé par les modifications au Plan d'urbanisme, une mesure qui, selon eux, contribuera à la conservation du bâti ancien et favorisera le développement d'un quartier à l'architecture cohérente, à échelle humaine, où il fait bon vivre³². La réduction des hauteurs maximales à 16 mètres est très pertinente et devrait même être étendue, résume un citoyen selon qui cette baisse protégera les bâtiments de style victorien construits entre 1875 et 1925 : « *Cette restriction est un levier important pour préserver l'histoire de Montréal et pour protéger la vie de quartier du village Shaughnessy à l'échelle humaine*³³ ». Il s'agit avant tout d'un quartier historique dont il faut préserver l'authenticité unique au centre-ville de Montréal, ajoute un résident du secteur qui s'oppose à la construction de nouvelles tours³⁴.

²⁹ Warren Baer, doc. 8.10, p. 2; Inderbir Singh Riar, doc. 8.8, p. 2

³⁰ Sophie Girondin, doc. 9.1, #7

³¹ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 9

³² Helene Dumas, doc. 9.1, #1; Ellen B., doc. 9.1, #10; M.C., doc. 9.1, #14; Stéphane Boisjoly, doc. 9.1, #17; Tom Puchniak, doc. 9.6, #7

³³ Ara Merzikian, doc. 9.1, #3

³⁴ Frédéric Agrapart, doc. 8.5, p. 2

La Table de quartier Peter-McGill voit dans la proposition d'abaisser les hauteurs et densités une reconnaissance de la part de la Ville de Montréal de l'importance du patrimoine bâti du secteur et la volonté d'en assurer la protection. Ces nouveaux paramètres permettront « *d'éviter d'entretenir la spéculation foncière en attribuant une valeur plus importante aux terrains qu'aux bâtiments qui les occupent*³⁵ » dans un secteur soumis à d'énormes pressions de la part des promoteurs immobiliers. Héritage Montréal appuie également la révision proposée « *puisque'elle va contribuer à réduire la pression spéculative sur le bâti*³⁶ ». Une protection qui, selon un citoyen, devrait être plus stricte, notamment en interdisant les constructions sur les lots des bâtiments d'intérêt patrimonial : « *non seulement protégerait-on les bâtiments, mais on conserverait un précieux espace de verdissement pour bonifier l'indice de canopée présentement dérisoire*³⁷. »

Le Centre intégré de santé et de services sociaux (CIUSSS) accueille favorablement la révision des hauteurs permises au Plan d'urbanisme puisqu'il importe de préserver le caractère résidentiel et patrimonial du Village Shaughnessy, dont le caractère distinctif « *contribue au sentiment d'appartenance et de bien-être au quartier*³⁸ ». Des constructions en hauteur vont fondamentalement à l'encontre du concept même d'un « village », selon une autre résidente qui souligne l'importance de renforcer l'aspect « villageois » du quartier qu'espèrent lui conférer ses résidents, tel que mis de l'avant par l'étude de Beaupré et Michaud architectes³⁹ déposée par la Ville de Montréal dans le cadre de cette consultation⁴⁰.

Cependant, plusieurs des intervenants qui appuient la proposition de la Ville de Montréal d'abaisser les hauteurs et densités ont souligné que cette mesure est en soi insuffisante pour protéger le bâti ancien. Ainsi, pour Héritage Montréal, il faut aborder les mesures de protection et de mise en valeur de façon globale, car « *la mise en valeur de chacune des composantes d'un secteur contribue à maintenir voire à enrichir la valeur patrimoniale de l'ensemble*⁴¹ ». L'organisme propose d'aborder le sujet dans un cadre approprié, de plus grande portée. La Table de concertation du Quartier des Grands jardins appréhende également que cette seule mesure soit insuffisante : « *En effet, la réduction du potentiel de développement provoquée par cette mesure engendre un affaiblissement du potentiel de maintien de l'actif immobilier*⁴² ». Elle prône « une approche innovante » visant la conservation et la mise en valeur du cadre bâti du quartier et considère également que ce secteur devrait faire l'objet d'une réflexion plus poussée, menée conjointement avec les acteurs clés locaux et régionaux, sur les nouvelles méthodes de conservation du patrimoine dans son sens large⁴³.

³⁵ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 3

³⁶ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 1

³⁷ François Nibert, doc. 8.13, p. 1

³⁸ CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17, p. 5

³⁹ Patrimoine : Zones d'intérêt et moyens d'interventions (mars 1988), doc. 4.3

⁴⁰ Chantal Rivest, doc. 8.15, p. 5

⁴¹ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 1

⁴² Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.7, p. 1

⁴³ *Ibid.*

Cependant, d'autres intervenants ont noté que l'augmentation des limites de hauteurs et de densité n'est pas contraire à la protection du patrimoine et remettent en question l'affirmation de la Ville selon laquelle « *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*⁴⁴. » Dans le même ordre d'idées, des citoyens et des entreprises ont mentionné des exemples de constructions en hauteur qui ont permis la protection et la mise en valeur du patrimoine, tels la boutique-hôtel Mount Stephen ou les Condominiums Beaux-Arts⁴⁵.

La densification

Plusieurs ont fait remarquer que la modification à la baisse de densité et de hauteur va à l'encontre du Plan d'urbanisme et du PPU du Quartier des grands jardins qui prônent la densification de ce secteur du centre-ville. En effet, l'une des caractéristiques les plus importantes du Plan d'urbanisme de Montréal, adopté en 2004, était la densification résidentielle du centre-ville, souligne un intervenant. Il s'agit d'une stratégie essentielle pour contenir l'étalement urbain en tirant profit des infrastructures existantes, comme la diversité des logements et les transports en commun. « *Cela réduit la pression de l'urbanisation vers l'extérieur, qui met en péril la durabilité de l'environnement en raison de la nécessité de construire des routes et des infrastructures supplémentaires*⁴⁶. » D'après le PPU, la densification doit aller de pair avec l'augmentation du nombre de résidents, la diversification de l'offre de logements et la revitalisation économique, précise un intervenant : « *Following these clearly set-out objectives, we can create a rich urban landscape and reinvigorate this neighborhood and downtown Montréal*⁴⁷. » Ce qui est le plus troublant, ajoute un intervenant, c'est que les changements proposés par la Ville « *vont à l'encontre des recommandations explicites des commissaires de l'OCPM énoncées dans leur rapport final du 9 août 2011*⁴⁸ ».

Un propriétaire a souligné qu'à la suite de l'augmentation des hauteurs de construction sur la rue Sainte-Catherine Ouest [en 2011], le quartier a connu un renouveau bénéfique, notamment autour de l'ancien Forum. Depuis lors, le quartier a remplacé des bâtiments abandonnés et décrépis par *Le Séville* (3 bâtiments, 11 étages, 2012), *La Catherine* (16 étages, 2017), *S Sur le Square* (14 étages, 2017), *Le Gabriel* (14 étages, 2021) et maintenant le projet de développement de l'Îlot Sainte-Catherine Ouest. « *Chacun de ces projets comportait des problèmes de patrimoine qui ont été résolus en consultation avec la ville et les parties prenantes concernées. L'augmentation des hauteurs et des densités a permis l'augmentation de l'offre de logements, elle a dynamisé la vie commerciale et permis de combattre l'étalement urbain*⁴⁹. »

⁴⁴ Modification du plan d'urbanisme - Note explicative, Ville de Montréal, doc. 4.1, p. 4 (cité par DeGroot)

⁴⁵ DeGroot, doc. 8.11; Amcor Holdings, doc. 8.9; Forum, doc. 8.2

⁴⁶ Amcor Holdings, doc. 8.9, p. 2

⁴⁷ Gregory DeGroot, doc. 8.11, p. 1

⁴⁸ Eleaizer Gelber (143046 Canada inc.), doc. 8.16, p. 2

⁴⁹ Triada Corporation, doc. 8.12, p. 5

D'autres citoyens sont d'avis contraire et affirment que le secteur est déjà suffisamment dense⁵⁰ et que « *la densité du village de Shaughnessy a déjà subi une forte augmentation en raison du projet immobilier en construction à l'emplacement de l'ancien Hôpital pour enfants de Montréal, sans bénéfices pour les résidents en matière de qualité de vie*⁵¹ ». Un autre citoyen ajoute que la densification de la ville ne doit pas uniquement reposer sur le centre-ville. Il considère que garder la hauteur à 25 mètres permettrait à davantage de personnes de bénéficier d'un plus grand ensoleillement des rues⁵². À l'inverse, quelques participants souhaitent l'augmentation des hauteurs et densités au centre-ville, à l'instar d'autres villes nord-américaines⁵³. Selon un citoyen, il serait logique de construire plus haut, particulièrement dans les quartiers centraux de Montréal, car « *ça rapporterait plus de taxes municipales [mais aussi parce que] les tours urbaines sont beaucoup plus écologiques en permettant à plus de gens de vivre et travailler à proximité, sans voiture*⁵⁴ ».

L'impact sur les résidents

La Table de quartier Peter-McGill a aussi souligné l'effet pernicieux de la modification proposée pour les résidents, particulièrement les locataires du quartier qui composent 90,6 % des 8 635 ménages du secteur : « *la contrepartie évidente à la diminution de la densité dans le quartier est l'augmentation des prix des loyers, dû à l'effet de rareté créé*⁵⁵. » Tout en rappelant que la proportion de ménages qui consacre 30 % ou plus de leurs revenus pour se loger est une des plus élevées à Montréal, la Table souligne que :

*« Ce secteur est soumis à d'énormes pressions de la part des promoteurs immobiliers. En réduisant ainsi les hauteurs et densités, on aplanit grandement la courbe de la spéculation foncière. Le quartier, qui a vu son nombre de nouvelles unités d'habitation exploser dans les dernières années, a également été témoin de la pression subie par les infrastructures publiques et les organismes du secteur. Le manque d'espaces verts et de terrains sportifs et l'absence d'écoles pour les familles déjà établies ne sont que deux exemples de services qui ne parviennent pas à répondre aux besoins d'un nombre de résidents-es toujours grandissant. La Table de quartier croit que la densification des quartiers centraux doit se faire de manière équilibrée et représente un outil afin de parvenir à créer des milieux de vie agréables et adaptés et non une fin en soi. La densification à tout prix n'est pas la vision privilégiée par notre organisme*⁵⁶. »

⁵⁰ Myriam Pinel, doc. 9.1, #5; Anthony Kez, doc. 9.1, #6

⁵¹ Gordon Garmaise, doc. 9.6, #8

⁵² Robert Hajaly, doc. 8.6, p. 2

⁵³ Jonathan Cyga, doc. 9.6, #2; Nick Soccio, doc. 9.1, #12

⁵⁴ Alexander Hackett, doc. 9.1, #2

⁵⁵ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 11

⁵⁶ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 9

L'impact pour les propriétaires

La densité et les hauteurs de construction autorisées sont directement liées à la valeur des terrains, ont rappelé plusieurs intervenants. Ils précisent que lorsque la valeur des terrains est plus élevée, les propriétaires et les promoteurs ont un meilleur accès au capital pour entretenir et améliorer leurs propriétés. Une baisse des hauteurs et des densités a souvent pour conséquence non intentionnelle la dégradation du parc immobilier⁵⁷. En d'autres mots, la réduction du potentiel de développement provoquée par cette mesure engendrera, selon ces derniers, un affaiblissement du potentiel de maintien de l'actif immobilier.

Certains propriétaires d'immeubles situés dans le secteur concerné par les modifications au Plan d'urbanisme ont souligné que la nouvelle délimitation proposée les pénalise fortement et qu'ils risquent de subir des conséquences financières néfastes. Un promoteur immobilier explique que les changements proposés auront pour conséquences d'engendrer « *une baisse automatique de la valeur marchande des propriétés à l'intérieur du périmètre* », puisque leur potentiel de développement, voire de redéveloppement, en est réduit. De plus, cet abaissement de la valeur marchande des propriétés entraîne aussi une baisse de possibilités de financement de tout éventuel projet, que ce soit de développement, de mise aux normes ou de restauration, ou de refinancement. Plus en détail, ce dernier explique que :

« La valeur marchande d'une propriété sur le marché est déterminée par l'agrégation d'un ensemble de facteurs immobiliers, urbanistiques, financiers, géographiques et environnementaux pour ne citer qu'eux. Parmi eux, le zonage, dont la hauteur et la densité, ainsi que les dispositions au Plan d'urbanisme applicables à une propriété constituent des éléments importants [...]. Ces mêmes potentiels déterminent les superficies de plancher qui feront l'objet d'une vente ou d'une location à une tierce partie, ce qui générera une source de revenus pour le propriétaire destinée notamment à couvrir les coûts de développement du projet et à poursuivre ses activités par la suite⁵⁸. »

Un quartier au bâti hétéroclite

Quelques intervenants ont attiré l'attention de la commission sur le caractère hétéroclite du quartier⁵⁹ où la plupart des immeubles n'ont pas de valeur patrimoniale et où l'on retrouve de nombreux édifices qui dépassent les 25 mètres. L'un d'eux résume l'état des lieux :

« While there are certainly some older apartment blocks and row houses, the area is also full of concrete high-rises and unremarkable older buildings that, at best, have reached the limits of their architectural life. The existing varied mix of low rise and high-rise buildings within the area under review does not seem to follow any set urban

⁵⁷ Triada Corporation, doc. 8.12, p. 4

⁵⁸ Forum, doc. 8.2, p. 12

⁵⁹ Warren Baer, doc. 8.10, p. 2

planning pattern as far as height or density is concerned. To now impose a 16-meter limit on such a heterogenous amalgamation of structures shows absolutely no sensitivity to the neighborhood as it will only freeze the natural evolution of the area⁶⁰ ».

Les immeubles du secteur ne méritent pas nécessairement une protection patrimoniale ont noté plusieurs participants. Plus encore, la nouvelle limite nuira à la protection des immeubles d'intérêt dans le secteur, car l'imposition d'une hauteur de construction plus basse freinera l'aménagement et le réaménagement de la zone en question. Bien que le quartier compte quelques maisons en rangée de style victorien, explique un intervenant, ce secteur abonde de structures décrépies qui présentent bien peu de valeur architecturale; l'imposition du zonage proposé ne servira qu'à maintenir un statu quo peu reluisant⁶¹. Ce à quoi renchérit l'entreprise Forum en disant qu'une réfection et une rénovation majeures d'un bâtiment avec un cadre bâti d'intérêt requièrent un investissement plus important, car le coût par rapport à la superficie de plancher est plus élevé que la moyenne. Ainsi, « *sans contrepartie possible, notamment sur un potentiel de développement additionnel par exemple, la viabilité financière de ce type de projet est beaucoup plus difficile à obtenir par le propriétaire. À terme, cette réalité peut éventuellement nuire à l'intégrité d'un bâtiment⁶².* » Dans certains cas, continue Forum, l'ajout éventuel d'une superficie de plancher additionnelle via un projet immobilier peut favoriser la mise en valeur ainsi que la conservation du patrimoine d'intérêt, tout en assurant « *un développement urbain en harmonie avec le cadre bâti d'intérêt de ce secteur⁶³* ».

Pour ces raisons, plusieurs prônent une approche différenciée où la limite de 16 mètres ne devrait s'appliquer que sur certains segments de rues caractérisées par des immeubles à valeur architecturale et patrimoniale⁶⁴. Une telle approche permettrait d'innover architecturalement tout en permettant un développement du centre-ville, selon d'autres intervenants⁶⁵. À *contrario* d'une réglementation « mur-à-mur », chaque nouveau projet immobilier devrait être analysé en fonction de ses propres mérites, ont prôné d'autres participants⁶⁶; le projet serait élaboré en concertation avec les parties impliquées, dont l'arrondissement et la Ville de Montréal⁶⁷. D'autant plus, a ajouté un autre intervenant, que les autorités de la Ville de Montréal bénéficient d'un riche arsenal pour protéger le patrimoine bâti par le biais du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et la procédure de Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)⁶⁸.

⁶⁰ Gregory DeGroot, doc. 8.11, p. 4

⁶¹ 143046 Canada Inc., doc. 8.9, p. 6

⁶² Forum, doc. 8.2, p. 14

⁶³ Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 1 (cité par Forum)

⁶⁴ Robert Hajaly, doc. 8.6, p. 2

⁶⁵ Gregory DeGroot, doc. 8.11, p. 4

⁶⁶ Gregory DeGroot, doc. 8.11, p. 2

⁶⁷ Forum, doc. 8.2, p. 14

⁶⁸ Triada Corporation, doc. 8.12, p. 6

Un frein au développement et à l'innovation

Quelques promoteurs immobiliers du secteur sont venus devant la commission pour exprimer leur forte opposition à la proposition de la Ville de Montréal de réduire la hauteur de construction permise. Certains estiment que cette proposition, d'une prudence exagérée, nuira au développement du quartier et du centre-ville⁶⁹. En effet, ils sont d'avis que non seulement ce plan est inopportun et inéquitable, mais qu'il va à l'encontre des intérêts de la ville en limitant le potentiel de développement et d'innovation au cœur du centre-ville⁷⁰. La densification résidentielle prônée par le PPU du Quartier des grands jardins avait pour objectif, rappelle un intervenant, d'encourager les propriétaires à investir dans l'amélioration de leurs propriétés. En l'absence d'un tel incitatif, on risque le statu quo : « *By now reducing their potential for redevelopment the City risks having most of the run-down properties between St-Marc and Guy remain in their current state, despite their obvious need to be improved*⁷¹. »

Un autre participant note que le fait de réduire la hauteur des bâtiments freinera l'innovation architecturale : « *une telle interdiction limitera, voire réduira, les solutions inventives à la vitalité urbaine et à l'habitabilité de cet important quartier*⁷² ». Pour lui, la limite actuelle de 25 mètres empêche déjà la construction de tours trop hautes. À ce sujet, un intervenant souhaiterait voir les limites rehaussées pour accueillir des immeubles de grande taille, comme il en existe dans d'autres villes⁷³.

2.3 Le projet immobilier de l'Îlot Sainte-Catherine Ouest

Le projet d'un nouvel immeuble sur la rue Sainte-Catherine Ouest et la modification réglementaire nécessaire pour sa construction ont reçu plusieurs appuis de citoyens⁷⁴, de propriétaires immobiliers et de regroupements; ils ont aussi suscité une vive opposition, particulièrement de la part des propriétaires résidents du voisinage au sud du site. Les intervenants favorables au projet immobilier ont notamment souligné l'impact positif du projet immobilier pour la densification du centre-ville et pour la dynamisation de l'artère commerciale qu'est la rue Sainte-Catherine, tandis que les opposants ont surtout fait remarquer l'impact négatif du projet sur le voisinage.

⁶⁹ Gregory DeGroot, doc. 8.11, p. 1

⁷⁰ Forum, doc. 8.2; Triada Corporation, doc. 8.12; Amcor Holdings Inc., doc. 8.9; 143046 Canada Inc., doc. 8.9; Warren Baer, doc. 8.10

⁷¹ Amcor Holdings, doc. 8.9, p. 5

⁷² Inderbir Singh Riar, doc. 8.8, p. 1

⁷³ Jonathan Cyga, doc. 9.6, #2

⁷⁴ Inderbir Singh Riar, doc. 8.8, p. 1; Patrick Delage, doc. 9.3, #2

2.3.1 L'intégration du projet dans la trame urbaine

La construction des immeubles proposés contribuerait à harmoniser l'espace et à faire disparaître les murs aveugles des deux bâtiments en tête d'îlot, permettrait la restauration et la protection de l'immeuble d'intérêt patrimonial de la maison Young, contribuerait à l'embellissement du quartier et à l'amélioration de la qualité des aménagements de la rue Sainte-Catherine Ouest.

La Société de développement commercial (SDC) Montréal centre-ville, un regroupement d'entreprises et de commerces du secteur, accueille favorablement la proposition préliminaire déposée par le promoteur dans le cadre de cette consultation. Selon elle, le projet semble tirer son essence du consensus social développé au fil des années par les acteurs du milieu et qui a été structuré dans le PPU du Quartier des grands jardins. D'après cette vision, la revitalisation de l'artère passe 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 attirant une clientèle plus stable et diversifiée;
- une architecture de qualité pour tous les projets immobiliers présentés dans le quartier;
- l'engagement des promoteurs et de la Ville de Montréal pour intensifier les efforts de verdissement, autant sur le domaine public que privé⁷⁵.

La Table de concertation du Quartier des Grands jardins est également favorable au projet qui favoriserait une meilleure intégration urbaine du pôle Atwater/Sainte-Catherine au reste du Village Shaughnessy et du centre-ville. Selon ce regroupement, l'agrandissement de la zone limitée à une hauteur maximale de 45 mètres consolidera ce secteur, notamment par l'intégration d'un plus grand nombre de résidents. Elle rappelle que l'augmentation des hauteurs permises entre les rues Atwater et du Fort, tel que prôné par le PPU du Quartier des grands jardins, a effectivement participé à la création d'un milieu de vie vibrant et dynamique depuis 2011⁷⁶. De son côté, Héritage Montréal appuie également le projet immobilier, incluant la révision des hauteurs maximales, car « *il contribue à harmoniser les hauteurs et volumes par rapport aux édifices adjacents et à faire disparaître des murs aveugles tout en conservant la maison George-Young*⁷⁷ ». Pour sa part, le CIUSSS trouve que l'augmentation des hauteurs permises sur ce secteur de la rue Sainte-Catherine est adéquate, étant donné que le nouveau bâtiment s'inscrit dans la trame urbaine existante et qu'elle est circonscrite⁷⁸.

⁷⁵ SDC centre-ville, doc. 8.18, p. 3

⁷⁶ Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.7, p. 1

⁷⁷ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 1

⁷⁸ CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17, p. 5

L'intégration de la maison Young dans l'ensemble architectural a reçu des commentaires positifs, notamment de la part d'Héritage Montréal, qui apprécie le choix « *d'un basilaire qui reproduit la volumétrie typique, en rangée, des maisons du secteur*⁷⁹ ». Cette intégration est néanmoins perfectible, selon certains⁸⁰, et ne justifie pas pour autant la construction en surhauteur selon une citoyenne⁸¹.

2.3.2 La proposition architecturale

La SDC Montréal centre-ville accueille favorablement le choix du promoteur d'avoir mandaté les firmes *ACDF Architecture* et *NEUF Architect(e)s* pour effectuer la conception préliminaire de ce projet. Selon elle, ces concepteurs ont démontré « *qu'ils ont l'expertise nécessaire pour réaliser des projets en milieu dense, tout en faisant preuve d'originalité et de sensibilité, dont certaines réalisations ont aussi intégré une composante patrimoniale*⁸². » Plusieurs citoyens jugent l'architecture des futurs bâtiments positive⁸³. L'un d'eux indique que le projet immobilier sera bénéfique pour les propriétaires et les résidents du secteur, tout en rendant la rue Sainte-Catherine plus attrayante⁸⁴. Le Village Shaughnessy aurait sans doute bénéficié de projets semblables par le passé, note un résident du quartier, puisqu'au cours des dernières années « *il s'est souvent construit n'importe quoi, n'importe comment, et, malheureusement, c'est parfois encore le cas*⁸⁵. »

La proposition architecturale du promoteur immobilier a néanmoins reçu des commentaires mitigés. Certains auraient aimé voir un immeuble moins massif, un style différent, un design « innovant » ou « plus audacieux architecturalement »⁸⁶, des qualités qui auraient pu justifier l'autorisation exceptionnelle de construire au-delà de la limite permise⁸⁷. D'autres ont proposé des améliorations en uniformisant la hauteur de l'entrée avec celles des commerces adjacents, par exemple⁸⁸. Pour favoriser l'expérience des piétons et la luminosité de la rue, certains ont proposé une meilleure intégration avec les bâtiments adjacents et un plus grand retrait de la façade par rapport au trottoir⁸⁹.

⁷⁹ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 1

⁸⁰ Robert Hajaly, doc. 8.6, p. 2; Brendan T., doc. 9.3, #8; Claire Adamson, doc. 9.3, #4

⁸¹ Chantal Rivest, doc. 8.15, p. 6

⁸² SDC centre-ville, doc. 8.18, p. 5

⁸³ Patrick Delage, doc. 9.3, #2; François Roberge, doc. 9.3, #7; Jonathan Cyga, doc. 9.6, #2

⁸⁴ Warren Baer, doc. 8.10, p. 1

⁸⁵ François Nobert, doc. 8.13, p. 1

⁸⁶ Brendan T., doc. 9.3, #8; Leslye Lang, doc. 9.3, #9; Gino Camorani, doc. 9.3, #11; Milena Popova, doc. 9.6, #1; Gordon Garmaise, doc. 9.6, #8; Jade Lamoureux-Kutchuk, doc. 9.3, #3

⁸⁷ Chantal Rivest, doc. 8.15, p. 5

⁸⁸ Robert Hajaly, doc. 8.6, p. 4

⁸⁹ Joe S, doc. 9.6, #6; Gordon Garmaise, doc. 9.6, #8; Nestor Nebesio, doc. 9.6, #3

La Table de concertation du Quartier des Grands jardins se questionne sur le mur séparant les deux plans de façade « *qui semblent présenter un rideau qui n'améliorerait pas nécessairement la situation en termes de rapport à la rue*⁹⁰ ». Selon une citoyenne, le remplacement du bâtiment au 1920 rue Sainte-Catherine viendra créer un mur du côté sud de la rue, « *reproduisant l'erreur commise avec la construction du bâtiment original*⁹¹ ». Cette dernière propose d'aligner la façade sur la maison Young afin de favoriser une expérience urbaine à échelle humaine⁹².

Le projet proposé ajouterait des espaces verts dans un quartier qui en a besoin, bien que nettement insuffisant pour d'autres⁹³. Le CIUSSS apprécie l'emphase mise sur le verdissement de plusieurs espaces tels que balcons et terrasses. Ce sont des éléments essentiels de tout projet urbain, particulièrement au centre-ville : « *Cela est d'autant nécessaire pour contribuer à la réduction des îlots de chaleur, dont l'ajout d'unités de climatisations par nouveau logement peut contribuer à l'augmentation*⁹⁴. » Comme l'accès aux espaces verts est un enjeu prédominant pour les résidents de Peter-McGill, comme en témoigne le plan d'action de la Table de quartier et les sondages réalisés auprès des résidents, l'organisme souhaite que la phase 2 du réaménagement de la rue Sainte-Catherine intègre des aménagements verts sur la voie publique qui pourraient être adjacents au projet⁹⁵.

2.3.3 L'impact sur l'artère commerciale

La proposition du promoteur de maintenir « *le rythme de la trame commerciale à échelle humaine*⁹⁶ » est bien accueillie par la SDC qui apprécie la façade proposée par le promoteur et ses concepteurs en architecture. Les commerces des unités de rez-de-chaussée s'intègrent à la vocation commerciale de la rue Sainte-Catherine, estime le CIUSSS : « *Les larges vitrines prévues contribuent à l'expérience piétonne. Le choix des commerces qui s'y intégreront pourrait contribuer à améliorer encore davantage cette expérience ainsi que le sentiment de sécurité des passants notamment par la présence de commerces en activités en dehors des heures régulières (restaurant, café, épicerie, etc.)*⁹⁷. »

Par ailleurs, les futurs commerces devraient répondre à certaines attentes et aux besoins des résidents et autres habitués du quartier. À ce sujet, les commentaires des intervenants sont fort diversifiés. 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 groupes ethnoculturels dans ce quartier, ce qui saura satisfaire les besoins des commerces indépendants

⁹⁰ Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.7, p. 1

⁹¹ Nora Topalian, doc. 9.3, #10

⁹² *Ibid.*

⁹³ Annick Javierre, doc. 9.1, #13

⁹⁴ CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17, p. 9

⁹⁵ *Ibid.*

⁹⁶ SDC centre-ville, doc. 8.18, p. 8

⁹⁷ CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17, p. 10

et préservera l'ambiance de ce tronçon de la rue Sainte-Catherine Ouest plus fortement peuplé⁹⁸. D'autres intervenants ont également dit préférer des commerces de proximité qui desservent des résidents⁹⁹, car nombre d'entre eux ont fermé au profit de commerces s'adressant à une clientèle de passage¹⁰⁰. Une résidente du secteur préférerait que ces espaces commerciaux soient occupés par des entreprises professionnelles [*professional businesses*] plutôt que des restaurants¹⁰¹, tandis que d'autres préféreraient des boutiques haut de gamme¹⁰² ou des institutions culturelles¹⁰³. Par ailleurs, une citoyenne propose la réalisation d'études sur les défis des commerces sur la rue Sainte-Catherine puisqu'« *à l'heure où la grande distribution vit des difficultés, le bâtiment proposé pourrait ne pas attirer de grands détaillants tout en repoussant les petites entreprises indépendantes*¹⁰⁴ ». Il importe également de réfléchir à des mesures d'accès à des baux commerciaux accessibles financièrement aux plus petits commerçants, recommande le CIUSSS¹⁰⁵.

Un autre objet d'inquiétude est l'impact du projet immobilier de 14 étages sur l'attractivité de la rue Sainte-Catherine, notamment la perte de luminosité pour les piétons¹⁰⁶. Selon la Table de quartier Peter-McGill, les résidents craignent que ce projet crée un précédent et que la rue Sainte-Catherine soit bordée, d'ici quelques années, d'édifices de grande hauteur, réduisant ainsi considérablement l'accès au soleil sur la rue ainsi que la convivialité de cette rue commerciale¹⁰⁷. Un citoyen estime que le projet efface le « côté humain » de cette rue, comme c'est le cas vers l'ouest, du côté du square Cabot, où les tours d'habitation ont proliféré depuis les dernières années. Par conséquent, il s'oppose à ce projet qui bloquera la lumière et le ciel entre les rues du Fort et Saint-Marc et transformera le secteur « en un canyon de béton¹⁰⁸ ». Cette nouvelle construction alourdira le paysage déjà peu harmonieux dans cette portion de quartier, exprime une résidente¹⁰⁹. Pour éviter ces conséquences néfastes, il faut maintenir une hauteur maximale de 25 mètres, selon la conclusion d'un citoyen : « *The only way to avoid this negative consequence is to keep the permitted height of the proposed building from 1920-1946 St. Catherine St at its current zoning height of 25 metres (82 feet), permitting an 8 storey building to be built*¹¹⁰. »

⁹⁸ CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17, p. 10

⁹⁹ Gino Camorani, doc. 9.2, #5; CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17, p. 10

¹⁰⁰ François Nobert, doc. 8.13, p. 1

¹⁰¹ Caroline Nabozniak, doc. 8.1, p. 1

¹⁰² Nick Marin, doc. 9.3, #6

¹⁰³ Isabelle Fougnyes, doc. 9.2, #2

¹⁰⁴ Chantal Rivest, doc. 8.15, p. 6

¹⁰⁵ CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17, p. 11

¹⁰⁶ Robert Hajaly, doc. 8.6, p. 1

¹⁰⁷ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 14

¹⁰⁸ Tom Puchniak, doc. 9.6, #7

¹⁰⁹ Sophie Girondin, doc. 9.1, #7

¹¹⁰ Robert Hajaly, doc. 8.6, p. 2

Afin de 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 désagréable et une baisse de l'achalandage des commerces de la rue Sainte-Catherine Ouest, notamment l'hiver. Pour ce faire, elle recommande de :

- réaliser une étude d'ensoleillement qui tient compte de tous les projets approuvés dans le secteur;
- envisager de privilégier des matériaux de couleur claire, un éclairage extérieur adéquat et une grande transparence des façades au rez-de-chaussée;
- 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 trottoir¹¹¹.

Par ailleurs, le CIUSSS rappelle que le projet immobilier ne sera acceptable qu'en respectant les conclusions favorables des études d'ensoleillement et de vents telles que requises pour tout projet¹¹². Selon les résidents du quartier, celles-ci devraient impérativement prendre en compte l'impact du projet immobilier Le Gabriel actuellement en construction sur le côté nord, au 1953 rue Sainte-Catherine Ouest¹¹³.

2.3.4 Logements

Besoin de logements dans le quartier

L'ajout de logements dans le quartier par l'entremise du projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest » est, en général, reçu positivement par les participants. Ces derniers se sont réjouis de l'ajout d'un nouvel immeuble dans le quartier qui, avec ses quelque 200 logements locatifs, permettra de loger un plus grand nombre de résidents¹¹⁴. Pour plusieurs, la pénurie et le coût des logements justifient les modifications règlementaires pour autoriser la construction du projet immobilier de l'Îlot Sainte-Catherine Ouest¹¹⁵.

Les besoins et les défis du quartier en matière d'habitation ont été au centre de plusieurs interventions. La Table de quartier Peter McGill et le CIUSSS ont tous deux profité de la consultation pour faire le portrait des enjeux en matière d'habitation dans le secteur Peter-McGill, un quartier particulièrement dense, à la population diversifiée et en forte augmentation depuis la dernière décennie.

¹¹¹ SDC centre-ville, doc. 8.18, p. 5-7

¹¹² CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17, p. 5

¹¹³ Sarah Mitchell, doc. 9.1, #4; Annick Javierre, doc. 9.1, #13

¹¹⁴ Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.7, p. 1; Leslye Lang, doc. 9.6, #5

¹¹⁵ Inderbir Singh Riar, doc. 8.8, p. 1

Selon les chiffres fournis par ces derniers, on peut dégager les faits saillants suivants :

- La valeur moyenne des logements est 65 % plus élevée au centre-ville qu'ailleurs à Montréal et le coût moyen des logements locatifs est de 1171 \$ dans Peter-McGill, comparativement à 835 \$ à Montréal.
- La proportion de ménages (55,8 %) ayant un taux d'effort de 30 % ou plus [du revenu consacré pour se loger] est l'une des plus élevées de Montréal.
- On y retrouve une forte proportion de jeunes : 50,4 % de la population est âgée de 14 à 34 ans, dont de nombreux étudiants et de jeunes professionnels.
- Présence significative d'aînés âgés de plus de 65 ans (14,3 %), dont une forte proportion vivant seule.
- 35 % des résidents de Peter-McGill vivent seuls.
- Les familles avec enfants ont connu une croissance plus forte que pour l'ensemble de l'île 8,6 % (7,5 % à Montréal) entre 2011 et 2016.
- La population s'est accrue deux fois plus vite que sur l'ensemble de l'île de Montréal depuis 2011, soit 6,2 %, avec 2 100 nouveaux résidents-es contre 3,3 % pour la ville de Montréal.
- En 2016, le quartier compte 26 322 logements, soit une augmentation de 12,9 % depuis 2011, alors que la ville de Montréal connaissait une augmentation de 3,7 % pour la même période.
- 1 428 des 2 679 logements construits depuis 2011 sont occupés uniquement par des résidents étrangers ou par des personnes présentes temporairement, ou sont inoccupés. Ce sont donc 53,3 % des nouveaux logements et 20,9 % des logements totaux qui entrent dans cette catégorie.
- 41,3 % des personnes vivent sous le seuil de faible revenu dans le quartier.
- 75,4 % des ménages y sont locataires (et 90,6 % pour le secteur Shaughnessy)¹¹⁶.

Ces données populationnelles permettent de contextualiser les besoins et les défis du quartier Peter-McGill en matière d'habitation, souligne le CIUSSS. On peut d'abord constater que malgré une offre de nouvelles unités d'habitation importante, marquée par les projets immobiliers majeurs depuis 2014, ces unités présentent des typologies similaires (condominiums de petite taille) qui ne permettent pas de répondre aux besoins d'une frange importante de la population de Peter-McGill.

¹¹⁶ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 11; CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17, p. 5

« Or, il est démontré que la recherche d'une mixité sociale influant positivement sur la réduction des inégalités sociales et les conditions de vie de ses résidents " passe par une diversification des 6 formes résidentielles et de l'offre de services dans tous les quartiers et les zones d'une même agglomération " (F. Dansereau et al. 2002). C'est sur ce principe que repose la Stratégie d'inclusions de logements abordables qui cédera sa place au Règlement pour une Métropole mixte après son entrée en vigueur prévue en 2021¹¹⁷. »

Un besoin de mixité

Le besoin de mixité dans l'offre de logement a amené plusieurs intervenants à souhaiter que le projet immobilier inclue davantage d'appartements plus grands, de logements abordables, voire de logements sociaux. Certains participants auraient souhaité que la compensation financière du promoteur immobilier pour les logements sociaux soit plus élevée et qu'elle bénéficie avant tout aux résidents actuels ou futurs du quartier. Quant aux logements abordables, plusieurs ont noté qu'ils sont insuffisants et ne seront pas accessibles à une large population dans le besoin.

« Placements Sergakis should include a more balanced mix of housing options, keeping in mind a diversity of population, and ensuring accessibility both in the apartment units and the building in general. The Developer has indicated that their target rental market are persons 55 and over, however, the proposed sizes of their apartment units do not provide an adequate number of larger sized units. Developers often use the refrain, "there is no demand for larger units" which is not borne out by the fact that the largest units in residential highrises recently built in this area were the first to be purchased or rented¹¹⁸. »

Selon un résident de longue date, la revitalisation du quartier passerait par la diversification du type de ménage et une offre de logements diversifiée, alors que ce type de projet immobilier contribue à la dégradation de la qualité de vie du quartier en transformant le Village Shaughnessy en « un quartier-dortoir ou de pied-à-terre [...] où presque plus personne ne souhaite s'installer en permanence et à long terme¹¹⁹ ».

À l'instar de plusieurs intervenants¹²⁰, la Table de quartier Peter-McGill se désolé de la typologie des unités d'habitation présentée dans le projet qui ne propose que 6 unités de 3 chambres à coucher. Cette dernière rappelle que 60,7 % des logements du quartier Peter-McGill ont une chambre à coucher ou moins, alors que les logements pour les familles ne représentent que 6,6 %; de plus, 17,9 % des ménages du Village Shaughnessy vivent dans un logement de taille insuffisante : « Nous voyons mal comment ce projet peut répondre aux besoins déjà identifiés

¹¹⁷ CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17, p. 5

¹¹⁸ Caroline Nabozniak, doc. 8.1, p. 2

¹¹⁹ François Nobert, doc. 8.13, p. 1

¹²⁰ Myriam Pinel, doc. 9.4, #3; Sylvain Lessard, doc. 9.4, #7

*dans le secteur, d'autant plus que la Ville de Montréal n'a de cesse de répéter qu'elle souhaite que des familles s'installent au centre-ville, mais que les grands projets immobiliers en cours et planifiés sont surtout de petites unités d'habitation*¹²¹ ». Pour attirer davantage de familles dans le quartier, le CIUSSS recommande de majorer le nombre d'unités de logement de 3 chambres et plus, un souhait que vient préciser la Table de quartier Peter-McGill qui propose que leur nombre soit augmenté à 40, soit 20 % du projet¹²².

De plus, les 27 unités de logement abordable prévues, représentant 14 % du projet, bien que conformes à la réglementation en vigueur, apparaissent insuffisantes pour plusieurs¹²³ en regard des enjeux d'habitation du quartier : « *Faut-il rappeler qu'avec les barèmes utilisés pour fixer le prix des unités abordables au centre-ville, plusieurs questionnent la notion même d'abordabilité dont l'accès demeure entre les mains de ménages de classe moyenne*¹²⁴. » explique le CIUSSS. Un citoyen explique qu'effectivement beaucoup de personnes dans sa situation (emploi salarié dans la moyenne), n'ont ni accès au logement social ni accès à la propriété et qu'en location, il est difficile de trouver un logement à moins de 1 000 dollars par mois¹²⁵.

Plusieurs participants auraient souhaité voir du logement social intégré dans le projet immobilier, à l'instar de ce citoyen : « *The social housing units must be built at the same site. Moving economically marginalized people off site only further marginalizes them*¹²⁶. » La Table de concertation du Quartier des Grands jardins partage la volonté de plusieurs organismes locaux et régionaux quant à l'intégration d'un volet social représentant une part au moins aussi importante que ce qui est prescrit dans la Stratégie d'inclusion de la Ville. La réalisation de logements sociaux et abordables élargirait l'offre essentielle en habitation au centre-ville en faveur des travailleurs et des familles ayant besoin des services qui s'y trouvent, en plus de contribuer à la création d'un milieu de vie mixte et inclusif¹²⁷. Le CIUSSS affirme comprendre que le règlement Montréal métropole mixte n'est pas encore adopté ni en vigueur et que le présent projet immobilier respecte les dispositions de la Stratégie d'inclusion. Cependant, il se dit déçu de la contribution au Fonds de 725 000 \$ pour du logement social hors site, « *ce qui, en plus d'être bien peu, ne bénéficiera une fois de plus en rien à la population du quartier qui peine à y demeurer, mais le souhaite néanmoins*¹²⁸. » Cette compensation financière, qui représente 25 unités, est vue comme « *un pied de nez supplémentaire aux demandes répétées du milieu d'avoir une construction, in situ, de logements sociaux*¹²⁹. »

¹²¹ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 14

¹²² CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17, p. 11; Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 14

¹²³ Myriam Pinel, doc. 9.4, #3; Gordon Garmaise, doc. 9.6, #8; Patrick Delage, doc. 9.4, #6; Sylvain Lessard, doc. 9.4, #7; Nestor Nebesio, doc. 9.6, #3

¹²⁴ CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17, p. 6

¹²⁵ Jayson Duclos-Charest, doc. 9.4, #1

¹²⁶ Gordon Garmaise, doc. 9.6, #8

¹²⁷ Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.7, p. 1

¹²⁸ CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17, p. 6

¹²⁹ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 13

La problématique des locations temporaires

La problématique des locations touristiques à court terme dans le quartier est un autre enjeu qui a été porté à l'attention de la commission. En effet, le manque de diversification dans l'offre de logements locatifs ou en copropriétés a fait du secteur « *un quartier de transition et le paradis des Airbnb*¹³⁰ ». La multiplication des petits logements a fait grimper le taux d'inoccupation, poussant un nombre grandissant de propriétaires et de locataires à s'adonner à la location à court terme, une lucrative activité commerciale qui, à son tour, a fait grimper le prix des loyers, accentuant le roulement de résidents¹³¹. Plusieurs citoyens estiment également que le projet immobilier contribuera à ce problème persistant et aggravé par la vague de construction des dix dernières années ainsi qu'à la détérioration de la vie de quartier. L'un d'eux résume ainsi la situation actuelle : « *Au Village Shaughnessy, nous avons un nombre important de logements convertis en Airbnb illégalement et Ville-Marie a de la difficulté à appliquer les règlements contre ces Airbnb sur son territoire* », explique un résident qui se demande « *comment la Ville de Montréal va nous assurer qu'elle n'est pas en train d'ajouter un bloc de 198 logements d'Airbnb qui seront beaucoup plus rentables*^{132?} ».

La clientèle visée

Certains soulignent la difficulté d'attirer la clientèle visée par le promoteur pour occuper les logements locatifs du projet immobilier. L'attractivité du projet pour la tranche d'âge des 55 ans et plus n'a pas été démontrée par le promoteur, selon une participante : « *No supporting evidence has been produced to show how and why people in their 50ies would find the accommodation attractive, additionally, during the question time seance on the 15th of September, the consultant architects admitted that one cannot discriminate who to rent to based on age considerations*¹³³. » D'autres sont d'avis que les gens de 55 ans et plus, donc préretraités ou retraités, n'ont pas envie de vivre sur la rue Sainte-Catherine dans son état actuel¹³⁴, dans un quartier « *qui n'offre tout simplement plus une qualité de vie adéquate*¹³⁵ ». Si les cinquantenaires et les « jeunes retraités » n'ont pas choisi d'occuper les logements libres jusqu'à maintenant, il est illusoire de penser qu'ils le feront dans un bâtiment neuf¹³⁶. Par ailleurs, viser cette clientèle ne répond pas à un besoin important, selon une citoyenne, qui considère que « *les 55 ans et plus ne sont pas ceux qui ont le plus de mal à se loger présentement sur l'île*¹³⁷ ».

¹³⁰ François Nobert, doc. 8.13, p. 1

¹³¹ *Ibid.*

¹³² Ara Merzikian, doc. 9.4, #2

¹³³ Chantal Rivest, doc. 8.15, p. 5

¹³⁴ Isabelle Fougnyes, doc. 9.1, #8; Ara Merzikian, doc. 9.4, #2; Annick Javierre, doc. 9.1, #13

¹³⁵ François Nobert, doc. 8.13, p. 1

¹³⁶ *Ibid.*

¹³⁷ Myriam Pinel, doc. 9.4, #3

Les enjeux de cohabitation entre les commerçants et les riverains sont récurrents dans plusieurs secteurs du centre-ville, rappelle la SDC. Cette dernière explique que les clients visés 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.

« 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 [...] et de privilégier une fenestration à triple vitrage¹³⁸. »

Verdissement et impact environnemental

Plusieurs participants ont salué l'initiative du promoteur d'inclure des toitures et espaces verts dans son projet dans un secteur de la ville où les résidents vivent un déficit de verdure (0,5 ha/1000 habitants), ce qui n'est pas négligeable selon la Table de quartier Peter-McGill. Celle-ci note que « *ce genre de démarche ne doit plus être vue comme une exception, mais bien comme la norme pour les futurs projets de construction¹³⁹* ». Selon cette dernière, il serait même intéressant d'examiner la possibilité de rendre public l'accès à ces espaces.

D'autres auraient souhaité que le bâtiment soit davantage durable sur le plan environnemental : carboneutre, récupération des eaux usées, etc.¹⁴⁰. Par ailleurs, sans remettre en question le projet, Héritage Montréal se questionne sur la nécessité de démolir pour mieux construire, considérant l'actuelle crise climatique¹⁴¹.

Quant aux 94 places projetées de stationnement souterrain, elles ne font pas consensus, certains trouvant leur nombre trop élevé¹⁴², d'autres insuffisant¹⁴³. 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*

¹³⁸ SDC centre-ville, doc. 8.18, p. 10

¹³⁹ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 13

¹⁴⁰ Chantal Rivest, doc. 8.15, p. 5

¹⁴¹ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 1

¹⁴² Annick Javierre, doc. 9.1, #13; Nestor Nebesio, doc. 9.6, #3

¹⁴³ Sylvain Lessard, doc. 9.4, #7

*l'automobile*¹⁴⁴ ». Une résidente fait remarquer que l'emplacement du projet, bien desservi par les transports en commun, exigerait moins que la moitié des espaces de stationnements prévus : « *With the proximity of two Metro stations and ample bus service, the number of parking spots to be built should be reduced by 50%*¹⁴⁵ ».

2.3.5 L'impact du projet immobilier sur le voisinage

De nombreux participants, surtout des personnes résidant à proximité du projet immobilier, se sont opposés au changement réglementaire qui permettrait la construction en surhauteur. Ce complexe immobilier a fait l'objet de nombreuses critiques, justifiées par les importantes nuisances qu'il risque d'engendrer pour les résidents des rues avoisinantes, particulièrement pour ceux et celles qui partagent la ruelle de la rue Tupper avec le nouvel édifice.

Un citoyen, porte-parole de plusieurs propriétaires habitant des deux côtés de la rue Tupper, affirme que ces derniers s'opposent virulemment à la construction du projet immobilier. Selon eux, passer de 25 à 45 mètres de limite de construction est irraisonnable et aura un impact négatif sur la qualité de vie des propriétaires concernés.

« [Avec cette nouvelle construction derrière nos maisons] *on aura l'impression d'étouffer. Le Village Shaughnessy est avant tout un quartier historique faisant partie du patrimoine de Montréal dont il faut préserver l'authenticité et le caractère unique au centre-ville. Nous sommes déjà bordés par deux tours à chaque extrémité de du Fort et Saint Marc [qui se trouvent collé à 5 mètres de nos propriétés]. Ce n'est pas un projet qui va aider à protéger le caractère unique et préserver le charme de cette partie du Village Shaughnessy*¹⁴⁶. »

L'impact négatif du projet immobilier sur ce secteur du quartier caractérisé par son patrimoine bâti est aussi souligné par une participante. Elle précise que la Ville a recensé, à proximité du projet l'immeuble classé du Centre canadien d'architecture (CCA), 25 bâtiments dits exceptionnels, ainsi qu'entre 10 et 15 bâtiments intéressants. « *All of these buildings being part of the "patrimoine" will be adversely affected by the proposed exception allowing a 45 metres height building in the area, this exception should not be granted and the maximum height should be the same for the entire area: 16 metres as proposed*¹⁴⁷ ».

¹⁴⁴ SDC centre-ville, doc. 8.18, p. 8

¹⁴⁵ Caroline Nabozniak, doc. 8.1, p. 2

¹⁴⁶ Frédéric Agrapart, doc. 8.5, p. 1

¹⁴⁷ Chantal Rivest, doc. 8.15, p. 2

En plus de nuire à la mise en valeur des maisons d'intérêt patrimonial des rues avoisinantes¹⁴⁸, le projet diminuera la qualité de vie de ses habitants. Ces nuisances ont été largement répétées durant la consultation par les participants¹⁴⁹ :

- Perte de luminosité pour les maisons de la rue Tupper;
- Perte d'intimité et de tranquillité;
- Perte des vues sur le mont Royal;
- Augmentation de la circulation dans les rues environnantes;
- Augmentation de la circulation dans la ruelle et nuisances provoquées par la gestion des déchets et les livraisons du côté des nouveaux bâtiments;
- Perte de valeur des propriétés;
- Augmentation de la pollution de l'air;
- Augmentation du bruit, causé notamment par les éléments de ventilation.

Afin de réduire ces nuisances, quelques propositions ont émané de la consultation. La SDC se réjouit de la volonté d'effectuer une gestion des matières résiduelles à même l'immeuble afin d'éviter la présence de nuisances, source possible de frictions entre les futurs commerçants et les résidents de la rue Tupper. Elle recommande de maintenir les locaux intérieurs prévus pour entreposer les déchets et autres matières résiduelles¹⁵⁰. La réalisation d'études sur l'ensoleillement et d'études d'impact éolien lors de la prochaine phase d'analyse par l'arrondissement a aussi été réclamée par des résidents du quartier.

Finalement, « *les va et vient des voitures de ces 94 places de stationnement souterrain vont sûrement avoir un impact négatif majeur sur les maisons résidentielles sur Tupper [dans un quartier] déjà engorgé par des voitures*¹⁵¹ » souligne un citoyen qui s'interroge sur la capacité de l'arrondissement et du promoteur à ne pas amplifier la circulation sur la rue Tupper, avec 94 nouvelles places de stationnement, au point de la rendre invivable.

Les travaux de construction inquiètent

Par ailleurs, les travaux de construction inquiètent les résidents¹⁵². Ces travaux engendreront beaucoup de bruit, vibrations et poussière (passage des camions, grues, dynamitage, marteau piqueur, etc.) De plus, ces travaux s'ajouteront aux chantiers en cours, notamment par la construction de l'immeuble Le Gabriel situé en face de l'Îlot Sainte-Catherine¹⁵³. La phase de

¹⁴⁸ Caroline Nabozniak, doc. 8.1, p. 1; Angela Potvin, doc. 9.1, #9; Ellen B., doc. 9.1, #10

¹⁴⁹ Caroline Nabozniak, doc. 8.1; Frédéric Agrapart, doc. 8.5; Robert Hajaly, doc. 8.6; Inderbir Singh Riar, doc. 8.8; Warren Baer, doc. 8.10; François Nobert, doc. 8.13; Yarnell Massey, doc. 8.14; Chantal Rivest, doc. 8.15; Annick Javierre, doc. 9.1, #13; Jonathan Letourneau, doc. 9.1, #16; Stéphane Boisjoly, doc. 9.1, #17; Isabelle Fougnyes, doc. 9.1, #8

¹⁵⁰ SDC centre-ville, doc. 8.18, p. 8

¹⁵¹ Ara Merzikian, doc. 9.4, #2

¹⁵² Caroline Nabozniak, doc. 8.1; Frédéric Agrapart, doc. 8.5; Robert Hajaly, doc. 8.6; François Nobert, doc. 8.13

¹⁵³ Sophie Girondin, doc. 9.1, #7

construction du projet entraînera également une mobilité réduite des piétons et des véhicules autour du site.

Afin d'en minimiser les impacts, une résidente demande à Placements Sergakis de mettre en place des mesures d'atténuation de ces inconvénients. L'une d'entre elles consisterait à avoir un ou plusieurs représentants qui rencontreraient régulièrement les voisins pendant la construction pour traiter de toute question ou préoccupation qui pourrait survenir. Le promoteur devrait également mettre en place une ligne d'information téléphonique pour que les résidents du quartier puissent poser des questions à l'équipe de construction sur la nature des travaux effectués sur le site et afin de traiter les plaintes; le maintien d'une communication régulière est le gage d'une résolution de problèmes de manière approfondie et rapide¹⁵⁴.

Par ailleurs, 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, mais aussi d'arrimer les calendriers de construction avec la réfection prévue de la rue Sainte-Catherine. « *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*¹⁵⁵. »

Finalement, cette dernière souhaite 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.

¹⁵⁴ Caroline Nabozniak, doc. 8.1, p. 2

¹⁵⁵ SDC centre-ville, doc. 8.18, p. 10



3. Les constats et l'analyse de la commission

3.1 Préambule

La Ville de Montréal a mandaté l'OCPM pour mettre en place une consultation publique portant sur deux sujets distincts. L'un concerne les limites de hauteur et de densité de construction prévues au Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie pour le secteur du Village Shaughnessy. Le second porte sur la construction d'un projet immobilier situé sur la rue Sainte-Catherine Ouest.

Plus précisément, les deux volets du mandat sont de consulter les citoyens sur la possibilité de :

1. Réduire la densité et la hauteur permises dans le secteur situé entre le boulevard De Maisonneuve, l'axe de la rue Tupper, la rue du Fort et la rue Guy. La hauteur maximale passerait de 25 à 16 mètres, comme c'est déjà le cas pour le Village Shaughnessy au sud.
2. Augmenter la hauteur de construction permise qui passerait d'un maximum de 25 à 45 mètres, afin de permettre la construction du projet immobilier dénommé Îlot Sainte-Catherine Ouest, situé au 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest.

La construction de ce projet nécessite la démolition du bâti existant, à l'exception de la maison Young qui serait restaurée et intégrée au nouveau complexe immobilier. Ce complexe accueillera près de 200 logements locatifs, une centaine de places de stationnement souterrain et des commerces au rez-de-chaussée.

3.1.1 Une participation appréciable dans un contexte particulier

Le mandat confié à l'OCPM a été adopté par le conseil municipal le 24 février 2020, quelques semaines avant le déclenchement de la pandémie de la COVID-19. Il a donc fallu suspendre les activités et modifier le calendrier de consultation. Plus encore, en respect des consignes sanitaires des autorités gouvernementales et municipales, l'Office a dû complètement repenser le déroulement habituel d'une consultation publique. Il a tout mis en œuvre pour la reprise de la consultation publique sans freiner la participation : une séance d'information virtuelle, suivie un mois plus tard d'une séance de questions et de réponses en ligne; des dates limites moins contraignantes pour donner son opinion; la possibilité de donner son opinion en ligne, par la poste ou par message téléphonique. Pour faciliter l'accès à l'information pour les personnes qui n'avaient pas accès à un ordinateur, on pouvait recevoir par la poste la documentation servant de base à la consultation.

Ces efforts ont porté fruit puisque la participation des citoyens, groupes et entreprises a été au rendez-vous. La commission a reçu quelque 19 mémoires, a entendu 7 présentations lors de l'audition des opinions et reçu 52 opinions en ligne provenant de 29 citoyens.

La commission évalue positivement l'exercice; son rapport repose sur une démarche sérieuse et une large participation.

3.1.2 Les défis d'un mandat à plusieurs volets

Il est plutôt rare pour l'OCPM de recevoir un mandat de consultation qui concerne plus d'un sujet à la fois. Dans ce cas-ci, le traitement simultané d'un changement qui touche à un secteur et à un projet immobilier spécifique a créé de la confusion auprès de la population et des organismes intéressés par le développement du quartier. À titre d'exemple, mentionnons que certains intervenants¹⁵⁶ semblaient comprendre que l'approbation d'une augmentation des hauteurs permises pour le projet immobilier est conditionnelle à la diminution des hauteurs et densités permises dans le reste du secteur à l'étude. De plus, la commission a constaté que trop souvent les opinions exprimées ont porté uniquement sur un des volets. Il faut également noter que les représentants de Placements Sergakis, promoteur immobilier du projet, ont seulement appris après le début de la démarche que la consultation porterait aussi sur des modifications au Plan d'urbanisme dans le secteur avoisinant. Cette confusion aurait pu être évitée si les mandats avaient été traités de manière distincte, ce que plusieurs intervenants ont souhaité.

Dans le but de refléter le plus fidèlement les opinions entendues et de rendre compte de la documentation déposée, la commission a procédé à une analyse qui distingue clairement les deux sujets traités dans cette consultation. Le présent chapitre est, par conséquent, divisé en deux grandes sections pour chacun des volets du mandat.

3.2 La diminution des hauteurs et des densités maximales prévues au Plan d'urbanisme

3.2.1 La problématique

Le premier objet de la consultation porte sur le document nommé « *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal concernant la hauteur et la densité d'un secteur situé entre le boulevard de Maisonneuve, l'axe de la rue Tupper, la rue du Fort et la rue Guy* », déposé par l'arrondissement de Ville-Marie.

Les représentants de l'arrondissement ont soutenu que, lors du dépôt d'un projet par un promoteur, les services concernés ont l'habitude d'étudier l'environnement immédiat dans lequel celui-ci s'insère. Ainsi, lors du dépôt du projet Îlot Sainte-Catherine Ouest, le service d'urbanisme a regardé de plus près les hauteurs et les densités permises dans le secteur avoisinant. Ils ont jugé que la situation était incohérente et qu'elle ne permettait pas d'assurer un développement urbain en harmonie avec le cadre bâti d'intérêt de ce secteur. Ceci les a amenés à proposer une baisse des hauteurs et densités en tenant compte du bâti actuel. Les représentants de l'arrondissement ont affirmé que « *le principal enjeu urbanistique de cette*

¹⁵⁶ Warren Baer, doc. 8.10, p. 1; Eleaizer Gelber (143046 Canada inc.), doc. 8.16

*dernière zone relève de la protection, de l'entretien et de la restauration de son patrimoine bâti*¹⁵⁷ ». Leur argument principal est que la baisse des hauteurs et densités permettra de diminuer la pression immobilière induite sur le bâti ancien de faible gabarit. C'est d'ailleurs ce même argument qui convainc le comité mixte d'émettre un avis favorable à la demande de modification des hauteurs et des densités prescrites au Plan d'urbanisme¹⁵⁸.

Pour s'assurer que le processus de modification du Plan d'urbanisme puisse s'enclencher sans qu'un projet de construction conforme au règlement d'urbanisme actuel remette en question la modification proposée, le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie a entériné un règlement de contrôle intérimaire : cette résolution reste en vigueur jusqu'à ce que la modification au Plan d'urbanisme soit adoptée¹⁵⁹. Lors de la séance publique d'information, les représentants de la Ville ont souligné le caractère non urgent de la demande et ont informé la commission que le Plan d'urbanisme fait actuellement l'objet d'une grande révision dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme et de la mobilité¹⁶⁰.

La commission note aussi que le secteur à l'étude fait partie du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins établi en 2011. Elle a pris connaissance des orientations du PPU ainsi que du rapport de consultation de l'OCPM à cet égard.

La commission a également pris connaissance, le 10 novembre, du document *Plan de mise en valeur du patrimoine local*¹⁶¹, produit par l'arrondissement de Ville-Marie. On peut y lire que l'Office est partenaire et que la baisse des hauteurs et densités est chose faite. Rappelons que l'Office, organisme neutre et indépendant, n'est jamais partenaire de la Ville ou d'un organisme. De plus, la commission commençait à peine son analyse sur le sujet et n'avait émis aucun avis.

3.2.2 La consultation sur les hauteurs et densités dans le Village Shaughnessy

Sur ce volet de la consultation, la commission constate qu'il n'y a pas d'unanimité, ni même de large consensus. Moins de la moitié des opinions émises se prononcent sur la demande de modifications au Plan d'urbanisme relativement à l'abaissement des limites de hauteurs permises dans le secteur. Si certains intervenants sont favorables à la mesure, plusieurs d'entre eux émettent des réserves sur l'efficacité de cette seule mesure pour garantir la protection du patrimoine.

La commission remarque, d'une part, que les propriétaires résidents du Village Shaughnessy ayant émis une opinion sur les deux objets de consultation sont contre le projet immobilier, mais en faveur de la modification à la baisse des hauteurs et densités. D'autre part, les propriétaires

¹⁵⁷ Sommaire décisionnel, doc. 1.1

¹⁵⁸ Avis du comité mixte - Modification du Plan d'urbanisme (AC18-VM-01), doc. 1.5.1

¹⁵⁹ Résolution de contrôle intérimaire, doc. 1.3.2

¹⁶⁰ Transcription de la séance de questions et réponses du 15 septembre 2020, doc. 7.2.2, ligne 261

¹⁶¹ Plan de mise en valeur du patrimoine local de Ville-Marie – Ville de Montréal (Novembre 2020), doc. 5.7

non résidents s'opposent à la modification du Plan d'urbanisme et parlent peu du projet Îlot Sainte-Catherine Ouest. Notons que chez les uns comme chez les autres on soulève l'incohérence, voire l'injustice, de permettre une construction en hauteur pour un seul promoteur et de l'abaisser dans le secteur voisin pour toute construction future.

Plusieurs voix se sont élevées pour demander un cadre de consultation plus adéquat. Pour les citoyens non spécialistes, il est difficile de participer et d'entrevoir comment la modification permettra de répondre aux besoins collectifs de la population résidentielle et d'assurer un développement harmonieux du secteur. Une modification de cet ordre au Plan d'urbanisme nécessite des outils pour mieux en comprendre les implications. Plusieurs intervenants auraient voulu que l'on mette sur la table les différents moyens que possède l'arrondissement pour maintenir, conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti. Des intervenants ont aussi parlé de la nécessité d'explorer des « *approches innovantes*¹⁶² », sans pour autant développer leurs idées. Le cadre limité de la présente consultation n'était, de toute évidence, pas le lieu adéquat pour mettre de l'avant des propositions nouvelles. Ils auraient souhaité un débat entre les acteurs clés locaux et régionaux pour valoriser et redynamiser le secteur, tout en tenant compte autant des besoins des résidents actuels que de la conservation du patrimoine bâti.

Que veut-on protéger?

La commission adhère à la vision présentée dans le Plan d'urbanisme de Montréal et dans la Politique du patrimoine quant à l'importance de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti. Notamment, le Plan d'urbanisme souligne que :

« Le patrimoine montréalais ne se limite pas aux éléments anciens présentant une valeur exceptionnelle ou un caractère monumental. Il comprend également des immeubles et des secteurs d'intérêt de production plus récente, relevant du patrimoine moderne ou industriel, qui témoignent du caractère et de l'histoire spécifiques des arrondissements, de même que des éléments ponctuels tels que les œuvres d'art sur les domaines public et privé. D'une part, la Ville de Montréal compte assurer la conservation de l'ensemble de ces ressources patrimoniales en vue de préserver leur intégrité. D'autre part, elle compte également assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions, des rénovations et des interventions d'aménagement au sein des secteurs de valeur patrimoniale¹⁶³. »

Dans sa présentation lors de la séance d'information, l'arrondissement a illustré par des photos et a nommé certains bâtiments qui mériteraient d'être protégés et mis en valeur. La commission aurait souhaité que celui-ci présente un inventaire complet du bâti ancien et plus récent ainsi que, le cas échéant, des éléments ponctuels identitaires au secteur à conserver. Pour sensibiliser

¹⁶² Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.7, p. 1; Gregory DeGroot, doc. 8.11, p. 4; Forum, doc. 8.2; Inderbir Singh Riar, doc. 8.8, p. 1

¹⁶³ Plan d'urbanisme de Montréal, doc. 5.2.1, p. 137

une population à l'intérêt de la mise en valeur du patrimoine, la commission est d'avis qu'il faut identifier : les critères d'intérêt des bâtiments; les outils dont dispose la Ville pour les protéger; les enjeux inhérents à la conservation et la valorisation; la possible utilisation de ceux-ci.

3.2.3 Baisse des hauteurs et des densités : gage de préservation du patrimoine bâti?

La commission prend acte de la volonté de l'arrondissement de préserver le patrimoine bâti. Cependant, elle a des réserves importantes sur le moyen présenté lors de la consultation. L'arrondissement affirme, d'une part, qu'il s'agit d'un simple enjeu de cohérence; d'autre part, il considère que la baisse des hauteurs et densités réduira la forte pression spéculative qui, conjuguée à la raréfaction des terrains vacants, nuit à la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti. Ces affirmations étaient peu soutenues par des documents justificatifs. L'arrondissement n'a pas présenté les autres outils disponibles pour s'assurer du maintien du patrimoine bâti du secteur.

À l'instar de plusieurs commentaires émis lors de la consultation, la Ville a d'ailleurs reconnu que, dans le *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-Ville*, les modifications de hauteurs et densités ne sont pas suffisantes pour protéger le patrimoine : « *Par ailleurs, un "downzoning", c'est-à-dire un abaissement délibéré des limites de hauteur et de densité, a été appliqué dans certains secteurs déstructurés, en vue d'y protéger le patrimoine bâti et d'y contrôler la densification. Cette pratique n'a, selon l'arrondissement, pas été fructueuse, les endroits alors visés étant toujours déstructurés, comme le sud du secteur Bishop-Crescent*¹⁶⁴ ».

La commission retient aussi l'avis de la Table de concertation du Quartier des Grands jardins pour qui « *l'augmentation des hauteurs permises dans le secteur voisin (...) a effectivement participé à la création d'un milieu de vie vibrant et dynamique depuis 2011. (...) En effet, la réduction du potentiel de développement provoquée par cette mesure engendre un affaiblissement du potentiel de maintien de l'actif immobilier*¹⁶⁵. »

La commission constate qu'elle n'a pas toutes les informations nécessaires pour évaluer la cohérence de l'utilisation de la modulation des limites de hauteur et densité de construction dans l'atteinte d'un objectif de préservation du patrimoine. Elle aurait donc souhaité que l'arrondissement lui soumette une vue d'ensemble sur les outils disponibles pour protéger le patrimoine ancien et moderne : citations, incitatifs fiscaux, subventions à la rénovation, PIIA, PPCMOI, etc. Afin de prendre la pleine mesure des enjeux de conservation du patrimoine bâti, la commission aurait souhaité que la population dispose de documents et outils de réflexion démontrant une vision d'un développement plus harmonieux du secteur. Une simple balade dans le quartier permet de constater le caractère éclectique du bâti, l'entretien déficient de plusieurs édifices, des hauteurs inégales pour les bâtiments, etc. Le CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal et la Table de quartier Peter-McGill soulignent qu'outre les jardins institutionnels, il y

¹⁶⁴ OCPM, Rapport de consultation sur le cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville, doc. 5.4.1, p. 4

¹⁶⁵ Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.7, p. 1

a peu d'espaces verts, voire même peu d'espaces vacants. Ils notent également plusieurs enjeux dont l'absence d'équipements collectifs, le roulement rapide de la population largement locataire.

De plus, la commission fait sienne la préoccupation de plusieurs intervenants au sujet du contexte amené par la pandémie actuelle. Celle-ci aura sans doute un impact marquant sur le développement futur des quartiers centraux, notamment en ce qui a trait aux besoins d'espaces de bureaux, de logements propices au télétravail, à l'usage des artères commerciales et aux besoins de services au centre-ville. Toute intervention urbanistique devrait donc prendre en considération ce nouveau contexte.

3.2.4 Un lieu de débat et de consultation approprié

Le mandat donné à l'Office se limitait aux modifications des hauteurs et densités. Il est très difficile pour les non-spécialistes de se prononcer sur des changements au Plan d'urbanisme en dehors d'un projet immobilier concret. L'arrondissement n'a pas fourni les outils nécessaires pour enrichir la réflexion sur l'importance d'abaisser les plafonds de hauteur et densité dans le secteur. Il aurait fallu que cette demande de diminution soit inscrite plus largement dans une vision d'aménagement du sous-secteur, comme cela a été fait lors de la consultation sur le PPU du Quartier des grands jardins.

C'est pourquoi la commission appuie les personnes et groupes qui ont demandé un débat plus large. Ce débat devrait être organisé de façon à réunir les citoyens, les acteurs locaux et régionaux et des professionnels. Il serait le lieu pour présenter et apprécier la conservation et la valorisation du patrimoine bâti et les moyens pour le faire. La commission juge essentiel que l'on dépose, lors de ce débat, un bilan de la mise en œuvre du PPU du Quartier des grands jardins et tout autre document portant sur la revitalisation du centre-ville.

Le débat devrait être ancré dans une vision du développement du secteur. Quel est le patrimoine bâti et culturel à protéger? Comment le protéger? Comment dynamiser ce secteur déstructuré possédant un patrimoine bâti à préserver? Comment concilier et implanter les grands énoncés du Plan d'urbanisme et de la Politique du patrimoine? Comment concilier le développement immobilier et la volonté de conservation du patrimoine? Comment créer un milieu de vie agréable et répondre aux besoins des résidents? Comment tenir compte des effets de la pandémie sur le développement du centre-ville? Voilà quelques questions qui pourraient animer ce débat. Ce débat pourrait contribuer à la construction d'une vision collective, un premier pas vers sa concrétisation.

En conclusion, la commission estime qu'elle ne peut pas se prononcer sur la baisse des limites de hauteur et des densités telle que proposée, car :

- il n'y a pas d'identification rigoureuse des éléments du patrimoine bâti et culturel à conserver;
- il y a un manque de démonstration des bienfaits de la seule baisse des hauteurs et densités pour le maintien et la préservation du patrimoine;
- Il ne semble pas y avoir eu, en amont de cette demande, une évaluation des différents moyens pouvant être utilisés pour la préservation du patrimoine;
- Il n'y a pas d'urgence à procéder étant donné l'utilisation de la mesure de contrôle intérimaire qui interdit toute construction qui ne pourrait se faire de plein droit.

Recommandation #1

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.

3.3 Le projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest »

Ce volet du mandat confié à l'OCPM porte sur un projet de règlement pour rendre possible et encadrer la construction d'un projet immobilier dénommé Îlot Sainte-Catherine Ouest, situé au 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest. Cette construction nécessite une augmentation de la hauteur maximum permise au Plan d'urbanisme visant les immeubles situés au centre de la tête d'îlot de la rue Sainte-Catherine, entre les rues du Fort et Saint Marc. Cette modification consiste à agrandir la zone de hauteur de 45 mètres jusqu'à la rue Saint-Marc, du côté sud de la rue Sainte-Catherine. Cette zone passerait ainsi d'un maximum de 25 mètres à 45 mètres.

La commission a analysé ce projet en prenant en considération les préoccupations et les opinions des citoyens, sociétés et organismes qui se sont exprimés. Elle a lu la documentation déposée pour cette consultation par le promoteur et la Ville de Montréal ainsi que divers documents et références jugés utiles, dont certaines politiques et énoncés d'intention municipale qui ont une incidence sur le projet.

3.3.1 Le cadre de référence

La commission a examiné l'ensemble de la réglementation pertinente et en particulier le *Plan d'urbanisme de Montréal*, le *PPU du Quartier des grands jardins*, la *Stratégie d'inclusion de logements abordables* et la *Politique du patrimoine*. Elle prendra aussi en considération certains éléments du *Plan de développement durable de la collectivité montréalaise*. Cette lecture a procuré à la commission un cadre général d'analyse et la toile de fond pour sa prise de position.

La commission a également pris en considération trois rapports de l'OCPM pertinents à la présente consultation : *Rapport de consultation publique sur le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins* (juillet 2011); *Quel avenir pour notre centre-ville*, un rapport de consultation publique sur les orientations de la Stratégie centre-ville (mars 2017); et enfin, le rapport de consultation publique sur le *Règlement pour une métropole mixte* (avril 2020).

L'arrimage des modifications avec les orientations de planification existantes

Avant d'entreprendre l'analyse proprement dite du projet, la commission trouve utile de situer le projet Îlot Sainte Catherine Ouest dans la continuité des orientations et des objectifs qui articulent le PPU du Quartier des grands jardins rendu public en mai 2012. Il s'agit de l'effort de planification le plus récent s'appliquant spécifiquement au secteur qui nous intéresse. Ce PPU a d'ailleurs fait l'objet d'une importante démarche de consultation : « *La décision d'élaborer un programme particulier d'urbanisme (PPU) est issue d'une volonté commune des organismes du milieu et de l'arrondissement de Ville-Marie de se doter d'un outil d'encadrement du développement urbain. Pour concevoir ce PPU, l'arrondissement a pu compter sur la collaboration de la Table de concertation du Centre-Ville ouest, un groupe qui réunit des organisations, des entreprises, des institutions et des résidents actifs dans le milieu*¹⁶⁶. »

Cette consultation a mobilisé un grand nombre de citoyens et d'organismes du milieu qui ont affirmé leur large adhésion aux orientations et aux objectifs du projet de PPU. Celui-ci s'articule autour de trois grandes orientations : la mise en valeur du patrimoine; la qualité des milieux de vie; la dynamique économique.

Plusieurs intervenants ont souligné que le projet Îlot Sainte-Catherine Ouest répond à plusieurs objectifs du PPU du Quartier des grands jardins tels que la revitalisation de la rue Sainte-Catherine et l'accroissement de la population résidente du centre-ville. Pour la commission, en plus de contribuer au développement économique du quartier, le projet immobilier de l'Îlot Sainte-Catherine Ouest participe à la dynamisation observée ces dernières années dans une zone qui était passablement déstructurée; elle amplifie la nouvelle dynamique urbaine d'un secteur dont la dimension métropolitaine dépasse l'échelle locale.

3.3.2 La recevabilité du projet par les intervenants

Le projet, tel que présenté par le promoteur, et l'amendement réglementaire proposé par l'arrondissement ne font pas l'unanimité. Parmi les différentes interventions, la commission constate qu'il y a un net clivage entre les positions prises par les intervenants institutionnels, communautaires ou socioéconomiques globalement favorables au projet, et ceux défendant des particuliers, qui trouvent le projet guère recevable, du moins dans sa forme actuelle. Même s'il y

¹⁶⁶ Programme particulier d'urbanisme, Quartier des grands jardins, doc. 5.2.2, p. 3

a eu quelques interventions favorables parmi les résidents du secteur, il reste que plusieurs ont exprimé des préoccupations importantes que l'on peut résumer ainsi :

- L'impact de la hauteur et de la densité proposées pour le projet sur les propriétaires situés au sud du site;
- L'augmentation potentielle de la circulation dans la ruelle, ainsi que les inconvénients pour les résidents actuels, notamment le dépôt de déchets dans la ruelle, la perte d'ensoleillement et la perte d'intimité;
- L'impact du projet sur les vues vers le mont Royal;
- La perception d'accorder un privilège à un promoteur en le refusant à d'autres par la diminution des limites de hauteur et de densité dans le secteur avoisinant.

Alors qu'aucune prise de position n'est venue des résidents situés au nord du site, la commission constate que la majorité des oppositions proviennent des résidents situés au sud du projet, particulièrement ceux de la rue Tupper.

En planification urbaine, il est souvent difficile de conserver un juste équilibre entre la poursuite d'objectifs de consolidation du caractère résidentiel d'un quartier par la densification de certains secteurs, et celle des objectifs de stabilisation et d'amélioration des conditions de vie de la population en place. Sensible aux arguments défavorables au projet, la commission doit toutefois utiliser la notion d'intérêt public pour transcender les intérêts particuliers et émettre des recommandations en faveur de l'ensemble de la collectivité.

Ci-dessous, la commission commence son analyse en détaillant les aspects du projet qu'elle accueille favorablement.

3.3.3 La consolidation du quartier

Les besoins de consolidation d'un segment de la rue Sainte-Catherine Ouest passablement déstructuré et la nécessité de rehausser l'attractivité et le dynamisme du secteur ont amené la commission à recevoir positivement le projet.

La Table de concertation du Quartier des Grands jardins explique bien cet enjeu de consolidation : *« L'agrandissement de la zone limité à une hauteur maximale de 45 mètres permettra de consolider ce secteur du quartier, notamment par l'intégration d'un plus grand nombre de résidents. L'augmentation des hauteurs permises dans le secteur voisin, compris entre les rues Atwater et du Fort, dans le cadre du PPU du Quartier des Grands Jardins a effectivement participé à la création d'un milieu de vie vibrant et dynamique depuis 2011. Le prolongement de cette zone permet la poursuite de cet objectif, en plus de favoriser une meilleure intégration urbaine du pôle Atwater/Sainte-Catherine au reste du village Shaughnessy et du Centre-Ville¹⁶⁷. »*

¹⁶⁷Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.7, p. 1

La commission partage cette vision. Ce projet immobilier de qualité contribuera à la revitalisation commerciale du secteur, tout en consolidant et en diversifiant le développement résidentiel du secteur.

3.3.4 L'architecture et le design dans le contexte environnant

L'approche conceptuelle, les choix architecturaux et la facture contemporaine des constructions du projet sont de nature à valoriser le contexte environnant. Sa volumétrie s'insère de façon harmonieuse entre les deux tours existantes, tout en mettant en valeur la maison Young.

La hauteur des bâtiments proposée, 14 et 15 étages, aura pour effet de donner une cohérence au front bâti et une certaine harmonisation des hauteurs et volumes par rapport aux édifices adjacents, rendant le tout plus intéressant qu'avant sur le plan du paysage de la rue.

Les volumes proposés auront également pour effet de diminuer l'impact visuel des façades latérales des tours qui encadrent le site de part et d'autre en annulant l'effet provoqué par les murs aveugles actuellement existants.

La commission a tenu compte de l'effort du promoteur pour respecter le principe énoncé dans le PPU du Quartier des grands jardins lorsqu'il propose un basilaire de trois étages en surhauteur en retrait de la rue. Bien que ce principe ne soit pas totalement respecté dans le cas du volume situé plus à l'est, il reste que celui-ci a le mérite d'être aligné avec l'édifice adjacent et permet une certaine harmonisation visuelle.

Le projet immobilier ajouterait deux imposants volumes dans le secteur; quelques citoyens ont exprimé leurs préoccupations relativement à son impact négatif sur les vues vers le mont Royal. Cependant, aux yeux de la commission, il n'a pas été démontré que les constructions projetées aient un impact sur des corridors visuels identifiés comme étant à protéger par la réglementation municipale. Une marche effectuée par la commission dans le territoire environnant a permis de constater qu'il est possible d'avoir une vue partielle du mont Royal seulement depuis l'Esplanade Ernest-Cormier, au sud du boulevard René-Lévesque. Elle y a observé que l'effet cumulé des constructions en hauteur a diminué de façon significative les vues vers le mont Royal. D'ailleurs, les résidents de la rue Tupper n'en faisaient pas un enjeu. Leurs griefs portaient sur le manque de luminosité et le désagrément d'être confrontés à une construction imposante.

La commission tient à souligner l'effort du promoteur d'abaisser de 15 à 14 étages la hauteur du volume aligné avec l'édifice adjacent du côté ouest, afin de tenir compte de l'impact sur les vues vers le mont Royal à partir du Centre canadien d'architecture.

3.3.5 L'intégration de la maison Young

À l'instar de la plupart des intervenants, la commission se réjouit de la volonté de restaurer et d'incorporer la maison Young dans le projet. Celle-ci pourra jouer le rôle de témoin de la fonction résidentielle d'origine de la rue Sainte-Catherine.

L'intégration et la mise en valeur d'anciens bâtiments posent toujours des défis particuliers et soulèvent parfois des débats contradictoires. Dans le présent projet, la commission estime que le promoteur a fait des efforts sérieux pour trouver des solutions qui vont au-delà de ce qui peut être considéré comme étant du simple « façadisme ».

Le basilaire proposé a l'avantage de permettre une certaine mise en valeur de la maison Young, car il s'inscrit dans le gabarit de cette dernière. En outre, le volume en surhauteur situé à l'ouest est implanté en retrait du basilaire, ce qui permet de dégager le volume de la maison Young et de s'aligner avec le bâtiment adjacent.

Quant à la restauration de la façade de la maison Young, la commission prend acte des hypothèses présentées par le promoteur, même si un choix final ne semble pas encore arrêté. Cependant, la commission rappelle au promoteur qu'il devra faire des efforts pour la rendre universellement accessible, tout en respectant autant que possible sa configuration d'origine.

3.3.6 La conception des balcons, les aménagements paysagers et l'animation de la rue

La commission partage l'avis du comité mixte de la Ville de Montréal, composé du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, lequel « *apprécie la conception des balcons, qui permet l'introduction d'un maximum de lumière à l'intérieur des logements et considère que la zone de circulation qui est insérée, telle une " faille ", entre les deux tours est un élément intéressant du projet, car elle permet d'introduire de la luminosité au cœur du projet*¹⁶⁸ ».

Pour la commission, les aménagements paysagers sont un autre aspect séduisant du projet, car la segmentation des volumes en surhauteur permet l'aménagement de terrasses végétalisées, aux niveaux 3 et 5. Outre l'agrément visuel qu'elles procurent, la commission considère que leur apport à la lutte aux îlots de chaleur et leur contribution à la rétention des eaux pluviales sur le site sont des aspects qui ne sont pas négligeables.

La commission souligne aussi que le projet améliore la continuité commerciale et remarque que l'ouverture des façades et la conception des portes d'accès aux commerces sont de nature à favoriser l'animation de la rue. Aux yeux de la commission, l'aménagement de l'espace au rez-de-chaussée le long de la rue Sainte-Catherine s'avère intéressant.

¹⁶⁸ AC18-VM-02 – Projet résidentiel et commercial – 1920-1946 rue Sainte-Catherine Ouest, doc. 1.5.2, p. 2

3.3.7 La vocation locative

La commission a retenu positivement le parti pris du promoteur en faveur de logements locatifs plutôt que des logements en copropriété.

De nombreux indicateurs sociaux et économiques pointent vers une demande croissante de logements locatifs. En effet, Montréal assiste à une pénurie de logements qui s'est aggravée ces dernières années. Le niveau actuel du taux d'inoccupation est au plus bas en 15 ans, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Selon elle, le taux d'inoccupation à Montréal se situait en janvier 2020 à 1,5 %, alors qu'elle considère que ce taux doit être de 3 % pour que le marché soit équilibré. La commission apprécie l'intention du promoteur de contribuer à la diminution de cet écart qui inquiétait déjà, à juste titre, bien des regroupements de locataires, avant la pandémie.

La commission est d'avis que la vocation de logements locatifs retenue pour le site répond à certaines préoccupations exprimées lors de la consultation. De plus, cette vocation s'avère pertinente en relation avec l'objectif du PPU du Quartier des grands jardins de consolider la fonction résidentielle du quartier lorsqu'il soutient que « *Le maintien d'une population résidente stable dans le quartier représente donc un enjeu important*¹⁶⁹. »

Tenant compte de l'ensemble des éléments qui précèdent, la commission reçoit positivement le projet immobilier et ses principales orientations, ses aspects positifs dépassant les aspects à améliorer détaillés dans la section suivante.

Recommandation #2

La commission recommande d'autoriser la construction du projet immobilier sur le site du 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest (Îlot Sainte-Catherine Ouest) en tenant compte des améliorations demandées ci-dessous.

3.4 Un projet à bonifier

Bien qu'elle recommande l'autorisation du projet, la commission est consciente de certains aspects à améliorer. Elle formule donc des avis et des recommandations pour que celui-ci réponde davantage aux attentes des citoyens et aux besoins du quartier, dans un objectif de développement durable.

3.4.1 Un projet immobilier en réponse aux besoins en matière de logement

Malgré le choix d'offrir des logements locatifs, la commission considère que l'offre d'habitation proposée ne répond pas adéquatement aux besoins du quartier et aux attentes des citoyens.

¹⁶⁹ Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins, doc. 5.2.2, p. 81

Ainsi, l'objectif de mixité sociale poursuivi par la Ville et souhaité par la population peut difficilement être atteint en raison notamment de la typologie de logements prévue. Cet objectif est présenté ainsi dans le rapport de consultation publique de l'OCPM sur les orientations de la stratégie centre-ville, daté du 10 mars 2017 : « *La diversité démographique et socio-économique exige un cadre bâti diversifié. La Ville doit s'assurer d'une diversité de typologies dans l'offre d'habitation. Ces typologies doivent répondre aux nombreux besoins des familles, des personnes seules, des personnes avec déficiences fonctionnelles, etc., et aussi permettre l'accès à la propriété abordable*¹⁷⁰ ».

Même si le promoteur manifeste la volonté d'adhérer à la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, notamment par l'intégration de logements abordables et par le versement d'une contribution financière pour la construction de logements sociaux hors site, la commission est d'avis que ces nouveaux logements répondent peu aux priorités de la Stratégie centre-ville qui vise à créer au centre-ville des milieux de vie complets et inclusifs, en développant notamment des projets résidentiels destinés aux familles, dans un environnement offrant commerces et services de proximité. De plus, la proposition du promoteur est peu propice à la mixité sociale. En général, celle-ci est tributaire de la capacité d'accueillir des familles, de jeunes professionnels, des préretraités, des personnes âgées et des personnes d'origines et de conditions sociales diverses. Pour y arriver, il faudrait que le projet comporte une plus grande variété de typologies de logements, comme demandé par plusieurs intervenants¹⁷¹.

Le projet immobilier propose un total de 198 unités locatives, dont la distribution des unités se décline ainsi :

- 4 unités de type bachelor (350 pi²/33 m²) représentant 2 % des logements;
- 172 unités comprenant 1 chambre à coucher (entre 500 et 650 pi²/46 et 60 m²) représentant 87 % des logements;
- 16 unités comprenant 2 chambres à coucher (850 pi²/79 m²) représentant 8 % des logements;
- 6 unités comprenant 3 chambres à coucher (1050 pi²/98 m²) représentant 3 % des logements.

Cette offre s'ajoute à une offre grandissante de petits logements au centre-ville. En effet, de nombreux logements de plus petite taille existent déjà dans le secteur et forment la majorité de

¹⁷⁰ OCPM, Les orientations de la Stratégie centre-ville, 10 mars 2017, https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P83/rapport_final_strategie_centre-ville.pdf, p. 104

¹⁷¹ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3, p. 14; Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.7, p. 1; François Nobert, doc. 8.13; Chantal Rivest, doc. 8.15; CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17

l'offre qui s'est ajoutée au cours des six dernières années¹⁷². Nécessaires pour des populations âgées et étudiantes, les petits logements ne répondent pas à tous les besoins :

- Ils ne correspondent pas aux besoins des familles, un type de ménage que la Ville de Montréal cherche à attirer au centre-ville¹⁷³;
- Ils correspondent mal aux nouveaux besoins émergeant de la pandémie pour de plus grands espaces de vie, afin de répondre aux nouvelles pratiques de télétravail;
- Ils sont souvent associés à une occupation temporaire de type hébergement touristique et parfois même à une inoccupation prolongée¹⁷⁴ causée par ce type d'exploitation; la Ville de Montréal tente d'encadrer ces pratiques nuisibles au marché locatif et à la dynamique des quartiers.

L'augmentation de l'offre de plus grands logements est certes nécessaire pour répondre aux impératifs mis de l'avant par ces trois constats. Cependant, elle doit s'accompagner d'un accès à des infrastructures publiques à l'intention des familles, notamment des écoles et des espaces verts. On doit également se doter d'outils plus performants permettant d'encadrer les activités d'hébergement touristique.

La commission soutient le souhait des participants d'une bonification de l'offre de grandes unités en tant qu'élément de solution à ces enjeux et est d'avis que la proportion de grandes unités à construire dans le projet de l'Îlot Sainte-Catherine Ouest devrait être alignée avec les objectifs du futur règlement pour une métropole mixte. Ainsi, un pourcentage de 20 % de logements pouvant convenir à des familles serait plus adéquat et représenterait une augmentation significative par rapport à la proposition déposée de 11 %.

Recommandation #3

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.

Le projet immobilier inclut 27 logements dits abordables, c'est-à-dire 14 % du nombre total d'unités. La proposition n'inclut pas de logements sociaux puisque la configuration du site ne permet pas au promoteur de construire ces unités sur un lot distinct et indépendant, tel qu'exigé par le Service de l'habitation de la Ville. Dès lors, le Service exige du promoteur le versement d'une contribution financière à la hauteur de 725 000 \$, montant calculé selon les règles déterminées dans l'actuelle *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*; la Ville utilisera cette contribution dans la construction d'un projet distinct de logements sociaux.

¹⁷² CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.17

¹⁷³ Politique familiale de Montréal de 2008 et Plan de fidélisation des familles 2014-2017

¹⁷⁴ François Nobert, doc. 8.13; Chantal Rivest, doc. 8.15; Ara Merzikian, doc. 9.4, #2

La commission note les grands besoins en matière de logements sociaux dans ce secteur dense du centre-ville, tel qu'exprimé par de nombreux participants. On n'y dénombre que trois projets de logements sociaux¹⁷⁵. La commission estime qu'il faut augmenter le nombre de logements locatifs abordables et sociaux offerts dans le centre-ville, comme stipulé dans le nouveau Règlement pour une métropole mixte. Celle-ci rendra obligatoire l'inclusion de 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux dans les nouveaux projets de construction de plus de 450 m².

Bien que la Stratégie d'inclusion en vigueur ne permette pas d'exiger l'inclusion d'un nombre plus élevé de logements abordables dans ce projet, la commission est d'avis que la Ville de Montréal doit concentrer ses efforts pour contribuer à cette offre manquante dans le quartier.

Recommandation #4

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.

3.4.2 Un processus de construction durable

Héritage Montréal « est d'avis que toute démolition doit être justifiée et évaluée de manière à s'assurer que les bâtiments existants puissent être conservés non seulement en vertu de leur valeur architecturale ou historique, mais aussi écologique¹⁷⁶ ». Dans une approche de développement durable, il est pertinent de se questionner sur la nécessité de démolir pour mieux construire. Dans ce cas précis, la commission partage l'avis du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie qui considère que « la démolition des 3 bâtiments est justifiable en raison de leur faible valeur patrimoniale ou architecturale et de l'importance du projet de remplacement¹⁷⁷ ».

Bien que la nouvelle fonction et la densité suggérées par les immeubles proposés puissent justifier cette intervention, la commission est d'avis que les nouvelles constructions doivent être issues d'un processus de design durable. Le promoteur a déjà montré un intérêt pour cette approche. La commission rappelle ses intentions ci-dessous et en encourage l'approfondissement afin de minimiser l'impact environnemental de ces nouvelles constructions, comme souhaité par plusieurs participants.

¹⁷⁵ Table de quartier Peter-McGill, doc. 8.3

¹⁷⁶ Héritage Montréal, doc. 8.19, p. 1

¹⁷⁷ Comité consultatif d'urbanisme, doc. 1.6.1, p. 2

Techniques de construction

Lors de la séance de questions et réponses, le promoteur a fait valoir son intention d'évaluer la possibilité de réutilisation de certains des matériaux issus des bâtiments à démolir ainsi que la possibilité d'employer des techniques de construction qui visent à minimiser les pertes thermiques pour une meilleure efficacité énergétique. La commission encourage la poursuite de ces évaluations.

Verdissement

Le promoteur propose des aménagements paysagers qui incluent des terrasses végétalisées aux niveaux 3 et 5, bénéfiques à la lutte aux îlots de chaleur et à la rétention des eaux pluviales. La commission encourage le promoteur à aller de l'avant avec l'aménagement prévu et s'assure du bon maintien de ces espaces.

Stationnement pour automobiles

Le promoteur propose de limiter la construction de stationnements pour automobiles au nombre minimal exigé par le règlement de l'arrondissement. Par sa localisation dans un centre-ville bien desservi en transports collectifs et propice aux transports actifs, le projet permettra aux nouveaux résidents de se déplacer en utilisant des modes de transport plus durables que l'automobile. C'est pour cette raison que plusieurs des participants considèrent que le nombre minimal requis par l'arrondissement est trop élevé. La commission partage cet avis et souhaiterait que l'arrondissement révise à la baisse ses exigences à ce sujet, tel qu'indiqué dans la Politique de stationnement de la Ville de Montréal. Toutefois, malgré cet aspect restrictif de la réglementation, d'autres mesures liées à l'aménagement des stationnements peuvent être prises par le promoteur afin d'inciter une mobilité plus durable chez les nouveaux résidents.

Recommandation #5

La commission recommande :

- ***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.***

Carboneutralité, gestion des matières résiduelles et des eaux usées

Lors de la séance de questions et réponses, le promoteur a mentionné son intention d'intégrer un système de gestion des déchets à l'intérieur du bâtiment qui permettrait, dans le futur, la collecte municipale directement à l'intérieur des immeubles, afin d'éviter l'encombrement des rues et ruelles lors des jours de collecte. De plus, le promoteur a fait valoir qu'il vise l'obtention

d'une certification LEED pour son projet. À l'image de certains participants pour qui la bonne gestion des flux de matières est importante, la commission encourage le promoteur à continuer ses démarches afin d'assurer un processus de design durable pour les nouveaux immeubles.

Recommandation #6

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.

3.4.3 Pour une meilleure cohabitation du projet avec le voisinage

À ce stade de développement du projet, peu d'informations sont disponibles au sujet de l'ensoleillement et de la luminosité, de la force et la direction des vents, du bruit et de la pollution liés à une circulation et utilisation accrue dans le secteur. Ce manque d'information inquiète les participants¹⁷⁸.

Tout changement ou ajout dans le paysage urbain apporte nécessairement des impacts négatifs parallèlement à ses contributions positives. La commission est sensible aux inquiétudes des intervenants concernant ce secteur d'importance historique. La vision de préservation du patrimoine bâti doit prendre en considération la qualité de vie vécue dans ces immeubles qui se fondent parmi des développements plus hauts et plus denses. Adhérant aux orientations de densification du centre-ville, la commission trouve important que les impacts des nouveaux développements soient également minimisés afin de préserver les pratiques et dynamiques socioculturelles associées à ces infrastructures physiques que sont les maisons anciennes.

Ensoleillement, vents, circulation

Il est inhabituel qu'à cette étape de consultation publique des études sur ces aspects ne soient pas encore effectuées puisque les résultats doivent servir à minimiser les impacts négatifs sur le voisinage et sur l'expérience piétonne de la rue Sainte-Catherine. Tout comme les participants, la commission trouve que ces études sont nécessaires à l'évaluation de ces enjeux et auraient dû être effectuées en amont de la présente consultation publique. La commission prend acte que des études complètes sur l'ensoleillement, sur la force et la direction des vents, ainsi que sur la circulation dans le quartier, prenant en compte l'ajout du nouvel immeuble Le Gabriel, seront plutôt effectuées en amont de la prochaine phase de consultation liée à la démarche d'adoption du Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

¹⁷⁸ Caroline Nabozniak, doc. 8.1; Frédéric Agrapart, doc. 8.5; Robert Hajaly, doc. 8.6; Yarnell Massey, doc. 8.14, Chantal Rivest, doc. 8.15; SDC centre-ville, doc. 8.18

Recommandation #7

La commission souligne l'importance d'adapter le design du projet en fonction des résultats des études d'impact (ensoleillement, vents, circulation) et recommande à la Ville de Montréal 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.

Luminosité perçue

La commission considère que les hauteurs des bâtiments proposées sont adéquates quant à l'insertion entre les deux tours existantes. Toutefois, elle est sensible aux inquiétudes des résidents avoisinants quant à la perte de luminosité sur leurs jardins et sur la rue Sainte-Catherine. Elle s'interroge donc sur la possibilité d'adopter des mesures de mitigation.

Recommandation #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.

Pollution liée aux activités commerciales

Les participants résidant sur la rue Tupper ont fait valoir leurs inquiétudes quant aux nuisances possibles des nouveaux commerces au rez-de-chaussée proposés dans le projet. Ils ont souligné notamment les bruits et odeurs potentiels provenant des systèmes de ventilation et les bruits et vibrations dus aux camions de livraison¹⁷⁹. Pour limiter ces nuisances, ils suggèrent de porter une attention particulière au choix du type de commerce à implanter. Pour sa part, le promoteur a mentionné que dans son processus de sélection des commerces, un de ses critères principaux sera « *la compatibilité avec les locataires résidentiels afin d'assurer une saine cohabitation*¹⁸⁰ ». La commission encourage le promoteur à se préoccuper également des besoins des résidents limitrophes et de choisir des commerces où les opérations auront un impact minimal sur la qualité de vie dans l'îlot. Certaines inquiétudes portaient sur les odeurs et désagréments visuels dus au dépôt potentiel de matières résiduelles dans la ruelle. En ce sens, la commission est d'avis qu'il s'agit d'une problématique à l'échelle de l'arrondissement et qu'une solution doit être réfléchié relativement au système municipal de collecte.

¹⁷⁹ Yarnell Massey, doc. 8.14

¹⁸⁰ Réponses du promoteur, doc. 6.4.1, p. 2

Recommandation #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).

Recommandation #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.

3.4.4 Limiter les impacts du chantier de construction

Au-delà des impacts permanents dus à la présence de nouveaux immeubles, plusieurs résidents et commerçants ont partagé leurs appréhensions liées au futur chantier de construction du projet immobilier¹⁸¹. Les travaux risquent d'entraîner temporairement des impacts au niveau du bruit et des vibrations, de la pollution aérienne, ainsi que des entraves à la circulation. De plus, la vacance temporaire des espaces commerciaux en attente de démolition crée un effet de dévitalisation de la rue Sainte-Catherine.

Pour la commission, il importe de mitiger ces impacts afin de préserver la qualité de vie offerte lors de cette période de transition, d'autant plus que ce chantier prendra place dans un secteur qui aura récemment subi des nuisances liées à la construction du projet Le Gabriel, situé vis-à-vis le site au 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest.

Recommandation #11

La commission recommande que la planification du chantier de construction mette en place des 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.

Recommandation #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.

¹⁸¹ Caroline Nabozniak, doc. 8.1; Frédéric Agrapart, doc. 8.5; François Nobert, doc. 8.13

CONCLUSION

La consultation publique a mis en lumière la difficulté de mener de front deux objets de modification au Plan d'urbanisme. L'intention de l'arrondissement d'amener une certaine cohérence en proposant un abaissement des hauteurs et densités dans le secteur pour protéger le patrimoine bâti tout en proposant une augmentation de celles-ci pour un projet immobilier particulier a été mal comprise.

Plusieurs intervenants ont plutôt souligné l'incohérence dans l'intention de l'arrondissement. Certains y ont vu un marchandage : acceptation du projet Îlot Sainte-Catherine Ouest en échange d'un abaissement des limites de hauteurs et densités dans le Village Shaughnessy.

La consultation publique a révélé une facilité chez les intervenants de réagir à une proposition concrète. Ainsi, ils ont pu se prononcer sur le projet Îlot Sainte-Catherine Ouest, que ce soit son emplacement, son architecture ou sa construction. Certains s'y sont opposés, d'autres l'ont accepté, ou encore ont demandé des accommodements ou des modifications.

La commission a recommandé d'autoriser la construction du projet immobilier Îlot Sainte-Catherine Ouest. Elle a apprécié le choix du promoteur de construire des logements locatifs. Elle a retenu que l'architecture des immeubles donne une cohérence au front bâti et une certaine harmonisation des hauteurs et volumes par rapport aux édifices existants, tout en mettant en valeur la maison Young. La réalisation du projet immobilier contribuera à consolider un segment déstructuré de la rue Sainte-Catherine, à améliorer l'artère commerciale et l'expérience piétonne. La commission a commenté le projet immobilier et a, à l'occasion, soumis des souhaits ou fait des recommandations.

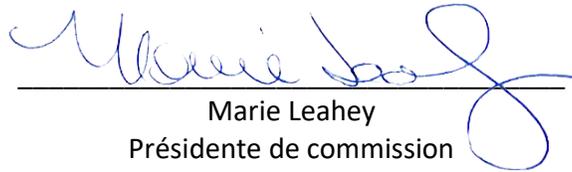
La consultation publique portant sur le changement des limites de hauteur et densité du secteur à l'étude a été moins conséquente. La commission se préoccupe de la sauvegarde et de la valorisation du patrimoine. C'est pour cela qu'elle aimerait voir un travail plus rigoureux de diagnostic de cette problématique, telle qu'elle se dessine dans ce secteur, et un arrimage plus clair avec les solutions utilisées pour y faire face.

Il est plus ardu pour les non-initiés d'analyser les impacts de changements aux limites de hauteur et de densité dans le Plan d'urbanisme sur la vie de quartier, la protection et la valorisation du patrimoine et sur l'aménagement général de cette zone particulière de l'arrondissement. Les organismes au fait de ces enjeux particuliers étaient mieux outillés pour prendre position. Quelle que soit leur opinion, ils ont soulevé plusieurs interrogations sur les meilleures façons de protéger le patrimoine bâti et sur l'aménagement urbain, sur la vie de quartier et les besoins de la population résidente. C'est pourquoi la commission appuie leur demande d'un débat plus large sur l'avenir du quartier.

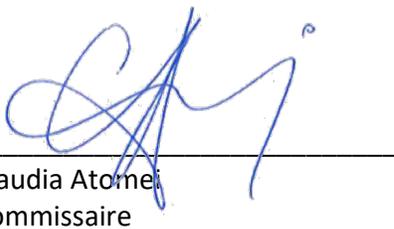
Il est toujours décevant de reporter une décision. Cependant, la commission a bien pris note de l'adoption par le conseil municipal d'une mesure de contrôle intérimaire qui permet de limiter la hauteur des constructions à court terme, tout en répondant positivement aux personnes qui ont demandé un débat plus large.

Finalement, la commission remercie les citoyens et les organisations pour leur contribution, malgré les défis liés à la pandémie. Des remerciements vont aussi à l'équipe de l'Office qui s'est adaptée et a démontré qu'une consultation publique en ces temps exceptionnels était possible.

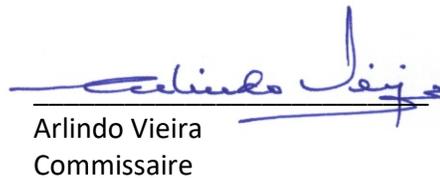
Fait à Montréal, le 26 janvier 2021.



Marie Leahey
Présidente de commission



Claudia Atome
Commissaire



Arlindo Vieira
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le 24 février 2020, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir des audiences publiques sur le projet de règlement P-04-047-207 intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ».

Ce dernier prévoit des modifications à la carte « La densité de construction » de la Partie I du Plan d'urbanisme à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie ainsi que des modifications à la carte « Les limites de hauteur » du chapitre 25 de la partie II de ce Plan d'urbanisme. Ces modifications permettraient de changer, à la baisse, les hauteurs et les densités de construction permises pour le secteur environnant, sauf pour la réalisation du projet immobilier « Îlot Sainte-Catherine Ouest » situé entre le 1920 et le 1946, rue Sainte-Catherine Ouest.

La consultation publique

Le contexte particulier imposé par la pandémie de la COVID-19 a modifié la démarche de consultation habituelle de l'OCPM. Afin de respecter les directives des autorités municipales et gouvernementales en matière de santé publique, les activités de consultation « en personne » ont été remplacées par des activités à distance, tout en s'assurant que la participation soit accessible à tous.

Pour faire connaître la tenue de la consultation, l'OCPM a fait paraître un premier avis public annonçant la consultation le 24 avril dans le quotidien 24h. Celle-ci a été modifiée et publiée à nouveau le 23 juillet 2020 pour tenir compte des nouvelles dates et des nouvelles procédures imposées par la pandémie. À cette date, la documentation relative au projet a été rendue disponible sur le site Internet de l'OCPM; il était également possible de la recevoir par envoi postal.

La commission a tenu une séance d'information virtuelle le 10 août 2020. Cette étape a permis à l'Office de présenter sa démarche et de diffuser les présentations de la Ville de Montréal et du promoteur. Les présentations en ligne pouvaient ensuite être revues, en tout temps, sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube, tout comme la documentation sur le projet.

Une séance virtuelle de questions et de réponses a eu lieu le 15 septembre à 19 h. Lors de cette soirée, diffusée en direct sur Internet, les représentants de la Ville de Montréal et du promoteur ont répondu aux questions des citoyens reçus d'avance ou posées le soir même.

Entre le 15 septembre et le 9 octobre, les citoyens, entreprises et groupes étaient invités à donner leur opinion selon le moyen de leur choix. Ils avaient la possibilité d'enregistrer leur opinion sur une boîte vocale, de faire part de leur opinion en ligne en répondant à des questions ouvertes ou d'envoyer un mémoire écrit.

La démarche de consultation a été clôturée par la tenue de la séance d'audition des opinions. Celle-ci a eu lieu le mercredi 14 octobre 2020 à 19 h. Les participants ont pu intervenir soit par téléphone ou par visioconférence.

La commission et son équipe

Marie Leahey, présidente de la commission
Claudia Tomei, commissaire
Arlindo Vieira, commissaire
Akos Verboczy, secrétaire-analyste

L'équipe de l'OCPM

Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications
Louis-Alexandre Cazal, webmestre
Luc Doray, secrétaire général
Élisabeth Doyon, designer multimédia
Guy Grenier, coordonnateur de démarches participatives
Laurent Maurice Lafontant, agent administratif
Lizon Levesque, adjointe administrative
Dominique Ollivier, présidente
Anik Pouliot, directrice des communications
Geneviève Robitaille, adjointe administrative
Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Pour l'arrondissement de Ville-Marie

Bruno Collin, chef d'équipe à l'arrondissement de Ville-Marie
Charlotte Horny, conseillère en aménagement à l'arrondissement de Ville-Marie, division de l'urbanisme
Jean-François Morin, chef de division à l'urbanisme à l'arrondissement de Ville-Marie

Pour le promoteur, Placements Sergakis

Maxime-Alexis Frappier, associé ACDF Architecture
Joan Renaud, associé ACDF Architecture
Antoine Cousineau, architecte associé NEUF Architect(e)s
Glenn Castanheira, porte-parole du groupe Placements Sergakis

Participants à la séance de questions et de réponses du 15 septembre 2020

Personnes ayant envoyé des questions d'avance

Rielle Lévesque
Pierre-Alain Cotnoir
Jayson Duclos-Charest
Craig Steinberg
Claire Adamson
Caroline Nabozniak

Harald Kaltz
Serge Emond
Sébastien Lucero
Derek Robertson
Chantal Rivest
Francesco Curto
Robert Boisvert
Sharman Yarnell
Louis Rastelli
Maude Landreville
Elisabeth Éthier

Personnes ayant posé des questions en direct par téléphone

Jean-Yves Bourdages
Rose-Marie Diana
Maryse Chapdelaine
Robert Hajaly
François Nobert
Derek Robertson
Maryse Chapdelaine

Liste des citoyens et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec présentation orale

Forum
Robert Hajaly
Caroline Nabozniak
Table de quartier Peter-McGill
Frederic Agrapart
Association républicaine conservatrice du Québec
Amcor Holdings Inc.

Liste des citoyens et organismes qui ont soumis une opinion écrite sans présentation orale

Table de concertation du Quartier des grands jardins
Inderbir Singh Riar
Warren Baer
Gregory DeGroot
Triada Corporation et.al.
François Nobert
Sharman Yarnell-Massey
Chantal Rivest
143046 Canada inc.
CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île de Montréal
SDC Montréal centre-ville
Héritage Montréal

Liste des personnes ayant soumis une opinion en ligne

Helene Dumas
Alexander Hackett
Ara Merzikian
Sarah Mitchell
Myriam Pinel
Anthony Kez
Sophie Girondin
Isabelle Fougnyes
Angela Potvin
Ellen B.
Patrick Delage
Nick Soccio
Annick Javierre
M. C.
Brendan T.
Jonathan Letourno
Stéphane Boisjoly
Nora Topalian
Colin Sheppard
Gino Camorani
Jade Lamoureux-Kutchuk
Claire Adamson
François Assouad
Nick Marin
François Roberge
Leslye Lang
Jayson Duclos-Charest
Sylvain Lessard
Monique Doyon

Annexe 2 – Le dossier de documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1 Sommaire décisionnel
- 1.2 Recommandation
- 1.3 Intervention – Service des affaires juridiques, Direction des affaires civiles
 - 1.3.1 Règlement modifiant le Plan d’urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
 - 1.3.1.1 Annexe A – La densité de construction
 - 1.3.1.2 Annexe B – Les limites de hauteur
 - 1.3.2 Résolution de contrôle intérimaire
 - 1.3.2.1 Plan des hauteurs et surhauteurs
 - 1.3.3 Règlement de contrôle intérimaire limitant les hauteurs dans l’arrondissement de Ville-Marie
 - 1.3.3.1 Plan des hauteurs et surhauteurs
- 1.4 Îlot Sainte-Catherine Ouest – 1920-1946 rue Sainte-Catherine Ouest – Avril 2018 (voir 3.1)
- 1.5 Avis du comité mixte
 - 1.5.1 AC18-VM-01 – Modification du Plan d’urbanisme – rue Sainte-Catherine, entre les rues du Fort et Guy
 - 1.5.2 AC18-VM-02 – Projet résidentiel et commercial – 1920-1946 rue Sainte-Catherine Ouest
- 1.6 Comité consultatif d’urbanisme
 - 1.6.1 CCU – 11 février 2016 – 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest
 - 1.6.2 CCU – 15 mars 2018 – 1920, rue Sainte-Catherine Ouest
- 1.7 Résolutions
 - 1.7.1 CE 20 0205
 - 1.7.2 CM 20 0175
 - 1.7.3 CM 20 0182
 - 1.7.4 CM 20 0166

2. Démarche de consultation

- 2.1 Avis public
 - 2.1.1 Avis public - report de la consultation
 - 2.1.2 Avis public – relance de la consultation
- 2.2 Dépliant

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1 Îlot Sainte-Catherine Ouest – 1920-1946 rue Sainte-Catherine Ouest – Avril 2018
 - 3.1.1 Version mise à jour (octobre 2020)
 - 3.1.2 Vidéo de présentation du promoteur - Soirée d’information
 - 3.1.3 Présentation PowerPoint - Promoteur

4. Documentation déposée par la Ville de Montréal et l’arrondissement

- 4.1 Modification du Plan d’urbanisme - Note explicative
 - 4.1.1 Vidéo de présentation de la Ville - Soirée d’information
 - 4.1.2 Présentation PowerPoint - Ville
- 4.2 Évaluation du patrimoine urbain de l’arrondissement de Ville-Marie

- 4.3 Patrimoine : Zones d'intérêt et moyens d'interventions - Étude de Beaupré et Michaud architectes (mars 1988)
 - 4.3.1 Carte du patrimoine bâti du secteur (mars 1988)
- 4.4 Fiches patrimoniales
 - 4.4.1 Secteur Lincoln (Saint-Marc et De Maisonneuve Ouest)
 - 4.4.2 Faubourg Ste-Catherine
 - 4.4.3 The Catholic Centre
 - 4.4.4 Maisons en rangée William D.-Stroud
 - 4.4.5 Ensemble résidentiel William D.-Stroud (Registre du patrimoine culturel du Québec)
 - 4.4.6 Site des bâtiments de l'avenue Lincoln (énoncé de l'intérêt patrimonial)
- 5. Documents de références et liens utiles**
 - 5.1 Portail du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal
 - 5.1.1 Résumé du Schéma d'aménagement
 - 5.2 Portail du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
 - 5.2.1 Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
 - 5.2.2 Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins
 - 5.3 Portail de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie
 - 5.3.1 Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie
 - 5.4 Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville (juin 2011)
 - 5.4.1 Rapport de consultation sur le cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville (février 2012)
 - 5.4.2 Note explicative : La gestion des hauteurs et des densités (janvier 2013)
 - 5.5 Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels
 - 5.5.1 Modifications apportées en décembre 2015
 - 5.6 Petit lexique des termes urbanistiques (Ville de Montréal)
 - 5.7 Plan de mise en valeur du patrimoine local de Ville-Marie – Ville de Montréal (Novembre 2020)
- 6. Travaux de la commission**
 - 6.1 Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal
 - 6.2 Compte rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur
 - 6.3 Questions de la commission à la Ville de Montréal
 - 6.3.1 Réponses de la Ville de Montréal
 - 6.3.2 Étude d'ensevelissement pour l'immeuble Le Gabriel (1953-1961 Sainte-Catherine O.)
 - 6.4 Questions de la commission au promoteur
 - 6.4.1 Réponses du promoteur
 - 6.4.2 Interventions sur la façade de la résidence G. Young
- 7. Transcription et webdiffusion**
 - 7.1 Webdiffusion de la séance d'information du 10 août 2020
 - 7.1.1 Transcription de la séance d'information du 10 août 2020
 - 7.2 Webdiffusion de la séance de questions et réponses du 15 septembre 2020
 - 7.2.1 Questions reçues d'avance
 - 7.2.2 Transcription de la séance de questions et réponses du 15 septembre 2020
 - 7.3. Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2020

- 7.3.1 Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 octobre 2020
- 7.3.2 Rectifications du promoteur suite à la séance d'audition

8. Opinions déposées à la commission

- 8.1 Caroline Nabozniak
 - 8.1.1 Présentation
- 8.2 Forum
 - 8.2.1 Présentation
- 8.3 Table de quartier Peter-McGill
 - 8.3.1 Présentation
- 8.4 Association républicaine conservatrice du Québec
 - 8.4.1 Présentation
- 8.5 Frederic Agrapart
 - 8.5.1 Présentation
- 8.6 Robert Hajaly
 - 8.6.1 Présentation
- 8.7 Table de concertation du Quartier des Grands jardins
- 8.8 Inderbir Singh Riar
- 8.9 Amcor Holdings Inc.
 - 8.9.1 Présentation
- 8.10 Warren Baer
- 8.11 Gregory DeGroot
- 8.12 Triada Corporation et.al.
- 8.13 François Nobert
- 8.14 Sharman Yarnell-Massey
- 8.15 Chantal Rivest
- 8.16 143046 Canada inc.
- 8.17 CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île de Montréal
- 8.18 SDC Montréal centre-ville
- 8.19 Héritage Montréal

9. Opinions présentées en ligne

- 9.1 Hauteurs
- 9.2 Vie commerciale
- 9.3 Architecture et paysage
- 9.4 Logement
- 9.5 Autres opinions
- 9.6 English

Annexe 3 – Projet de règlement P-04-047-207

**VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX**

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)

Vu les articles 88 et 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu les articles 109 et 109.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du..... 2018, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, tel qu'il est illustré sur la carte jointe en annexe A au présent règlement.

2. La carte intitulée « Les limites de hauteur » du chapitre 25 de la partie II de ce Plan d'urbanisme est modifiée tel qu'il est illustré sur la carte jointe en annexe B au présent règlement.

ANNEXE A

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 INTITULÉE « La densité de construction »

ANNEXE B

EXTRAIT DE LA CARTE INTITULÉE « LES LIMITES DE HAUTEUR »

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal *Le Devoir* le XX 2018, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 2018 et entre en vigueur à cette date.

L'avis public relatif à l'entrée en vigueur de ce règlement est affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XX 2018.

GDD : 1187400005

Annexe 4 – Recommandations

Recommandation #1

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.

Recommandation #2

La commission recommande d'autoriser la construction du projet immobilier sur le site du 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest (Îlot Sainte-Catherine Ouest) en tenant compte des améliorations demandées ci-dessous.

Recommandation #3

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.

Recommandation #4

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.

Recommandation #5

La commission recommande :

- ***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.***

Recommandation #6

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.

Recommandation #7

La commission souligne l'importance d'adapter le design du projet en fonction des résultats des études d'impact (ensoleillement, vents, circulation) et recommande à la Ville de Montréal 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.

Recommandation #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.

Recommandation #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).

Recommandation #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.

Recommandation #11

La commission recommande que la planification du chantier de construction mette en place des 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.

Recommandation #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.



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL



1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec)
H3A 1X6



Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



ocpm.qc.ca