

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme MARIE LEAHEY, présidente de la commission
Mme CLAUDIA ATOMEI, commissaire ad hoc
M. ARLINDO VIEIRA, commissaire ad hoc

**CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE
PROJET IMMOBILIER ÎLOT SAINTE-CATHERINE OUEST ET LE
PROJET DE MODIFICATION DES HAUTEURS AU VILLAGE SHAUGHNESSY**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 10 août 2020, 19 h
1550, rue Metcalfe
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE D'INFORMATION DU 10 AOÛT 2020

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE, Mme DOMINIQUE OLLIVIER..... 1

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION, Mme MARIE LEAHEY 5

PRÉSENTATION DE LA VILLE, ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE :

Mme Charlotte Horny 9

PRÉSENTATION DU PROMOTEUR, PLACEMENTS SERGAKIS 16

MOT DE LA FIN 22

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme DOMINIQUE OLLIVIER, présidente de l'Office :

5 Bonsoir à toutes et à tous. Bienvenue dans cette première consultation virtuelle de l'Office de consultation publique de Montréal.

 Je suis Dominique Ollivier, je suis la présidente de l'Office.

10 Ce soir, la commission va débiter la première partie de la séance d'information qui se penchera sur le projet de modification des hauteurs dans le Village Shaughnessy, ainsi que sur le projet immobilier qui est situé sur Sainte-Catherine Ouest, entre les rues du Fort et Saint-Marc.

15 Mais avant de céder la parole aux membres de la commission, j'aimerais prendre quelques minutes pour vous expliquer les choix que nous avons fait à l'Office pour permettre au plus grand nombre de personnes possibles de donner leur avis, dans les conditions de distanciation sociale et de suite de pandémie que nous connaissons présentement.

20 Comme vous le savez sûrement, le 12 mars dernier, conformément aux directives gouvernementales et aux directives de la Santé Publique, l'Office a mis toutes ses activités publiques en pause.

25 On a profité de ce temps d'arrêt pour interroger, durant le mois d'avril et le mois de mai, toutes les personnes qui avaient participé à nos consultations depuis trois ans afin qu'elles puissent nous donner leur avis sur comment elles voyaient la reprise de nos activités.

30 En plus d'un questionnaire en ligne, on a mené près d'une centaine d'entrevues téléphoniques, d'entretiens téléphoniques pour bien comprendre comment on pouvait continuer d'assurer l'accessibilité au processus et faciliter la participation.

Vous avez été nombreux, dans ceux qui nous ont répondu, à souhaiter que les consultations publiques reprennent le plus rapidement possible pour éviter que des décisions qui engagent notre avenir collectif ne soient prises sans l'apport des points de vue citoyens.

35 Vous nous avez encouragés à reprendre les dossiers en cours le plus rapidement possible, quitte à commencer les démarches en été, ce qu'on est en train de faire ce soir.

40 Par ailleurs – et ça nous a fait très plaisir – vous nous avez également réitéré en grand nombre votre confiance dans les processus de l'Office ainsi que dans la pertinence des recommandations qui sont faites par les commissaires à partir de vos contributions.

Et si je vous ai bien compris, selon vos réponses, cette confiance s'étend également à tous résultats de consultations virtuelles que nous entreprendrons.

45 Et pour cela, en mon nom et au nom de l'équipe, au nom des commissaires, bien je veux vous remercier beaucoup pour cette belle marque de confiance.

50 La participation citoyenne est au cœur de notre mission et au centre de nos préoccupations. Lorsque les directives qui permettaient de remplacer les consultations traditionnelles par des consultations écrites, lorsqu'on les a reçues, on s'est rapidement penchés sur les conséquences d'une telle modification.

55 À la fois pour les personnes peu à l'aise avec l'écrit, pour les personnes qui n'ont pas un accès adéquat à Internet, ainsi que sur celles qui venaient traditionnellement présenter une opinion orale, soit parce qu'elles n'avaient pas le temps de faire une opinion écrite, ou encore elles n'avaient pas accès à la technologie ou tout simplement parce qu'elles préféraient le contact humain direct avec les commissaires.

60 Alors la démarche de consultation virtuelle et à distance qu'on vous présentera ce soir, bien c'est la traduction de ce que vous nous avez dit. C'est pour nous une première expérience.

Alors dans ce monde nouveau où nous apprenons à vivre avec un virus qui n'a pas encore de vaccin où de semaine en semaine les directives changent, il nous a fallu s'adapter tout en gardant les éléments fondamentaux qui vous tiennent à cœur dans les processus de l'Office, soit l'accessibilité, la transparence et la prédictibilité des processus.

65

La démarche qu'on a mise en place respecte les principes de l'Office. Elle vous permettra, en des temps distincts de vous informer, de poser des questions, de donner votre opinion, ce malgré les contraintes actuelles.

70

Et en ce sens ce soir, bien nous procéderons à la première partie de la séance traditionnelle d'information où on entendra l'arrondissement et le promoteur nous présenter leurs projets.

75

Vous aurez ensuite largement le temps de nous faire parvenir vos questions et les réponses seront données à la séance du 15 septembre prochain. En fait, Marie Leahey, la présidente de la commission, vous en dira plus tout à l'heure sur les dates exactes.

80

Je tiens quand même à dire que comme la plupart d'entre vous, l'Office souhaite rapidement pouvoir revenir à des processus en présentiel.

85

Néanmoins, on comprend que la délibération en personne, dans le contexte actuel, ce n'est pas aisé et les préoccupations de santé publique sont très réelles.

On réalise aussi qu'on vit avec de nouvelles réalités. Le télétravail, la conciliation travail-famille, l'accroissement de l'isolement de certaines personnes, des changements de priorité au niveau de certains groupes, de certaines entreprises, d'associations.

Et ensuite, la multiplication des gestes barrières qui sont nécessaires et c'est très clair pour nous que nous ne sommes plus dans le monde d'avant, donc plus que jamais il faut que la

90 participation citoyenne puisse se faire sans risques, selon votre horaire, au moment où vous avez le temps, mais aussi la disponibilité d'esprit pour participer.

Il y a donc de bonnes chances que plusieurs des éléments de ce qu'on va vous présenter ce soir se retrouvent de façon permanente dans notre panoplie d'outils de participation.

95 Dans ce contexte, il est pour nous essentiel de pouvoir soigneusement évaluer chaque étape de cette démarche.

100 Alors, je vous invite tous et toutes à participer activement à cette évaluation. D'abord en complétant le questionnaire de satisfaction que vous trouverez sur le site de la consultation. Je crois que l'adresse apparaît au bas de l'écran.

105 On croit toujours sincèrement que les événements virtuels ne peuvent et ne doivent pas remplacer toute l'interaction qu'on vit en présentiel.

On croit qu'il y a dans l'écoute et la délibération collective des éléments importants et fondamentaux qui ne doivent pas se perdre. Mais on ne peut pas non plus mettre éternellement la démocratie en pause.

110 Pour nous, le présentiel, le virtuel, ce sont des méthodes complémentaires, non pas interchangeables.

115 Mais en attendant qu'on puisse reprendre des étapes importantes de notre démarche où on pourra de nouveau se voir et échanger, bien on a prévu plusieurs supports alternatifs pour pouvoir vous permettre de participer et notamment, pour accompagner les personnes qui auraient de la difficulté avec le virtuel dans cette première expérimentation.

120 Ainsi, vous pouvez participer par téléphone, par la poste, en groupes restreints. Vous pouvez découvrir toutes ces façons de participer en téléphonant à Gilles Vézina, notre chargé de documentation au 514-872-8510.

125 Nous avons très hâte d'avoir votre rétroaction sur ces nouveaux éléments qu'on va mettre en place. Et sans plus tarder, je vais passer la parole à la présidente de la *Commission sur l'Îlot Sainte-Catherine*, madame Marie Leahey.

LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION, Mme MARIE LEAHEY :

130 Merci. Bonsoir. Je m'appelle Marie Leahey et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Madame Dominique Ollivier que nous venons d'entendre, m'a confié la présidence de cette commission.

135 Je suis secondée par deux autres commissaires, mes collègues madame Claudia Atomei et monsieur Arlindo Vieira. Nous sommes appuyés dans nos travaux par le secrétaire-analyste Akos Verboczy. En leur nom je vous salue et vous remercie d'être présents avec nous et ce dans ce contexte bien particulier de distanciation sociale.

Nous vous remercions également de l'intérêt que vous portez par la présente consultation et nous espérons que vous y participerez en grand nombre.

140 Avant d'entendre les présentations de la Ville et du promoteur, permettez-moi de vous expliquer brièvement le rôle de l'Office, le mandat de notre commission et la démarche que nous avons mis en place pour vous permettre de donner votre opinion dans le cadre de la consultation que nous lançons aujourd'hui.

145 Je vous rappelle que toutes les informations que nous vous communiquons ce soir sont également disponibles sur le site Internet de l'Office.

150 L'Office de consultation publique de Montréal est une organisation neutre et indépendante. Ses consultations n'ont pas pour objet de faire la promotion d'un projet ou d'une vision particulière.

Les commissaires sont indépendants, ils ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires de la Ville.

155 Aussi, tous les membres de la commission sont liés par un code de déontologie que vous pouvez consulter sur le site de l'Office.

160 Comme toutes les consultations de l'Office, celle-ci est avant tout destinée aux citoyennes et citoyens qui ont le droit d'être renseignés sur les questions susceptibles de modifier leur cadre de vie et de faire valoir leur opinion, dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus.

Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

165 Quelques mots maintenant sur l'objet de la consultation qui commence ce soir. Le 24 février dernier, le Conseil municipal a adopté un projet de règlement intitulé : *Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.*

170 Celui-ci propose des modifications à la densité et aux limites des hauteurs de construction autorisée dans le secteur du Village Shaughnessy de l'arrondissement de Ville-Marie. Je serai capable de le dire correctement à la fin de cette commission, je vous le promets.

175 Ce mandat implique également l'examen du projet immobilier Îlot Sainte-Catherine Ouest, situé entre les rues Saint-Marc et du Fort, entre les adresses 1920 et 1946, rue Sainte-Catherine Ouest.

Le promoteur du projet, Placements Sergakis, a déposé une demande afin d'obtenir un certificat d'autorisation de démolition et une approbation d'une construction en sur-hauteur.

180 Les vidéos de présentation qui suivront dans quelques minutes expliqueront plus en détail les modifications au plan d'urbanisme, ainsi que le projet immobilier.

Je vous invite également à consulter la documentation permanente qui est sur le site Internet de la consultation.

185

Permettez-moi de présenter la démarche spéciale que nous avons mise en place. Il s'agit d'une démarche adaptée qui respecte les consignes gouvernementales en vigueur, tout en permettant des conditions d'accessibilité qui favorisent l'expression de tous les points de vue.

190

Une consultation menée par l'Office se déroule toujours en plusieurs temps. La première partie consiste à informer les citoyennes et les citoyens sur l'objet de la consultation. Elle a pour but de vous permettre d'obtenir toute l'information possible sur l'objet de la consultation.

195

Cette étude débute ce soir avec la diffusion des présentations de la ville et du promoteur. Vous pourrez revoir ces présentations et consulter la documentation sur le projet en tout temps.

200

À partir de ce soir, et ce jusqu'au 3 septembre, vous pouvez envoyer vos questions. Nous vous proposons deux méthodes selon votre préférence. La première; par le site Internet ***ocpm.qc.ca/ilot-sainte-catherine-ouest***. Regardez vous l'avez en bas de l'écran. Je ne vais pas lire tous les traits d'unions, là. Ou bien par messagerie vocale en appelant au numéro de téléphone suivant : 438-815-0677.

205

Toutes les questions recueillies ainsi que celles des commissaires, seront regroupées par thème et posées en direct le 15 septembre aux représentants du promoteur et de la ville qui seront alors avec nous pour y répondre.

210 Notez qu'il sera également possible de poser de nouvelles questions après avoir écouté les réponses aux questions reçues d'avance. Les questions pourront être posées en direct par téléphone. Le numéro de téléphone devrait apparaître à l'écran.

215 La deuxième partie de la consultation, elle, a pour but d'entendre les opinions des citoyens et des divers groupes. Cette étape est le moment privilégié pour nous faire part de vos préoccupations et de vos commentaires.

220 Cette partie se déroulera du 15 septembre au 15 octobre. Vous pourrez donner votre opinion en ligne, par la poste ou par message téléphonique. Si vous désirez nous présenter votre opinion en personne, il faut réserver votre place à une des séances d'audition des opinions en appelant au 514-872-8510. La date limite d'inscription pour une audition est le 1^{er} octobre.

225 Les auditions des opinions débuteront le mercredi 14 octobre à 19h. Si nécessaire, d'autres séances seront ajoutées. Bien que nous privilégions les rendez-vous en visioconférence et en conférence téléphonique, il sera aussi possible pour ceux et celles qui le souhaitent de venir présenter leur opinion en personne à nos bureaux au 1550, rue Metcalfe.

230 Ces rencontres se tiendront en conformité avec toutes les règles gouvernementales et normes sanitaires qui s'appliquent.

235 Je viens de vous donner un échéancier avec beaucoup de dates. Veuillez consulter le site pour être bien sûr que vous avez les bonnes informations.

240 Finalement, à la suite des séances d'audition, la troisième partie de la commission sera de procéder à l'analyse de toutes les opinions qui lui ont été soumises. Elle en fera rapport et formulera des recommandations à la mairesse et au comité exécutif de la Ville de Montréal. Ce rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

Je vous remercie pour votre attention. Nous allons passer deux présentations vidéo. La première c'est la Ville de Montréal qui présente les modifications demandées au plan d'urbanisme et ce sera suivi par une présentation du promoteur, les Placements Sergakis, sur le projet de construction sur la rue Sainte-Catherine. Merci, à plus tard.

240

PRÉSENTATION DE LA VILLE, ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE

245

Mme CHARLOTTE HORNY :

Bonjour. Bienvenue à la présentation sur les *modifications du plan d'urbanisme pour les abords de la rue Sainte-Catherine Ouest*, entre les rues du Fort et Guy. Mon nom est Charlotte Horny et je suis conseillère en aménagement à la division de l'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie.

250

Je vais vous présenter les modifications proposées, leur justification ainsi que les prochaines étapes du processus. Plusieurs demandes récentes de densification dans le secteur ouest de la rue Sainte-Catherine, particulièrement entre les rues du Fort et Guy, ont amené la division de l'urbanisme à examiner plus finement le rapport entre les paramètres autorisés et le bâti existant.

255

Une demande pour un projet situé au 1920, 1946, rue Sainte-Catherine Ouest, entre les rues du Fort et Saint-Marc, et nécessitant une augmentation de la hauteur permise au plan d'urbanisme a également été déposée.

260

C'est donc dans ce contexte, et en vue d'assurer un développement urbain en harmonie avec le cadre bâti existant, que nous avons élargi la zone d'étude des hauteurs et des densités à tout le secteur aux abords de la rue Sainte-Catherine, depuis l'avenue Atwater jusqu'à la rue Guy.

265

Dans ce secteur, plus de la moitié des édifices ont été construits à la fin du 19^e siècle, plus précisément entre 1870 et 1895. Ces bâtiments témoignent de la première vague de développement du secteur, alors que les prêtres de Saint-Sulpice établissent un plan de lotissement pour une partie du Domaine de la Montagne.

270

En jaune sur la carte sont indiquées les édifices d'intérêt patrimonial, en orangé, les édifices de valeur exceptionnelle, et en rouge, ce sont les édifices qui sont protégées en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

275

Par exemple, la série de six maisons en rangée sur la rue Pierce que vous voyez sur la photo à gauche.

280

On retrouve également des immeubles institutionnels d'intérêt dans ce secteur. Notamment sur le boulevard de Maisonneuve, comme l'ancien poste de police dont on voit un détail. L'ancienne école Victoria ou encore le Royal Montreal Curling Club.

285

Dans les années 60 et 70, ce secteur a été marqué par de nombreuses démolitions et par l'implantation de plusieurs tours d'habitation, réparties à travers le quartier. On peut en distinguer sur ces photos.

290

En parallèle, les immeubles, les plex et duplex avec rez-de-chaussée commercial sur la rue Sainte-Catherine se sont dégradés au fil des années et des ajouts en façade masquent actuellement, dans de nombreux cas, les ornements d'origine, comme on peut le voir également sur les photos.

Je vais revenir brièvement sur le projet qui vise la démolition de trois bâtiments, délimités en rouge sur la photo de gauche, qui sont situés entre les rues du Fort et Saint-Marc, sur le côté sud de la rue Sainte-Catherine.

295 Le projet comprend la construction d'un édifice de 15 étages, soit 45 mètres et inclut la conservation de la maison Young qu'on peut voir sur la photo de droite.

300 Le projet est présenté plus en détail par le promoteur dans une autre présentation qui est disponible sur le site de l'OCPM. Mais pour résumer, il s'agit d'un projet d'immeubles résidentiels avec des commerces au rez-de-chaussée.

305 L'immeuble est composé de deux volumes de 14 et 15 étages, qui s'insèrent entre les deux tours existantes. La demande vise donc à augmenter la hauteur maximale permise de 25 mètres à 45 mètres.

310 Vous avez sous les yeux un extrait de la carte des hauteurs du plan d'urbanisme pour le secteur. Le pointillé bleu situe le projet du 1920, Sainte-Catherine Ouest. On peut voir que le long de la rue Sainte-Catherine, d'ouest en est, on passe d'un maximum de 80 mètres, autour du Square Cabot, à 45 mètres jusqu'aux rues du Fort et Towers. Puis on descend à 25 mètres jusqu'au coin de la rue Guy où les hauteurs remontent autour de l'Université Concordia.

315 La zone de 45 mètres pour la rue Sainte-Catherine a été créée lors du PPU du Quartier des grands jardins en 2011. À l'époque, on avait rehaussé les hauteurs maximales de 25 à 45 mètres afin de stimuler la revitalisation de cette portion de la rue et de consolider le caractère résidentiel de ce quartier.

Il s'agissait aussi d'appuyer l'objectif de densifier les abords des stations de métro - ici, la station de métro Atwater, et de revitaliser les abords du Square Cabot et de l'ancien Forum.

320 Le fait que cette section de la rue comprenait majoritairement des bâtiments de faible valeur patrimoniale ou ayant déjà une forte densité, a également contribué à justifier le rehaussement des hauteurs permises.

325 Cette modification des hauteurs dans le PPU était accompagnée d'une orientation selon
laquelle le basilaire, donc les premiers étages d'un bâtiment, doit reprendre l'échelle du cadre bâti
existant sur la rue.

330 Et s'il y a un volume de plus grande hauteur, celui-ci doit être implanté en retrait du
basilaire. Ce qui est illustré par le projet sur cette photo, donc sur la rue Sainte-Catherine, au coin
de la rue Chomedey.

Cette orientation-là elle fait maintenant partie de la réglementation.

335 La zone de 25 mètres, donc soit 8 étages, elle vise davantage à maintenir le bâti existant,
donc le bâti plus traditionnel. Le projet soumis, on l'a vu, se situe entre deux tours de 15 et 20
étages - qui sont donc au coin de la rue du Fort et l'autre au coin de la rue Saint-Marc – et qui sont
les derniers édifices de grande hauteur de cette section de la rue Sainte-Catherine jusqu'à avant
l'Université Concordia.

340 Donc la première modification que l'on propose concernant les hauteurs, est de prolonger
la zone de hauteurs de 45 mètres jusqu'à la rue Saint-Marc pour englober à la fois le projet du
1920, Sainte-Catherine Ouest, et la tour déjà existante de 45 mètres qui est au coin de la rue
Saint-Marc.

345 Dans le paysage de la rue Sainte-Catherine, la modification proposée permet de
consolider cette tête d'îlot qui a aujourd'hui un bâti très hétéroclite, offrant ainsi une meilleure
intégration au milieu, notamment en faisant disparaître les immenses murs aveugles sans
fenêtres des deux tours qui sont situées au coin.

350 Dans la petite section visée par cette augmentation de hauteur, la majorité des bâtiments
sont dénués d'intérêt patrimonial, à l'exception de la maison Young, qui peut être intégralement
préservée et intégrée à un projet immobilier, comme le démontre le projet proposé.

355

Ce type d'approche de conservation intégrale est également favorisé dans le reste de la zone de 45 mètres.

360

Par ailleurs, l'impact sur l'ensoleillement de la rue Sainte-Catherine ou des voisins au sud de la rue Tupper est mineur par rapport à la situation actuelle, étant donné la présence de la tour de 65 mètres qui est implantée au coin de la rue du Fort.

365

La seconde modification proposée est une réduction de la hauteur de 25 à 16 mètres, dans la section délimitée par le pointillé rouge. Ainsi, l'approche retenue pour le Village Shaughnessy est étendu jusqu'au boulevard de Maisonneuve.

370

En effet, ce secteur a conservé une certaine homogénéité dans son cadre bâti. Beaucoup de duplex et triplex résidentiels avec rez-de-chaussée commercial lorsque sur la rue Sainte-Catherine, notamment.

Et ce sont des édifices qui ont un intérêt patrimonial à conserver. Or, l'analyse du territoire révèle que les hauteurs maximum prévues au plan d'urbanisme, mais aussi les densités – nous le verrons plus tard – sont trop élevées pour assurer la conservation du bâti ancien.

En somme, pour cette zone, on mise sur la protection et la restauration du patrimoine bâti.

375

Voici donc la carte telle que modifiée où on distingue les zones à préserver, plus basses à 16 mètres, et où les hauteurs permises reflètent les différentes ambiances et les diversités du paysage de la rue Sainte-Catherine, mais reflètent également son histoire.

380

Passons maintenant aux densités. Donc, les densités sont exprimées par un COS, c'est-à-dire un Coefficient d'Occupation du Sol. Au nord de la rue Sainte-Catherine, la densité maximale du plan d'urbanisme est fixée à 4. Et toute la rue Sainte-Catherine, du Square Cabot jusqu'à la rue Guy, a une densité de 6.

385 Pour le Village Shaughnessy, on a une densité de 3. Donc deux écarts sont à nommer.
Tout d'abord, le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, fixe quant à lui, la densité maximale de la rue Sainte-Catherine à partir de la rue Towers jusqu'aux îlots de la rue Guy, à 3. Tandis que le plan la met au double, donc à 6.

390 Ensuite, on peut noter que la densité ne s'accorde pas avec les hauteurs permises, puisqu'elle est la même tout le long de la rue Sainte-Catherine, aussi bien dans les secteurs de hauteurs maximums de 25 mètres, que dans les secteurs de 45 mètres.

395 La modification proposée vise donc à réduire la densité de 6 à 3 dans le secteur où on abaisse la hauteur maximale. Nous venons ainsi agrandir la zone de densité de 3 qui couvre le Village Shaughnessy jusqu'au boulevard de Maisonneuve. Approximativement entre la rue du Fort et les têtes d'îlot de la rue Guy.

400 Les nouvelles limites de densité proposées, en rouge, en pointillés rouge, permettent de reconnaître la grande majorité des édifices existants de ce secteur sensible, donc les duplex et triplex qui se caractérisent justement par une densité inférieure à 3.

405 Voici donc le nouveau découpage proposé pour les densités. En somme, les nouveaux paramètres de hauteur et de densité visent à s'ajuster au bâti existant. Avec le rabaissement de ces paramètres, on évite d'entretenir la spéculation foncière qui a tendance à attribuer une valeur plus importante au potentiel d'un terrain qu'au bâtiment qui s'y trouve.

410 Donc, ces deux modifications, ces modifications des deux cartes, de densité et de hauteur, tout comme le projet immobilier du 1920, Sainte-Catherine Ouest, ont été présentées à deux comités. Le Comité Consultatif en Urbanisme ou CCU de l'arrondissement de Ville-Marie et le Comité mixte qui regroupe le Comité Jacques-Viger et le Conseil du patrimoine de Montréal.

Les deux comités ont formulé des avis favorables pour les modifications au plan d'urbanisme. Ils ont également formulé un avis favorable et des recommandations sur le projet

415 immobilier, notamment pour raffiner l'intégration de la maison Young, le traitement architectural et l'aménagement des terrasses.

420 Le Comité mixte a aussi suggéré à l'arrondissement d'étudier la possibilité de baisser les hauteurs du côté nord de la rue Sainte-Catherine, entre les rues du Fort et Chomedey qui sont actuellement à 45 mètres.

425 Alors de notre point de vue, dans ce tronçon, les bâtiments existants s'apparentent moins au plex typique du développement résidentiel de la fin du 19^e siècle qu'on retrouve dans le secteur qui est plus à l'est et où on a modifié les paramètres.

430 Donc ces bâtiments dans cette portion de rue ont davantage les caractéristiques d'un bâti manufacturier qui est plus compatible avec la densité de 6 actuelle de cette portion de la rue Sainte-Catherine.

435 La seule exception est constituée de deux anciens plex en bordure de la rue Towers, dont l'un au coin de la rue Sainte-Catherine qui a perdu la plupart de ses caractéristiques d'origine.

Donc, on préserve notre découpage tel que proposé.

440 Pour les prochaines étapes, à la suite de la démarche de consultation publique avec l'OCPM, c'est d'abord le processus de modification du plan d'urbanisme qui sera complété.

445 Donc, en fonction des conclusions du rapport de l'OCPM, des modifications pourront être apportées et les propositions seront adoptées par le Conseil municipal. Donc, on prévoit à peu près autour du mois d'avril.

450 Par la suite, l'autorisation du projet particulier ou PPCMOI, pour le projet du 1920, Sainte-Catherine Ouest, pourra aller de l'avant et suivre la procédure habituelle en arrondissement. Ce qui comprend bien des modifications par le promoteur, si requis à la suite du rapport de l'OCPM,

445 et une autorisation en trois passages au Conseil d'arrondissement à partir possiblement de juin 2021.

450 Ce processus d'autorisation inclut une assemblée publique d'arrondissement qu'on prévoit possiblement en juin, ainsi qu'une période référendaire et enfin l'adoption pourrait avoir lieu en septembre, selon ce calendrier.

455 Voilà qui clos la présentation des modifications de hauteurs et de densités aux abords de la rue Sainte-Catherine Ouest. Merci pour votre attention et nous seront disponibles pour répondre à vos questions lors de la séance du 15 septembre prochain.

PRÉSENTATION DU PROMOTEUR, PLACEMENTS SERGAKIS

LE PROMOTEUR PLACEMENTS SERGAKIS :

460 Bonjour. C'est avec plaisir que nous vous présentons notre concept architectural pour le projet résidentiel situé au 1920, 1946, rue Sainte-Catherine Ouest. Le présent vidéo est déposé dans l'objectif d'obtenir un certificat d'autorisation de démolition et une approbation d'une construction en sur-hauteur dans l'arrondissement Ville-Marie pour le projet cité en rubrique.

465 Ce projet propose la construction d'un nouveau bâtiment à usage mixte qui s'intégrerait sur le côté sud de la rue Sainte-Catherine, entre les immeubles situées au 1280, rue Saint-Marc et 1411, rue du Fort.

470 À ce stade préliminaire, sont exposés une approche architecturale ainsi qu'un travail d'enveloppe détaillé, une estimation de son occupation et son intégration au cadre bâti.

475 Le projet s'inscrit dans le cadre de la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest et la
dynamisation du centre-ville telle que préconisée par le PPU du Quartier des grands jardins et par
le schéma.

480 Comme les autres projets réalisés dans le secteur ou ceux en réalisation, le projet
contribuera à la densification résidentielle du quartier, tout en étant respectueux de l'échelle du
piéton.

Les aires commerciales proposées animeront ainsi davantage la rue Sainte-Catherine
dans ce secteur, tout en augmentant l'offre commerciale de proximité.

485 En parallèle, des logements locatifs de superficies variables s'ajouteront à la diversité de
l'offre résidentielle du secteur.

490 Le bâtiment proposé contribuera au prolongement du rez-de-chaussée commercial et à la
densification résidentielle d'un secteur en pleine effervescence. Il comportera un basilaire de trois
étages qui correspond à une hauteur de 12 mètres ou une hauteur fréquemment vue tout le long
de la rue Sainte-Catherine.

495 Au-dessus de ce basilaire, se trouve un volume d'une hauteur de 45 mètres qui
correspond à la hauteur de 14 à 15 étages du bâtiment situé sur le côté est du site.

Le promoteur actuel possède déjà les bâtiments localisés au 1920, 1922, ceux du 1924
au 1928, au 1934, 1940 et au 1944, 1946, rue Sainte-Catherine Ouest. La vocation des bâtiments
est principalement commerciale.

500 Le bâtiment au 1934, 1940, rue Sainte-Catherine Ouest, comprend cinq logements aux
étages supérieurs, dont quatre sont occupés à l'heure actuelle.

Le 1944, 1946, rue Sainte-Catherine Ouest, compte deux logements à l'étage, mais aucun n'est occupé.

505

À l'exception du 1920 et 1922, rue Sainte-Catherine Ouest qui a été construit à la suite de la démolition d'un bâtiment datant de 1928, les bâtiments actuels sur le site sont le fruit de plusieurs modifications à la structure et à l'esthétique des bâtiments d'origine.

510

Seule la façade du 1944, 1946 demeure essentiellement intacte. Cette résidence, nommée George-Young, faisait partie d'une série de cinq résidences en danger construites en 1870 selon les plans de l'architecte Alexandre Cowper Hutchison.

515

Les façades principales de l'ensemble étaient revêtues de pierres calcaires en bossage rustique et la pierre de taille était réservée pour les contours des ouvertures. Il est important de noter que nous proposons la conservation de la résidence George-Young dans le projet qui vous est aujourd'hui présenté.

520

Le règlement de zonage de l'arrondissement Ville-Marie, indique que l'implantation des bâtiments se trouvant dans l'unité paysagère artère commerciale, doit tendre à coller la limite de l'emprise publique.

525

La hauteur maximale prescrite sur le site est de 25 mètres. Cependant, des limites de hauteur plus imposantes s'appliquent aux secteurs avoisinants immédiats, notamment à partir de l'intersection de la rue Sainte-Catherine Ouest et la rue du Fort vers l'ouest et de l'intersection de la rue Sainte-Catherine Ouest et de la rue Guy, vers l'est.

530

Ainsi, les hauteurs permises sont portées à 45 mètres et même à 65 mètres dans un rayon périphérique immédiat au site.

Nous croyons que notre projet s'intègre d'une façon respectueuse au cadre bâti existant. La hauteur du bâtiment proposé est équivalente au bâtiment situé sur son flanc et bien inférieure au bâtiment de 67 mètres de hauteur qui lui est juxtaposé sur son flanc ouest.

535 De plus, la vue à partir de l'esplanade Ernest-Cormier devant le Centre Canadien d'Architecture sera minimalement affectée.

Le projet a été initié en 2015, il y a déjà près de quatre ans. Le projet a été soumis à toutes les étapes d'approbation normales et demandées par des différents intervenants et
540 représentants officiels de la Ville de Montréal.

Le projet a d'ailleurs reçu plusieurs avis, commentaires et approbations favorables tout au cours du processus.

545 La base du projet est composée d'un assemblage de volume aux proportions similaires à la maison George-Young que nous conservons, et que nous souhaitons réhabiliter en y aménageant des fonctions commerciales en demi-sous-sol et au premier étage, ainsi qu'une unité résidentielle au niveau supérieur.

550 En recul par rapport au basilaire, les étages supérieurs se distinguent par l'emploi d'une composition architecturale toute autre, plus picturale, plus articulée.

Composée de pliage géométrique pour former les balcons et les panneaux séparateurs, aux formes triangulées assemblées les unes aux autres par un jeu de contraste du noir et du
555 blanc, cette cinquième façade saura contribuer de belle façon à l'animation de la rue.

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 principaux enjeux bien spécifiques à ce site, tels que la conservation de la maison George-Young, l'animation au niveau

560 de la rue par l'articulation volumétrique du basilaire, mais aussi par la cinquième façade des étages supérieurs.

Par un interface avec les bâtiments en hauteur à l'est et à l'ouest du site qui nous permet de masquer en grande partie les murs mitoyens aveugles - un peu triste pour le secteur – et par un gabarit qui permet de préserver les vues depuis et vers le Mont-Royal, aussi par une qualité d'architecture soignée qui contribuera assurément à la qualité et à l'effervescence du quartier en plein développement.

570 La base du projet, les 12 premiers mètres, est composée d'un assemblage de volume aux proportions similaires à la maison George-Young, que nous conservons.

En complément de cet assemblage de volume proportionné, l'utilisation de la maçonnerie de pierres grises comme revêtement principal, rappelant les gabarits des maisons historiques du secteur, contribuera indéniablement à une meilleure intégration de la maison George-Young au projet d'ensemble et à la création d'une interface piétonne plus à l'échelle du site.

Afin de magnifier l'intégration de la maison George-Young, déjà construite en recul par rapport à l'alignement des façades de la rue Sainte-Catherine, les deux premiers volumes ouest seront implantés selon le même recul, définissant ainsi un espace public potentiel.

580 Dans une deuxième étape, nous avons inséré un volume respectant les gabarits des conciergeries du secteur qui définies ainsi un canevas urbain fort où le travail de la peau, de l'enveloppe, permettra de dynamiser la participation du bâtiment à son contexte.

585 Nous proposons la fragmentation de deux volumes qui s'alignent aux façades des bâtiments situés à l'est et à l'ouest du site.

Au centre de cette fragmentation, une faille lumineuse signalera la présence du bâtiment dans l'axe de la rue Towers.

590 Le fragment ouest est ensuite rabaissé d'un étage permettant de libérer des vues de la montagne depuis le Centre Canadien d'Architecture.

Nous croyons que cette proposition architecturale saura capter le regard des personnes et contribuera positivement à l'animation de ce secteur de la ville.

595

Nous misons plutôt sur le travail de la peau comme canevas urbain, dynamisant l'architecture du bâtiment et répondant à son contexte immédiat.

600

La loggia est reconnue comme un espace extérieur souvent couvert, ne débordant pas de la façade d'un bâtiment. Dans le cas qui nous concerne, le concept d'assemblage de loggia, patio angulé en alternance, tantôt orienté vers l'est, tantôt orienté vers l'ouest, dynamisera les façades du projet et y confèrera un caractère unique et distinctif.

605

La création de ces loggias, balcons en retrait, situés sur toute la largeur des logements, permettra le prolongement de l'espace intérieur vers l'extérieur et offrira des vues impressionnantes sur la ville et la montagne.

610

Le projet comportera, entre autres, 198 unités d'habitation locative, une superficie commerciale de 1 265 mètres carrés et 91 cases de stationnement.

615

L'implantation du bâtiment projeté aura un impact mineur sur l'ensoleillement de la rue Sainte-Catherine qui demeurera ensoleillée entre midi trente et quinze heures sur le tronçon nord de la rue Sainte-Catherine. Et entre quatorze heures et seize heures trente sur le tronçon sud.

Suivant les recommandations de la Ville, nous proposons un aménagement paysager extensif et en toiture qui permettra d'intégrer des aires de détente pavées, vertes, en boucle, des promenades, des potagers communautaires pour les résidents, ainsi que toutes les commodités permettant l'entretien quotidien des cultures.

620 Nous avons ainsi ajouté une seconde issue afin de ne pas limiter l'accessibilité des résidents.

Les toitures vertes représentent environ 45% de la superficie du site.

625 Le concept d'aménagement paysager proposé réunit deux styles. Le premier étant la trame orthogonale linéaire qui suit la trame de l'architecture et pour venir casser cette trame répétitive, des insertions de formes organiques et géométriques prennent place à travers un traitement au sol utilisant des matérialités variées :

630 Le jardin d'eau, le jardin du soleil, le jardin du vent, le jardin de la terre.

Nous vous remercions pour votre écoute. Nous croyons avoir développé un projet qui s'inscrit d'une très belle façon dans un secteur en pleine requalification et qui saura pouvoir animer d'une façon élégante et distinctive, l'atmosphère et l'ambiance de la rue Sainte-Catherine.
635 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

640 Voilà. Ces deux présentations mettent un terme à cette soirée d'information virtuelle. Je remercie la Ville de Montréal et le promoteur pour leur travail.

Les présentations que vous venez de voir, la documentation pertinente et tous les renseignements qui vous ont été communiqués ce soir, sont disponibles dès maintenant sur le site Internet.

645 Pour toutes informations additionnelles, je vous invite à appeler monsieur Gilles Vézina, agent d'information au numéro de téléphone suivant : 514-872-8510.

650 Je vous donne rendez-vous le 15 septembre à 19h, pour la soirée question-réponse virtuelle avec les représentants du promoteur et de la Ville de Montréal.

Je vous rappelle que vous pouvez nous faire parvenir vos questions dès maintenant, soit sur notre site Internet ou par messagerie vocale. Les coordonnées apparaissent à l'écran.

655 Quand à la période pour donner son opinion, elle se déroulera entre le 15 septembre et le 15 octobre.

660 En espérant que cette soirée vous a permis d'en connaître plus sur cette consultation et en espérant que vous y participerez en grand nombre, au nom de la commission de cette consultation publique, je vous remercie de votre participation. Bonne soirée, merci.

AJOURNEMENT

665 * * *

670

675

680

685

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et selon la qualité de celui-ci.

690

Cindy Lavertu

Cindy Lavertu, s.o.