



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

**CONSULTATION PUBLIQUE
ÎLOT SAINTE-CATHERINE OUEST**

**Séance virtuelle de questions et de réponses
15 septembre 2020**

Questions reçues d'avance

CONSULTATION PUBLIQUE - ÎLOT SAINTE-CATHERINE OUEST			
Office de consultation publique de Montréal			
Séance virtuelle de questions et de réponses			
15 septembre 2020			
Questions reçues d'avance			
		Prénom	Nom
1	<p>Compte-tenu du besoin de verdure pour :</p> <p>1 - contrer le phénomène d'îlot de chaleur</p> <p>2 - mieux filter l'air de ses contaminants</p> <p>3 - réduire les débordements des égouts lors des fortes pluies</p> <p>4 - rendre la marche plus agréable pour les piétons et l'encourager</p> <p>5 - contribuer au mieux-être psychologique des résidents et prévenir l'exode vers la banlieue</p> <p>J'aimerais savoir s'il serait possible de laisser une marge de verdure entre le trottoir et la facade de l'immeuble, quitte à compenser cette perte par un ou 1/2 étage supplémentaire.</p>	Rielle	Lévesque
2	Est-ce que le projet comporte des logements sociaux et abordables en accord avec la politique 20-20-20 de la ville? Si oui, pouvez-vous en préciser les modalités?	Pierre-Alain	Cotnoir
3	Pourquoi la proposition de logements locatifs abordables est-elle aussi famélique (seulement 27)? C'est trop peu. Il suffit d'un éclair et il n'y en aura que pour des privilégiés d'information lorsque ces logements seront rendus disponibles à la location. Pourquoi pas davantage? Les personnes seules ou les couples gagnants au moins de 35 000\$ par année sont-elles devenues de la racaille? Difficile de se loger dans le secteur à moins de 1000\$ par mois, ce qui représente 25% du revenu brut d'une personne gagnant 48 000\$ par année (ce qui est mon cas). À quel endroit quelqu'un comme moi peut se loger à pareils prix? Je n'ai ni accès au logement social ni accès à la propriété, et le logement abordable se raréfie. Quoi faire? Pouvez-vous choisir d'aider davantage les gens comme moi à se loger à prix raisonnable, s'il vous plaît?	Jayson	Duclos-Charest
4	<p>The proposed buildings will have 188 units and large commercial spaces. Yet they will only have 99 parking spots. That is less than half the spots needed and doesn't take into account visitors or customers. In the context of the city removing more and more street parking this seems shortsighted and problematic. Why is the city allowing so few spots and not requiring more? Why isn't the developer adding the required number of spots?</p> <p>Les bâtiments proposés comprendront 188 unités et de grands espaces commerciaux. Pourtant, ils n'auront que 99 places de stationnement. C'est moins de la moitié des places nécessaires et ne prend pas en compte les visiteurs ou les clients. Dans le contexte où la ville supprime de plus en plus de stationnement dans la rue, cela semble à courte vue et problématique. Pourquoi la ville autorise-t-elle si peu de places et n'en demande pas plus? Pourquoi le développeur n'ajoute-t-il pas le nombre requis de spots?</p>	Craig	Steinberg
5	<p>Along with 20% affordable, can you provide 20% (27 units) social housing?</p> <p>Shouldn't the city require market value social housing compensation, much more than 725,000\$, i.e. 27 x 500,000\$ = 13.5m\$</p> <p>Can you provide ramp instead of 2 steps from street level at all entrances?</p> <p>How do you assure fire will not spread between floors at tapered end of balcony?</p>	Claire	Adamson
6	As a resident whose backyard and garage face the laneway behind this project, I would like to ask the developer for some more precise information on aspects of the project that would have a major impact on the residents of the North side of Tupper Street. The developer's response should include a complete description of the back of the project facing the laneway, e.g. setback, if any, from the laneway; location of the entry to the garage parking spots; traffic congestion and noise from garbage removal and commercial deliveries; location of ventilation fans and noise mitigation; air quality control for food production premises; creation of a committee to meet with citizens affected by this project in order to handle issues around construction noise and dust, etc.; size of the apartment units.	Caroline	Nabozniak
7	A question for the representatives of Ville de Montreal. Please provide a clearer justification for the zoning change on the South side of St. Catharine Street that would see the allowable height increased from 25m to 45m. A decrease in height has been suggested for the North side of St. Catharine Street because of a series of heritage buildings in the sector covered by this change. However, the sector South of St. Catharine Street also has a few blocks of heritage buildings and this fact does not seem to have been considered in the zoning change.	Harald	Kaltz
8	Quel sera la fonction exacte de la maison George-Young et ne croyez-vous pas que même avec le recul de la partie haute qui se trouve en retrait, que la devanture de la maison George-Young soit incongrue même si il y a un effort pour conserver un alignement avec les nouveaux commerces, que l'intégration soit difficile à l'ensemble du projet.	Serge	Emond
9	Comment se fait-il qu'on considère normal le fait de diminuer l'hauteur potentielle de très nombreuses propriétés privées dans le quartier, ce qui nuira à leur développement/agrandissement dans le futur et ce juste pour qu'un seul projet puisse en bénéficier? Depuis quand est-ce que l'intérêt d'un riche promoteur passe avant l'intérêt d'un plus grand groupe de citoyens-propriétaires? Avez-vous reçu l'autorisation de faire ce changement de chaque propriétaire se trouvant dans la zone qui verra son hauteur limite réduite?	Sébastien	Lucero

<p>10</p>	<p>1-Why does the V de Montréal oblige an OCPM process for a single project zoning change? Yes, there is an inclusion of further zoning changes regarding height and density for the area but..</p> <p>2- Why did the V de MTL not just do the single project hearing?</p> <p>3- Why did the city not put forth a separate effort for a general PPU area consultation by itself?</p> <p>4- Why did you wait for this project to be deposited and then decide to put both aspects within one hearing process?</p> <p>Perhaps I've misinterpreted the documentation and video, but I sincerely don't see the reasoning, nor rationale to mix a single project request with a complete rethink of a whole neighbourhood.</p> <p>I find it unjust and perhaps disadvantageous to the developers' project, obliging this project to be the 'Example' for the neighbourhood.</p> <p>I have no financial interest in this project and own no Real-Estate in the area under consultation. I have not spoken to any members of the project group, nor any employees of said enterprise.</p> <p>I speak as a lifelong Montrealer and personally find this manner of grouping a specific project with a general PPU is unjust and obliges one brave, visionary enterprise to 'step up' and take a chance for the future of the whole neighbourhood.</p> <p>If the project fails to pass, it becomes a defacto fait à complis. The lower height and density restrictions will win the day. Therefore, a rejection of this project is a rejection of the potential plan for the sector.</p> <p>Somewhat akin to... 'Killing Two Birds with One Stone'. Kill this project and it kills any potential height and density additions.</p> <p>And those who believe in a small Montreal, literally, will get their wish in this sector.</p>	<p>Derek</p>	<p>Robertson</p>
<p>11</p>	<p>On page 248 of 'PATRIMOINE - Zones d'intérêt et moyens d'intervention', there is a section dedicated to 'Village Shaughnessey' that states: "Auparavant le quartier avait été perturbé et densifié par la démolition de maisons traditionnelles de trois étages et leur remplacement par des 12 à 20 étages: ces intrusions hors d'échelle sont nefastes, en particulier celles de la rue Tupper et celle à l'angle St-Mathieu ...". Why such advice is being ignored? The current plan is for a building of 14 floors, with an increase from 25m to 45m being allowed for 1920 to 1946 Ste Catherine.</p> <p>Why the analysis of the previous study has been ignored? There are 15 houses classified as 'bâtiment exceptionnel' on Tupper and the new building will have a severe impact on them. I invite all to read in details that report talking about 'la richesse de l'architecture résidentielle victorienne', 'la menace causée par la circulation automobile et la quietude du quartier', to assess the objectives defined and the interventions recommended. A simple question is why the recommendations of such plan have been ignored?</p> <p>Has the light pollution impact of increasing height from 25m to 45m been made? Montreal is the 3rd city metropole with highest light pollution. Specifically interested on the impact on residents of Tupper and Baile.</p> <p>The analysis of the loss of skylight is inconclusive. I own a house on Tupper and I am interested on a precise ratio showing the average loss of light through the year. Can we have access to such information?</p> <p>What other options have been considered to address the side for building on Ste Catherine Ouest 1900-1906 and adjacent to Ste Catherine 1920-1922? Has a mural like the one for Leonard Cohen on important Montrealers being considered? A green Wall? If not, why?</p>	<p>Chantal</p>	<p>Rivest</p>
<p>12</p>	<p>Much attention has been given to the single 'maison Young' (not on the register for house of any interest) and no attention has been paid on the impact that this monster will have on the 15 Victorian House on Tupper between Rue Fort & Rue St Marc, classified as 'bâtiment exceptionnel' (comparable to le Parc du Mont Royal, le couvent des Soeurs Grises). Why has the impact analysis not been made? Can a full analysis be made? shared?</p> <p>The residents of 1920-1946 on St Catherine will have an exclusive view on the mountain, whose residents will command a premium. Will the neighbours be compensated for all the troubles (reduction of ability to build up to 25m, increase in noise, pollution, traffic)?</p> <p>Why was an exception made in the urban planning for this project? How can the increase height be justified for this project whilst the height has been reduced for all other construction nearby?</p> <p>Has a detailed traffic impact of the new rise (1920-1946) on the nearby roads been made? I am interested in (i) pollution, (ii) noise, (iii) availability of parking for residents, (iv) impact on the Ruelle between Ste Catherine and Tupper as the access to parking is through a Ruelle and relative impact on residents on Tupper. There are 98 parking spaces for additional 200 units plus shops. The current buildings have 40 parking lots on the roof. Is it reasonable to expect a Ruelle to cope with such traffic?</p> <p>Has a complete Environmental, Social and Governance study for this project been made? If not why?</p> <p>The district has 0.6 hectares of green space per 1,000 residents, while the recommended amount is four hectares (10 acres) per 1,000 residents. Why is this development being allowed without considering what is recommended?</p>	<p>Francesco</p>	<p>Curto</p>

<p>13</p>	<p>Bonjour,</p> <p>Je suis un résident du secteur visé par le projet de règlement.</p> <p>Pour la ville de Montréal</p> <p>Si le projet de règlement était adopté, quelle garantie puis-je avoir qu'un projet de règlement ultérieur ne viendra pas augmenter de nouveau la limite de hauteur de 16 m ?</p> <p>Pour le promoteur</p> <p>Depuis l'adoption du PPU du Quartier des grands jardins, il y a eu plusieurs nouvelles constructions dans le secteur. Pour les résidents, cette densification est créatrice d'îlots de chaleur.</p> <p>Dans la procédure d'approbation du PPCMOI, a-t-on tenu compte de cet impact sur le secteur ? Est-ce que la mitigation proposée par le promoteur s'est limitée aux bonifications du projet (toits verts, initiatives durables) dont profiteront en premier lieu les résidents du projet ?</p>	<p>Robert</p>	<p>Boisvert</p>
<p>14</p>	<p>These are not questions as much as comments against the project -</p> <p>We have had enough construction in our area. Noise - continuous noise and dynamiting. Noise on Saturdays. Narrowing down of streets for construction Trucks. Dirt and dust -</p> <p>With the added stories to the buildings we will have a wall blocking out our sunlight-We will be in the dark -</p> <p>Why is Mr. Sergakis' project even being considered for extra stories added to the buildings? No one else is given this privilege. This is wrong!</p> <p>We pay high taxes in this area - we have put money and sweat into our homes - with this project all will be negated.</p> <p>This is a Heritage street - the more buildings you change around it, the more you damage its historical integrity.</p> <p>I am furious that the Ville Marie would even consider this and will protest it, along with my neighbours as staunchly as possible -</p> <p>Thank you -</p>	<p>Sharman</p>	<p>Yarnell</p>
<p>15</p>	<p>J'aimera savoir s'il y a rassurance que l'exception à la densité et la hauteur faite pour ce projet ne se répètera pas dans le voisinage, même quelques rues plus loin dans chaque direction, afin de nous rassurer que l'échelle humaine générale au centre-ville ne disparaît pas rapidement sous les quelques douzaines de tours en hauteur déjà planifié. Je crois qu'il faut limiter le plus possible tout dérogation d'hauteurs pour préserver ce qui reste de l'atmosphère et caractère du centre-ville, pour éviter que le caractère générique, banal de Griffintown ne se propage pas au centre ville. Merci</p>	<p>Louis</p>	<p>Rastelli</p>
<p>16</p>	<p>Bonjour,</p> <p>Dans le dossier de documentation du projet, il n'y a pas d'études des vents ni d'ensoleillement du secteur. Les changements dus au projet et à la nouvelle réglementation d'hauteur pourraient affecter ces éléments, en créant des corridors de vent et de l'ombrage.</p> <p>Pareillement, il semble qu'une étude des déplacements actifs serait de mise pour vérifier le besoin en stationnement et les corridors à aménager à proximité des stations de métro, avec l'ajout de ces nouvelles unités d'habitation. Est-ce qu'il est prévu d'en faire une?</p> <p>Merci,</p>	<p>Maude</p>	<p>Landreville</p>
<p>17</p>	<p>Mes questions sont dirigées à la Ville et au promoteur.</p> <p>Il est notoire pour les résidents du quartier que l'épicerie IGA (Alexis-Nihon), le PA sur Du Fort et l'Adonis sur Ste-Catherine Ouest souffrent de problèmes d'achalandage et de temps d'attente constants, en plus d'être insuffisants en termes d'espace. Le projet tel que présenté aura pour effet d'ajouter plus de 200 appartements et donc d'injecter un minimum de 200 résidents additionnels dans le quartier. Cela aggravera inévitablement les problèmes actuels d'épiceries.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Comment le promoteur a-t-il considéré ces problèmes d'épiceries dans l'élaboration de son projet ? 2. Comment la Ville a-t-elle considéré ces problèmes d'épiceries dans son évaluation du projet ? 3. Quelles mesures sont prises par le promoteur et la Ville afin que ces problèmes d'épiceries ne soient pas aggravés ? 4. Une nouvelle épicerie occupera-t-elle les locaux au rez-de-chaussée du projet ? 	<p>Elisabeth</p>	<p>Éthier</p>