

IDENTIFICATION

Dossier # :1187400005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Modifier le Plan d'urbanisme (hauteurs et densités) pour le site du 1920-1940, rue Sainte-Catherine Ouest et le secteur environnant / Adopter un règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire limitant les hauteurs du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) » / Adopter une résolution de contrôle intérimaire concernant les hauteurs maximales du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)

CONTENU

CONTEXTE

Une demande a été déposée pour autoriser un projet immobilier nécessitant une augmentation de la hauteur maximale 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. Ce projet, ainsi que plusieurs demandes d'information récentes visant une densification dans le secteur de la rue Sainte-Catherine entre les rues Towers et Guy, ont amené la division de l'urbanisme à examiner plus finement le rapport entre les paramètres autorisés dans le Plan d'urbanisme et le bâti existant. C'est dans ce contexte, et en vue d'assurer un développement urbain en harmonie avec le cadre bâti d'intérêt de ce secteur du centre-ville, que s'inscrit la présente proposition de modification des cartes de hauteurs et de densités du Plan d'urbanisme.

En outre, le projet immobilier proposé pour le site du 1920-1940, rue Sainte-Catherine Ouest devra être soumis à l'adoption du conseil d'arrondissement via la procédure de projet particulier, advenant l'adoption de la modification proposée au Plan d'urbanisme.

Par ailleurs, afin de ne pas compromettre les nouvelles dispositions proposées pour le Plan d'urbanisme, le conseil municipal peut adopter une résolution et un règlement de contrôle intérimaire concernant les hauteurs maximales du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). Les densités prévues au Règlement d'urbanisme reflètent déjà les densités que la présente modification du Plan propose, donc le contrôle intérimaire ne prévoit aucune disposition à cet égard.

Le projet fait l'objet d'une entente en vertu de la Stratégie d'inclusion de logements abordables, comprenant le versement d'une compensation financière pour le logement social d'un montant de 725 000 \$ et l'inclusion de 27 logements abordables dans le projet.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CM11 0765 - 27 septembre 2011 : Adoption, avec changements, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » afin d'y intégrer le Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins.

DESCRIPTION

Le site

Dans la zone d'étude, plus de la moitié des édifices ont été construits au 19^{ème} siècle, plus précisément entre 1870 et 1895. La plupart de ces édifices sont situés sur la rue Sainte-Catherine et sur le boulevard de Maisonneuve, mais on en retrouve aussi sur les rues transversales, notamment sur les rues Saint-Marc et Pierce.

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, autour de 1859. Ils souhaitent ainsi subdiviser leur propriété, jusqu'alors occupée par une ferme, et vendre les lots à des fins résidentielles en vue de financer la construction de leur Séminaire, qui prendra place rue Sherbrooke. Le plan de lotissement est préparé par la firme d'architectes de John Ostell et Henri-Maurice Perrault. Il établit notamment le prolongement de plusieurs rues vers l'ouest, dont Sainte-Catherine et Sherbrooke.

Les premières zones à être construites sont la rue Sainte-Catherine entre Guy et du Fort, ainsi que les îlots situés entre les rues Guy et Saint-Mathieu. Puis c'est au tour du boulevard De Maisonneuve (alors rue Saint-Luc) d'être développé. Tous les terrains du secteur seront vendus puis construits entre 1861 et 1928. Le quartier sera alors constitué de maisons isolées, jumelées ou en rangées. Témoins notables de cette période, six maisons en rangée situées au 1419 - 1441, rue Pierce font l'objet d'une citation au niveau municipal (immeuble patrimonial cité). L'ancienne école Victoria et le Royal Montreal Curling Club, érigés vers 1890 sur le boulevard de Maisonneuve sont également d'intérêt.

Dans les années 1960 et 1970, ce secteur a été marqué par de nombreuses démolitions et par l'implantation plus ou moins aléatoire de plusieurs édifices de grande hauteur.

La proposition de modification du Plan d'urbanisme

La modification proposée des plafonds de hauteur du Plan d'urbanisme consiste à :

- agrandir la zone de hauteur de 45 m jusqu'à la rue Saint-Marc, du côté sud de la rue Sainte-Catherine. Cette zone passerait ainsi d'un maximum de 25 m à 45 m;
- agrandir la zone de hauteur de 16 m couvrant le village Shaughnessy (au sud de la rue Tupper) 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'un maximum de 25 m à 16 m.

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.

Ces propositions de modification sont illustrées dans les annexes du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme, jointes au présent dossier.

Le projet immobilier proposé pour le site du 1920 à 1940, rue Sainte-Catherine Ouest

Ce projet comprend la démolition de l'ensemble du bâti existant, à l'exception de la maison Young, qui serait restaurée et intégrée au nouveau complexe immobilier. Celui-ci comprend 200 logements et des locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Il est composé d'un basilaire de trois étages, surmonté de deux volumes de 15 et 14 étages, côté Sainte-Catherine, et d'un volume de 7 étages, côté ruelle. La fragmentation des volumes en surhauteur permet l'aménagement de trois terrasses, aux niveaux 3 et 5, qui accueilleront des jardins.

Enfin, le Règlement et la résolution de contrôle intérimaire permettent de limiter la hauteur dans un secteur du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie où celle-ci devra être abaissée, en concordance avec les modifications au Plan d'urbanisme, jusqu'à l'adoption de la modification du Plan puis du Règlement d'urbanisme.

JUSTIFICATION

Modifications au Plan d'urbanisme

Agrandissement de la zone de 45 m

Cette modification consiste à agrandir la zone de hauteur de 45 m couvrant le tronçon ouest de la rue Sainte-Catherine depuis le square Cabot jusqu'à la rue Towers, incluant l'édifice adjacent au site (à l'est de la rue du Fort). Cette zone de 45 m dans l'axe de la rue Sainte-Catherine a été créée lors du PPU du Quartier des Grands Jardins (2011). Ce rehaussement de 25 m à 45 m entre les rues Lambert-Closse et Towers, visait à stimuler la revitalisation de la rue Sainte-Catherine, ainsi qu'à consolider le caractère résidentiel du quartier. Il s'agissait aussi d'appuyer l'objectif de densifier les abords des stations de métro et de revitaliser les abords du square Cabot et de l'ancien forum. Le fait que cette section de la rue comprenait majoritairement des bâtiments à faible valeur patrimoniale a également contribué à justifier le rehaussement des hauteurs permises. Cette modification des hauteurs dans le PPU était également accompagnée d'une orientation selon laquelle le basilaire des nouveaux édifices devait être à l'échelle du cadre bâti sur rue, et un volume de plus grande hauteur (surhauteur) devait être implanté en retrait du basilaire.

L'agrandissement de la zone de 45 m proposé aujourd'hui poursuit les mêmes objectifs qu'en 2011 et vient raffiner le découpage en intégrant le dernier édifice de grande hauteur (coin Saint-Marc) de cette section de la rue Sainte-Catherine. Dans le paysage de cette rue, la modification proposée permet de consolider une tête d'îlot avec un bâti à l'échelle des édifices de coin, offrant ainsi une meilleure intégration au milieu, notamment en faisant disparaître leurs immenses murs aveugles.

Dans la section visée par cette modification, la majorité des bâtiments présents 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 (1920-1940, Sainte-Catherine Ouest). Cette même approche de conservation et d'intégration pourrait également être retenue pour les maisons victoriennes situées plus à l'ouest, entre les rues Lambert-Closse et Chomedey, donc dans la zone actuelle de 45 m.

A noter qu'advenant l'adoption de cette modification, la carte des hauteurs et surhauteurs du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement sera modifiée en concordance. Rappelons que pour ce secteur de 45 mètres, le règlement prévoit que tout projet doit avoir une hauteur minimale de 11 mètres, une hauteur maximale de 14 mètres et une surhauteur de 45 mètres. Ainsi, la hauteur sur rue doit être de 14 mètres maximum. De plus, tout projet doit faire l'objet d'une approbation en vertu du titre VIII et est soumis aux critères relatifs aux surhauteurs et à ceux de l'unité de paysage « artère commerciale ». Ces critères visent notamment à assurer une animation des façades à l'échelle du basilaire (proportions

d'ouverture, rythme du parcellaire d'origine souligné dans la façade, etc.) et une prise en compte du bâti existant, que ce soit en termes d'échelle du basilaire ou de traitement architectural des façades.

À noter également que la tête d'îlot visée n'a pas d'équivalent ailleurs 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 secteur.

Agrandissement de la zone de 16 m et 3 de densité

Depuis le premier Plan d'urbanisme, adopté en 1992, une densité maximale de 6 est permise pour les têtes d'îlots de la rue Sainte-Catherine entre le square Cabot et la rue Guy, avec une hauteur maximale de 25 m. Par la suite, le PPU des Grands Jardins a augmenté la hauteur à 45 m pour la section à l'ouest de la rue Towers. De même, bien que le secteur au nord de l'axe Sainte-Catherine avait une densité de 3 et un plafond de 25 m depuis 1992, mais la densité a été augmentée à 4 par le Plan d'urbanisme de 2004. Enfin, au sud de l'axe Sainte-Catherine, les paramètres de densité et de hauteur du Village Shaughnessy, soit un COS de 3 et une hauteur 16 m, sont demeurés les mêmes depuis 1992.

Le règlement d'urbanisme de l'arrondissement, quant à lui, fixe pour les têtes d'îlot de la rue Sainte-Catherine une densité maximale de 6 à l'ouest de la rue Towers et de 3 à l'est. La densité maximale de 3 est aussi appliquée pour le Village Shaughnessy et le secteur aux abords de Maisonneuve.

L'analyse du territoire existant révèle que 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. Or, si la zone aux abords du square Cabot fait l'objet, depuis le PPU des Grands Jardins, d'une revitalisation, et comprend encore plusieurs propriétés à redévelopper, la section à l'est de la rue Towers est entièrement bâtie et comprend de nombreux édifices d'intérêt patrimonial à conserver. En somme, le principal enjeu urbanistique de cette dernière zone relève de la protection, de l'entretien et de la restauration de son patrimoine bâti.

Les nouveaux paramètres proposés visent donc à reconnaître davantage le bâti existant et ainsi, éviter d'entretenir la spéculation foncière en attribuant une valeur plus importante aux terrains qu'aux édifices existants. Ainsi, l'approche développée pour le Village Shaughnessy est étendue jusqu'au boulevard de Maisonneuve. Cela permet notamment d'inclure les maisons en rangée de la rue Pierce (immeuble patrimonial cité) et celle du boulevard de Maisonneuve (entre les rues du Fort et Saint-Marc), ainsi que l'école Victoria.

Le projet du 1920-1940, Sainte-Catherine Ouest

La démolition des trois bâtiments sur cet emplacement est justifiable en raison de leur faible valeur patrimoniale ou architecturale. L'augmentation de la hauteur de même que la fragmentation des volumes et leur disposition ont l'avantage de faire disparaître les murs aveugles des deux bâtiments aux coins de l'îlot, et de proposer une articulation architecturale mieux intégrée aux bâtiments adjacents. Il résulte de ce parti pris que le retrait du volume en surhauteur serait respecté seulement sur la moitié ouest du site, ce qui est acceptable en raison du contexte d'insertion. L'immeuble d'intérêt du site, la maison Young, est conservé, restauré et intégré au basilaire du nouvel immeuble. Le traitement architectural du basilaire en lien avec l'intégration de la maison Young est l'un des enjeux architecturaux du projet et celui-ci a été modifié pour y répondre davantage. L'un des deux volumes est plus bas d'un étage afin de permettre une vue vers le mont Royal depuis l'Esplanade Ernest-Cormier.

Avis des comités

Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de Ville-Marie et le Comité Mixte (Comité Jacques-

Viger et Conseil du patrimoine) ont émis des avis favorables avec conditions et recommandations pour le projet immobilier et les modifications au Plan d'urbanisme (voir avis ci-joints).

ASPECT(S) FINANCIER(S)

s.o.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

s.o.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

s.o.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

s.o.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

12 février 2020 : Conseil exécutif - Avis de motion et adoption du projet de règlement visant la modification du Plan d'urbanisme; Mandat de consultation par l'OCPM; Avis de motion et présentation du projet de règlement de contrôle intérimaire; Adoption de la résolution de contrôle intérimaire.

- 24 février 2020 : Conseil municipal - Adoption du règlement de contrôle intérimaire
- Mars 2020 - juin 2020 : consultation publique OCPM.
- 24 août 2020 : Conseil municipal - Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme.
- Septembre 2020 : Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité du règlement au Schéma d'aménagement.
- Septembre à novembre 2020 : Entrée en vigueur du règlement à l'expiration du délai pour faire une demande à la Commission municipale, si aucune demande n'a été reçue. Si une demande a été reçue, entrée en vigueur du règlement sur délivrance de l'attestation de conformité par la Commission municipale.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme : / Avis favorable, avec conditions; Comité consultatif d'urbanisme : / Comité Mixte: Avis favorable

Parties prenantes

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 17 décembre 2019

RESPONSABLE DU DOSSIER

Charlotte HORNY
conseillère en aménagement
Bruno COLLIN, chef d'équipe - conseiller en aménagement

Tél : 514 872-3844

Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Le : 2018-07-16

Jean-François MORIN
Chef de division de l'urbanisme

Tél :

514 872-9545

Télécop. :

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Marc LABELLE
Directeur

Tél : 514 872-2698

Approuvé le : 2018-08-28