

**AVIS DU COMITÉ MIXTE (COMPOSÉ DES MEMBRES DU  
CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER)**

Suite à leur assemblée du 8 juin 2018

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal\*.

**Modification du Plan d'urbanisme  
rue Sainte-Catherine, entre les rues du Fort et Guy**

AC18-VM-01

Localisation :	Secteur bordant la rue Sainte-Catherine, entre les rues du Fort et Guy, arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Le site visé est inscrit au sein de secteurs de valeur exceptionnelle <i>Le Village Lincoln</i> , <i>La rue Sainte-Catherine entre Guy et Atwater</i> et <i>Le Village Shaughnessy</i>
Reconnaissance provinciale :	Le site visé inclut l'immeuble patrimonial cité <i>1419 à 1441, rue Pierce</i> . Une petite partie du site visé est située dans l'aire de protection de la <i>Maison Shaughnessy</i> (immeuble patrimonial classé).
Demandeur :	Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises Arrondissement de Ville-Marie

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après le comité) émettent un avis à la demande de l'Arrondissement car la demande vise une modification au Plan d'urbanisme dans un territoire d'intérêt patrimonial.

**LOCALISATION ET CONTEXTE DE LA DEMANDE**

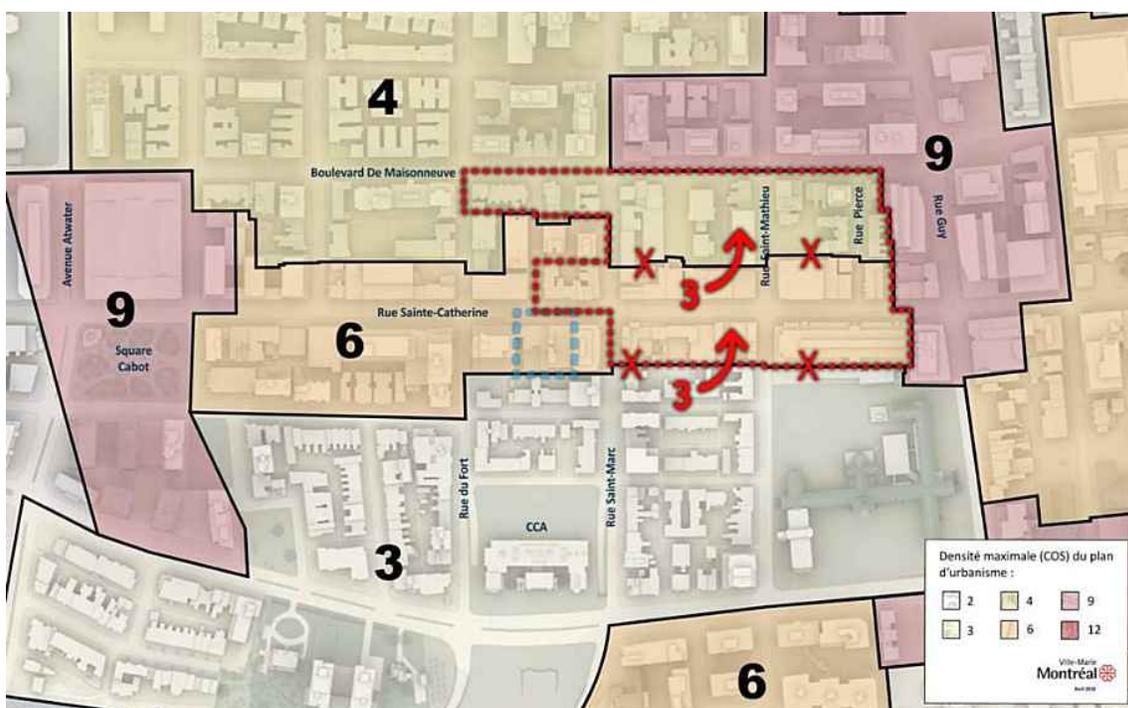
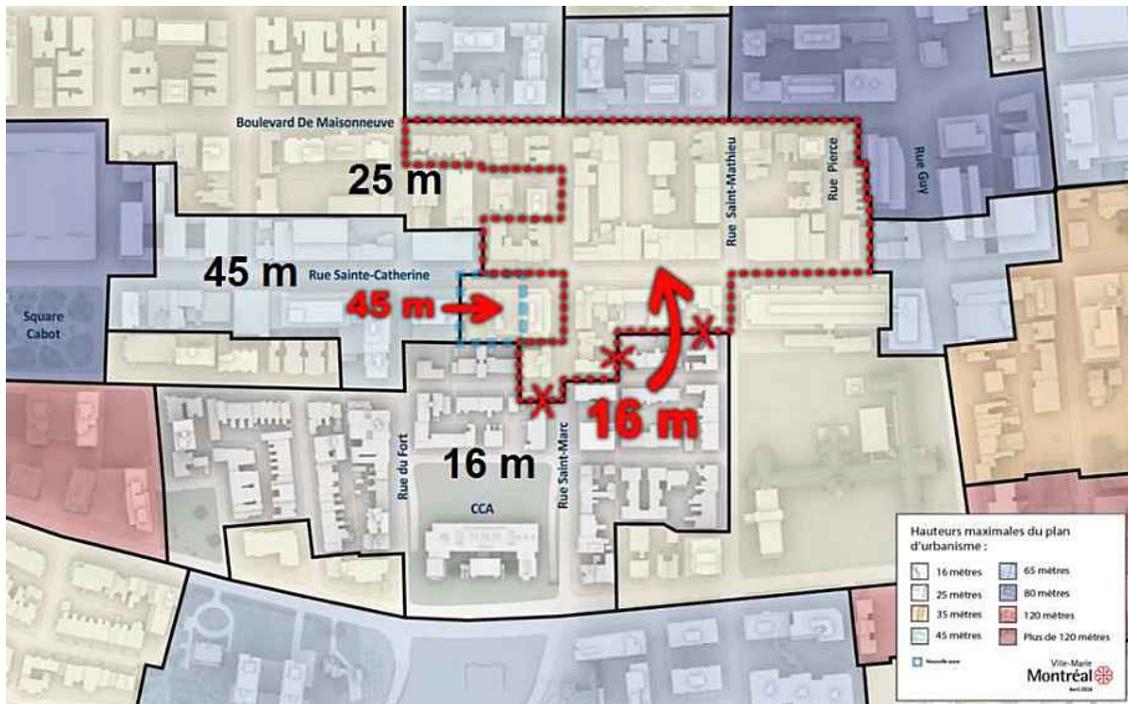
Le secteur visé par la demande de modification au Plan d'urbanisme est situé de part et d'autre de la rue Sainte-Catherine, dans le Quartier des grands jardins. Il présente une concentration d'édifices d'intérêt patrimonial construits à la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Le secteur comprend notamment l'ancienne école Victoria et le Royal Montreal Curling Club, ainsi que plusieurs ensembles de maisons en rangées du 19<sup>e</sup> 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;

\*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et  
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

- 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.



Modification des hauteurs et de la densité maximales prescrites au Plan d'urbanisme. Source : Arrondissement de Ville-Marie

---

## ENJEUX ET ANALYSE DE LA DEMANDE

Le comité a reçu les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie et de la Direction de l'urbanisme lors de sa séance du 8 juin 2018. L'Arrondissement a présenté le contexte de la demande, le secteur visé et les justifications de la proposition de modification au Plan d'urbanisme. La présente demande est réalisée dans le cadre d'un projet résidentiel et commercial nécessitant une augmentation de la hauteur permise pour les terrains situés au 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest. Ce projet a été présenté de façon distincte au comité et fait l'objet d'un autre avis (AC18-VM-02, daté du 22 juin 2018).

### Adaptation de la réglementation

Le comité est 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 qui sont autorisées, ainsi que la raréfaction des terrains vacants, induisent une forte pression sur ces immeubles. Ces conditions rendent leur conservation et leur intégration au sein des projets de développement problématique. 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 du règlement de zonage visant la plage horaire d'ensoleillement minimale que doit assurer un projet en surhauteur.

En lien avec ce qui précède, le comité encourage l'Arrondissement à poursuivre la protection de la diversité des gabarits de ce secteur. Il recommande dans ce cadre d'envisager la diminution des hauteurs permises sur la frange nord de la rue Sainte-Catherine, entre les rues du Fort et Chomedey, qui présente des immeubles de deux à quatre étages. Ceci afin de maintenir une rythmique dans l'alternance des gabarits en bordure de la rue Sainte-Catherine et de préserver le cadre de vie des maisons en rangée de la rue Chomedey.

---

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le comité mixte, composé du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, émet 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 va permettre 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.

Le président du CPM

Membre du CJV

**ORIGINAL SIGNÉ**

**ORIGINAL SIGNÉ**

Peter Jacobs

Patrick Marmen

Le 22 juin 2018

Le 22 juin 2018

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.