

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
11 février 2016
3001057141
4.8.1

- Objet :** **AVIS PRÉLIMINAIRE – PROJET PARTICULIER**
- Endroit :** 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest
- Responsable :** Anne-Rose Gorroz
- Description :** La demande vise la construction d'un bâtiment mixte de 15 étages (45 m) comportant un basilaire de 8 étages, des commerces en rez-de-chaussée, 236 logements aux étages ainsi que 91 unités de stationnement souterrain. Le programme prévoit la démolition des trois premiers bâtiments et la conservation de la façade et d'une petite partie du bâtiment résidentiel, du côté ouest du terrain visé. La ruelle sera aménagée et paysagée.
- Le projet déroge au *Règlement d'urbanisme 01-282* notamment à la densité qui serait à 6 au lieu de 3, à la hauteur du basilaire de 8 étages au lieu de 3 étages, la hauteur en mètres de 25 m au lieu de 14 m, à la surhauteur de 45 m puisqu'aucune surhauteur n'est prévue dans cette zone ainsi qu'au taux d'implantation de 93 % au lieu de 70 %.
- De plus, le projet déroge à la hauteur du Plan d'urbanisme avec 45 m au lieu de 25 m.
- Élément particulier :** Aucun
- Remarque importante :** Aucune
- Considérant que :** La valeur patrimoniale exceptionnelle de la rue Sainte-Catherine en raison de la diversité de ces bâtiments et de son parcellaire d'origine.
- Considérant que :** Le projet présente un basilaire de 8 étages très monolithique sur la rue Sainte-Catherine, ce qui ne prend pas en compte la hauteur de 3 étages des bâtiments typiques situés en face ni les critères de l'unité de paysage « Artère commerciale ».
- Considérant que :** Le recul de la tour devrait être conséquent et équivalent à la profondeur du petit bâtiment résidentiel d'origine existant.
- Considérant que :** La conservation de la façade et d'une partie de ce petit bâtiment résidentiel, existant du côté ouest du terrain visé, est donc insuffisante en terme de profondeur.

Considérant que : L'architecture devrait être soignée en considérant la trame fine, les ouvertures verticales, le rythme et la typologie d'origine des bâtiments protégés dans le secteur.

Considérant que : Le projet répond à certains objectifs du PPU Quartier des Grands Jardins.

Considérant que : La démolition de 3 bâtiments sur 4 est acceptable si l'on considère que ceux-ci ont une faible valeur patrimoniale et ne présentent pas de caractéristiques architecturales exceptionnelles;

Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :

- **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 équivalent 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 existant sur la rue Tupper.**
- **Trouver un équilibre entre volumétrie et architecture, afin de rendre le projet convaincant.**
- **Soumettre à nouveau la demande au comité consultatif d'urbanisme, lors d'une séance ultérieure.**


Karine Boivin-Roy
Présidente


Billy Chérubin
Secrétaire