

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1187400005**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil municipal
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter, sans changement, le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant la hauteur et la densité d'un secteur situé aux abords de la rue Sainte-Catherine Ouest entre les rues Guy et Towers, jusqu'au boulevard de Maisonneuve

**CONTENU**

**CONTEXTE**

**Contexte**

Le 24 février 2020, le conseil municipal a adopté, en première lecture, un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de modifier la hauteur et la densité maximales du secteur situé aux abords de la rue Sainte-Catherine Ouest, entre les rue Guy et Towers, jusqu'au boulevard De Maisonneuve. Le projet de modification du Plan d'urbanisme a été présenté en consultation publique à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) à l'automne 2020, après un délai lié à la situation sanitaire (pandémie de Covid-19). La consultation publique s'est déroulée en ligne.

**Rappel des modifications proposées au Plan d'urbanisme:**

1. Réduction de la densité et de la hauteur permises dans le Plan d'urbanisme pour le secteur situé aux abords de la rue Sainte-Catherine Ouest entre les rues Guy et Towers jusqu'au boulevard De Maisonneuve :
  - La hauteur maximale passerait de 25 à 16 mètres.
  - La densité maximale passerait d'un COS de 6 et 4 à un COS de 3.
2. Augmentation de la hauteur permise dans le Plan d'urbanisme, qui passerait d'un maximum de 25 à 45 mètres, afin de permettre la construction du projet immobilier dénommé Îlot Sainte-Catherine Ouest, situé au 1920-1940, rue Sainte-Catherine Ouest.

Le projet doit être autorisé en projet particulier (PPCMOI) en arrondissement par la suite. La construction de ce projet nécessite la démolition du bâti existant, à l'exception de la maison Young qui serait restaurée et intégrée au nouveau complexe immobilier. Ce complexe accueillera près de 200 logements, une centaine de places de stationnement souterrain et des commerces au rez-de-chaussée.

**Rapport de l'OCPM**

La commission a reçu 19 mémoires, a entendu 7 présentations lors de l'audition des opinions et reçu 52 opinions en ligne provenant de 29 citoyens.

*Avis de la commission :*

L'OCPM considère que les deux volets du mandat ont créé de la confusion pour les citoyen.nes et qu'il aurait été préférable que chacun fasse l'objet d'une consultation distincte. La commission a émis 12 recommandations, dont les grandes lignes sont synthétisées ci-dessous:

1. La commission recommande de surseoir à l'adoption de la baisse des hauteurs et densité car la démonstration n'a pas été faite que cet outil était pertinent en vue de protéger le bâti d'intérêt patrimonial vulnérable, et qu'une vision intégrée et plus large aurait été souhaitée.
2. La commission recommande l'augmentation de la hauteur pour permettre le projet immobilier, et recommande plusieurs améliorations au projet (logement familial et abordable, revêtement des façades, choix des commerces, etc.).

### **Analyse de la Ville et réponses aux recommandations de l'OCPM**

Un tableau détaillant l'analyse de la Ville pour les 12 recommandations est inclus en pièce jointe.

Concernant la baisse des paramètres de hauteur et de densité, la Ville souhaite aller de l'avant avec la proposition soumise. La baisse des paramètres du Plan d'urbanisme a été proposée en réaction aux nombreuses demandes impliquant des démolitions que l'arrondissement reçoit dans le secteur Lincoln-Tupper, comme dans d'autres secteurs de plex où les hauteurs et densités permettent de plus gros gabarits que ce qui est existant. De fait, on constate un entretien défaillant de nombreux immeubles dans le secteur visé. De plus, cette portion de la rue Sainte-Catherine Ouest sera réaménagée d'ici quelques années et cela pourra entraîner une pression supplémentaire sur le bâti existant.

En parallèle, et afin de répondre aux préoccupations liées à l'entretien et à la préservation du bâti dans ce secteur, une démarche visant à bonifier les outils sera entamée par l'arrondissement de Ville-Marie, en collaboration avec les différents services de la Ville. Cette démarche est présentée ci-dessous:

*Plan d'action pour la conservation du patrimoine bâti et paysager du village Shaughnessy*

1. Abaisser les paramètres de densité et de hauteur aux abords de la rue Sainte-Catherine Ouest entre les rues Towers et Guy et jusqu'au boulevard De Maisonneuve (arrondissement de Ville-Marie, SUM).
2. Ajuster les délimitations des unités de paysage dans le secteur où les paramètres sont modifiés afin de refléter les orientations de préservation du cadre bâti existant (arrondissement de Ville-Marie).
3. Faire l'examen des outils visant l'entretien des bâtiments applicables dans le secteur et proposer des bonifications (arrondissement de Ville-Marie, SUM, Service de l'habitation, Service de développement économique):
  - programmes de subvention; démarche de sensibilisation et d'information auprès des propriétaires;
  - cadre réglementaire, par exemple le Règlement sur l'entretien des bâtiments (07-034); inspections.

4. Assurer un suivi des mesures mises en place dans le cadre du bilan annuel du *Plan de mise en valeur du patrimoine local de Ville-Marie* (arrondissement de Ville-Marie).

Concernant l'augmentation de la hauteur autorisée sur le site du 1920-1940, rue Sainte-Catherine Ouest, la modification au Plan d'urbanisme est présentée pour adoption telle que proposée.

Concernant les améliorations à apporter au projet immobilier, l'arrondissement tiendra compte, dans la mesure du possible, des recommandations portant sur le projet lors du processus de PPCMOI qui s'ensuivra.

A noter que les recommandations de la commission demandent de prévoir des exigences spécifiques en matière de typologies de logement dans la lettre d'engagement conclues en vertu de la Stratégie d'inclusion de logement abordable. La lettre d'engagement doit cependant être conforme à la Stratégie d'inclusion et celle-ci ne prévoit pas de telles exigences. Les exigences recommandées par la commission ne peuvent donc être ajoutées. Par ailleurs, si le promoteur ne se prévaut pas de l'option de signer une lettre d'engagement dans le cadre de la Stratégie, son projet sera visé par le Règlement pour une métropole mixte, dans lequel les exigences en logement familial sont normées pour tous les projets.

## **VALIDATION**

### **Intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

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

Lecture :

Caroline LÉPINE, 25 mars 2021

---

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Charlotte HORNY  
Conseillère en aménagement

514.872.3844

**Tél :**

**Télécop. :** 000-0000