



ÎLOT STE-CATHERINE OUEST 1920-1946 rue Sainte-Catherine Ouest

Présentation pour demande de certificat d'autorisation de démolition
et demande d'approbation d'une construction en surhauteur
AVRIL 2018

REMERCIEMENTS

Cette étude a été réalisée par l'équipe de professionnels formée de ACDF architecture et Neuf Architectes. Nous souhaitons remercier notre client, placements Sergakis, pour la confiance qu'il nous a accordée. Nous souhaitons également souligner la précieuse collaboration des intervenants du service d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie et remercier plus spécifiquement M. Bruno Collin pour sa guidance tout au long du processus de développement de cette esquisse.

L'étude ci-jointe donne suite au travail amorcé en 2015 par le groupe Sergakis et ses professionnels de l'époque, Fahey + associés, dans le cadre d'une première demande d'avis préliminaire. Il est important de noter que l'information présentée dans le document de Fahey, datant de Août 2015, a constitué une base à la rédaction cette présentation.



Placements Sergakis
7373 Rue Cordner
Lasalle (Québec) H8N 2R5
t: 514-937-6137
www.sergakis.com



630, Boul. René-Lévesque O.
32e étage
Montréal (Québec) H3B 1S6
t: 514-847-1117
f: 514-847-2287
www.neufarchitectes.com

a c d f * architecture | design urbain | intérieur

5605, avenue de Gaspé, bur.304
Montréal (Québec) H2T 2A4
t: 514-456-1151
f: 514-288-0418
www.acdf.ca

ÎLOT STE-CATHERINE OUEST

1920-1946 rue Sainte-Catherine Ouest

1. INTRODUCTION	5
1.1 Présentation du projet	7
1.2 Caractéristiques du site visé	7
2. CADRE RÉGLEMENTAIRE	9
2.1 Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal	11
2.2 Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal	12
2.3 Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins	14
2.4 Règlement de zonage	15
3. ÉTUDE PRÉLIMINAIRE SUR LE PATRIMOINE BÂTI DU SITE VISÉ	17
3.1 Faits saillants de l'étude	18
3.2 Orientation quant à la conservation de certains éléments architecturaux	18
3.3 Élévation de l'existant	20
3.4 Relevé photographique du secteur	22
4. PROPOSITION ARCHITECTURALE	25
4.1 Approche conceptuelle	26
4.2 Plans coupes élévations	31
4.3 Perspectives	54
4.4 Statistiques de projet	59
5. INTÉGRATION URBAINE	60
5.1 Cône de vision	63
5.2 Étude d'ensoleillement	64

1. INTRODUCTION

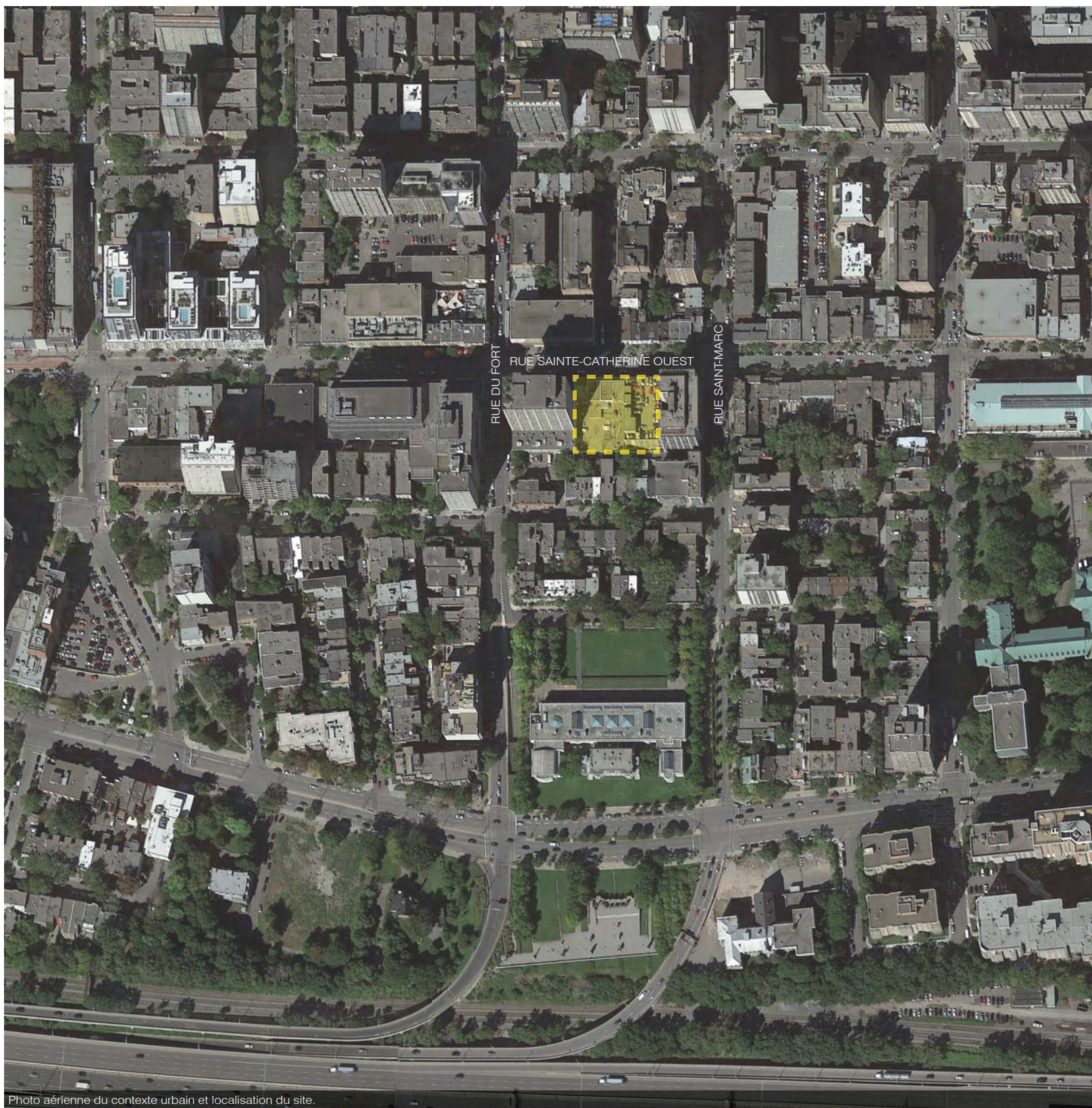


Photo aérienne du contexte urbain et localisation du site.



Adresse	1920-1922, Ste-Catherine	1924-1928, Ste-Catherine	1934-1940, Ste-Catherine	1944-1946, Ste-Catherine	Total
Lot	1 064 643	1 064 642	1 064 641	1 064 638	
Propriétaire	Placements Sergakis	Weinstein Holdings Corp	Weinstein Holdings Corp	Placements Sergakis	
Occupants	Toyota Président L'École du Show-business Institut MATCI Collège Tyark Centre d'examen TOEFL, Prometric, VUE	Café Ciné-Express	Dollarama 4 unités résidentielles	Pub Cock`N` Bull	
Mesure frontale du terrain (m)	23,04	7,62	15,59	7,85	54,1
Superficie du terrain (m)	1044,6	354,42	708,34	353,91	2461,27
Nombre d'étages	6	4	3	3	
Aire d'étages (m2)		1014,4	1105,6	221,7	2341,7
Nombre de logements	0	0	5	1	7
Nombre de locaux non résidentiels	6	4	1	2	13

I.1 PRÉSENTATION DU PROJET

Le présent document est déposé dans l'objectif d'obtenir un certificat d'autorisation de démolition et une approbation d'une construction en surhauteur dans l'arrondissement de Ville-Marie quant à l'esquisse proposée pour le projet résidentiel situé au 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest.

Ce projet propose un nouveau bâtiment mixte qui s'intégrerait au côté sud de la rue Sainte-Catherine entre les immeubles au 1280, rue St-Marc et 1411, rue du Fort. À ce stade préliminaire, sont exposés une approche architecturale ainsi qu'un travail d'enveloppe détaillé, une estimation de son occupation et son intégration au cadre bâti. Un survol du cadre réglementaire en vigueur ainsi qu'une analyse préliminaire des caractéristiques patrimoniales des immeubles affectés sont également présentés.

Avec l'entrée en vigueur récente du Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal, le cadre réglementaire au niveau de la Ville de Montréal et des arrondissements sera modifié afin de le rendre conforme au Schéma. Les orientations du Schéma expriment clairement une volonté de faire du centre-ville de Montréal un lieu de calibre international avec une offre résidentielle et commerciale variée, tout en mettant en valeur le patrimoine

bâti et le mont Royal. Le Schéma évoque notamment la densification comme vecteur de développement économique et durable. Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins propose des orientations similaires adaptées au contexte de l'ouest du centre-ville.

Le promoteur propose un projet qui s'inspire de ces nouvelles orientations d'aménagement. Tout comme Le Seville, le S sur le Square et La Catherine, le bâtiment proposé contribuera au prolongement du rez-de-chaussée commercial et à la densification résidentielle d'un secteur en pleine effervescence. Il comportera un basilaire de 3 étages (correspondant à une hauteur de 12 m) sur la rue Sainte-Catherine Ouest et de 6 étages du côté de la ruelle, ainsi qu'un volume transversal fragmenté, respectant les alignements des constructions mitoyennes de 14 et 15 étages, soit en dessous du 45 mètres. Deux aires commerciales occuperont le rez-de-chaussée. L'ensemble du complexe abritera des logements locatifs pour une clientèle de 55 ans et plus.

De plus, étant à la fois propriétaire du bâtiment mitoyen situé au 1280 Rue Saint-Marc, groupe Sergakis s'engage, dans un futur imminent, à rénover la conciergerie existante

afin d'y aménager des résidences étudiantes et de revitaliser le traitement architectural de sa base commerciale afin de mieux l'intégrer à la proposition ci-jointe.

Le projet s'inscrit dans le cadre de la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest et la dynamisation du centre-ville, telles que préconisées par le PPU du Quartier des grands jardins et par le Schéma. Comme les autres projets récents ou en cours dans ce secteur, le projet contribuera à la densification résidentielle du quartier tout en étant respectueux de l'échelle du piéton. Les aires commerciales proposées animeront davantage la rue Sainte-Catherine Ouest tout en augmentant l'offre commerciale de proximité. De plus, le projet soutiendra le développement des activités de l'Université Concordia en offrant aux futurs étudiants des logements à proximité du campus. En parallèle, des logements locatifs de superficies variables s'ajouteront à la diversité de l'offre résidentielle.

I.2 CARACTÉRISTIQUES DU SITE VISÉ

Le site visé regroupe quatre lots ayant une superficie combinée d'environ 2 641 m².

Le promoteur possède les bâtiments localisés au 1920-1922, au 1924-1928, au 1934-1940 et au 1944-1946, rue Sainte-Catherine Ouest. La vocation des bâtiments est principalement commerciale. Le bâtiment au 1934-1940, rue Sainte-Catherine Ouest comprend 5 logements aux étages supérieurs, dont 4 sont occupés à l'heure actuelle. Le 1944-1946, rue Sainte-Catherine Ouest compte deux logements à l'étage, mais aucun n'est occupé.

Les caractéristiques des lots et des bâtiments visés sont résumées au tableau ci-haut (informations tirées du rôle d'évaluation foncière en date du 31 Octobre 2017).

Le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal est entré en vigueur le 1er avril 2015. Les orientations d'aménagement et de développement contenues dans ce document sont en conformité avec le Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement de la Communauté Métropolitaine de Montréal. Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ainsi que le règlement de zonage de tous les arrondissements devront être conformes au Schéma. Comme ces derniers présentent plusieurs dispositions ne concordant pas avec le Schéma, ils devraient être révisés prochainement.

2.1 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL

Le Schéma d'aménagement de l'Agglomération de Montréal présente des orientations portant notamment sur la qualité du cadre de vie, le dynamisme de l'agglomération et des pôles d'activité, la mise en valeur des territoires d'intérêt, l'affectation du sol et la densité de son occupation. Parmi les orientations présentées au Schéma, notons les suivantes :

Favoriser un cadre de vie de qualité :

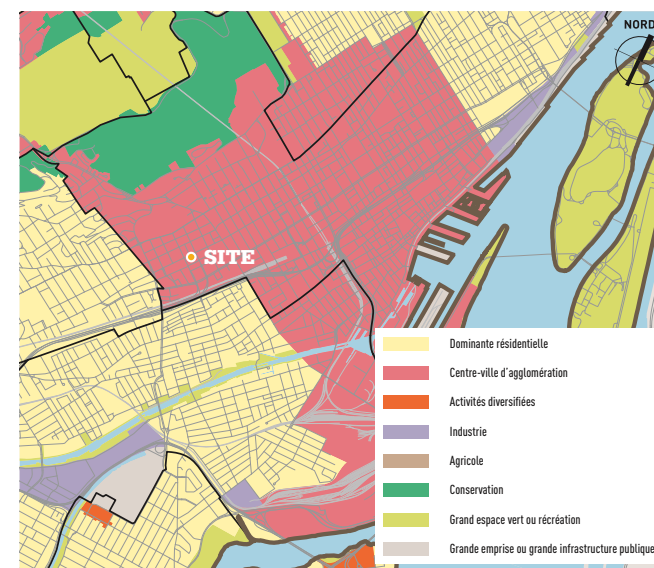
- Assurer une offre résidentielle diversifiée, sur le plan des coûts et des typologies, dans les quartiers existants et dans les secteurs à construire ou à transformer; (Schéma, p. 33)
- Préserver, consolider et diversifier l'activité commerciale dans une perspective de cadre de vie complet; (Schéma, p. 42)
- Favoriser l'aménagement d'un cadre de vie qui respecte les spécificités des milieux. (Schéma, p. 45)

Soutenir le dynamisme de l'agglomération et du centre de la métropole:

- Orientations pour le centre-ville de Montréal: (Schéma, p. 57)
 1. Accroître le rayonnement du centre-ville sur la scène internationale;
 2. Assurer la création de milieux de vie diversifiés, de qualité et distinctifs;
 3. Assurer l'accessibilité du centre-ville en tout temps.

Mettre en valeur les territoires d'intérêt :

- Protéger et mettre en valeur les secteurs de valeur patrimoniale sur la base de leur caractérisation et de leur intérêt; (Schéma, p.72 et 75)
- Assurer la pérennité du massif du mont Royal et de la silhouette du centre des affaires en tant que composantes emblématiques du paysage.



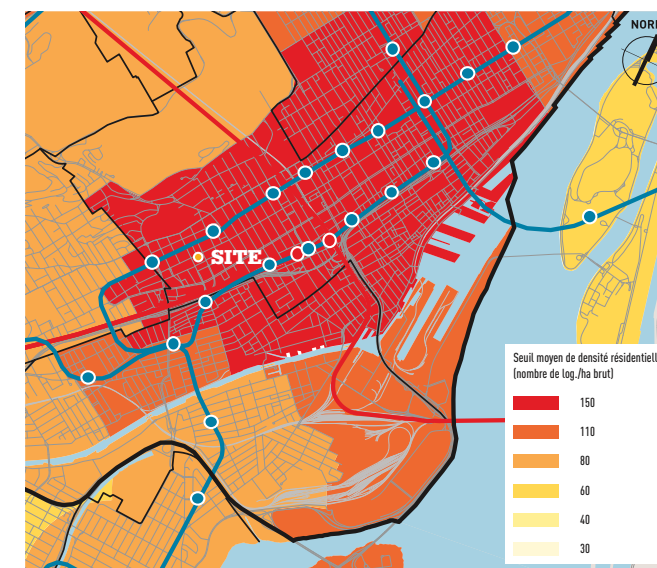
AFFECTATIONS DU SOL AU SCHÉMA
(EXTRAIT DE LA CARTE 20, P. 102)

LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Le site est localisé à l'intérieur de la grande affectation « Centre-ville d'agglomération » (Schéma, carte 20, p. 102). L'aire d'affectation « Centre-ville d'agglomération » est une « aire mixte qui regroupe les grandes fonctions métropolitaines d'affaires et de finances, de services aux entreprises, de commerces, de culture et de récréotourisme, d'enseignement supérieur, de recherche, de savoir et de santé. » (Schéma, p. 106)

Les composantes autorisées sont :

- Habitation
- Commerce
- Bureau
- Industrie légère
- Équipement récréatif, culturel ou institutionnel



DENSITÉS RÉSIDENNELLES MOYENNES MINIMALES AU SCHÉMA
(EXTRAIT DE LA CARTE 32, P. 134)

LA DENSITÉ D'OCCUPATION

Le schéma établit une modulation des aires TOD ainsi que des secteurs prioritaires de densification. Le site est localisé à l'intérieur du secteur prioritaire de densification « territoire central de l'agglomération » et à l'intérieur d'une aire de densité au seuil moyen de densité résidentielle de 150 logements par hectare (Schéma, carte 32, p. 134).

2.2 PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL

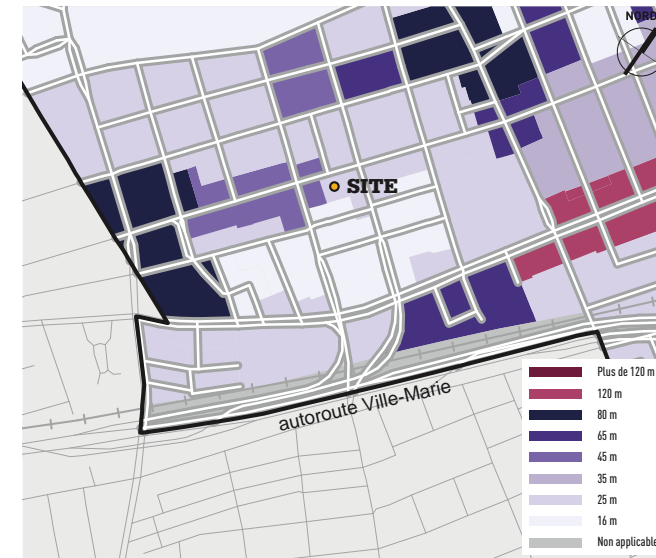
Entré en vigueur en 2004, le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal établit des grandes orientations d'aménagement de la ville. Celui-ci sera révisé pour assurer sa conformité avec le Schéma d'aménagement de l'Agglomération de Montréal. Ainsi, les paramètres présentés ci-joint sont appelés à changer prochainement



SECTEURS DE DENSITÉ AU PLAN D'URBANISME
(EXTRAIT DE LA CARTE À LA PARTIE II –VILLE-MARIE)

DENSITÉ

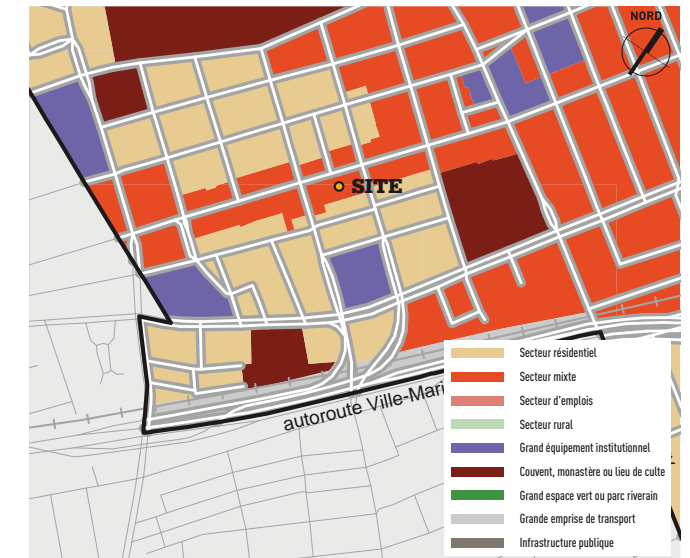
Situé dans le secteur 25-04, le site visé peut accueillir un bâtiment ayant un coefficient d'occupation du sol maximal de 6.0.



HAUTEURS MAXIMALES ÉTABLIES AU PLAN D'URBANISME
(EXTRAIT DE LA CARTE À LA PARTIE II –VILLE-MARIE)

HAUTEUR

La hauteur maximale prescrite est de 25 m. Cependant, des limites de hauteur plus imposantes s'appliquent aux secteurs avoisinants, notamment à partir de l'intersection de la rue Sainte-Catherine Ouest et de la rue du Fort vers l'ouest et de l'intersection de la rue Sainte-Catherine Ouest et de la rue Guy vers l'est. Ainsi, les hauteurs permises sont portées à 45 m et même à 65 m dans un rayon périphérique immédiat au site.



AFFECTATIONS DU SOL AU PLAN D'URBANISME
(EXTRAIT DE LA CARTE À LA PARTIE II –VILLE-MARIE)

AFFECTATION DU SOL

Le site est situé dans un secteur mixte dans lequel sont autorisés les usages suivants:

- _ Logements
- _ Commerces
- _ Immeubles à bureaux
- _ Immeubles comportant de l'industrie légère
- _ Équipements collectifs ou institutionnels



SECTEURS PATRIMONIAUX AU PLAN D'URBANISME
(EXTRAIT DE LA CARTE À LA PARTIE II – VILLE-MARIE)

PATRIMOINE

Le site est situé au sein d'un secteur de valeur exceptionnelle englobant la majorité du centre-ville de Montréal. Ainsi, le Plan d'urbanisme encadre la réglementation d'arrondissement de la manière suivante :

« La réglementation d'arrondissement doit prévoir par critères qu'un projet de construction (...) dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (...) doit être réalisé de manière à assurer son intégration à son milieu d'insertion et au caractère d'ensemble du secteur, lorsqu'il est visible d'une voie publique bordant le terrain.

Un projet de construction doit :

Prendre en considération le caractère des constructions voisines: types de bâtiments, dimensions, mode et taux d'implantation, parements, formes de toits, couronnements, ouvertures, niveaux des accès et saillies;

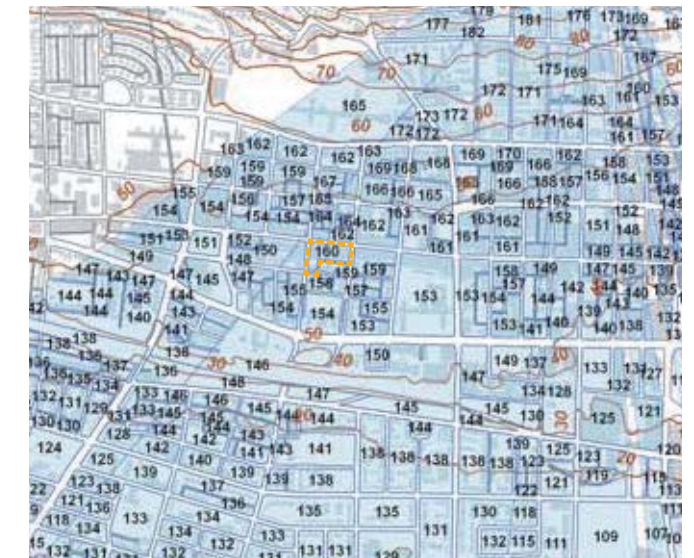
Respecter, mettre en valeur ou s'adapter aux qualités du terrain et au caractère d'ensemble du milieu ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur et l'homogénéité du milieu;

Participer à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.

Dans le cas où les bâtiments du milieu n'ont pas de caractéristiques communes ou dans le cas où le caractère du milieu ne présente pas d'intérêt architectural ou urbain compatible avec le caractère des milieux voisins, le projet doit contribuer à atténuer les irrégularités du milieu en se basant sur les caractéristiques des bâtiments ayant le plus d'intérêt architectural ou urbain et les caractéristiques communes des milieux voisins, de manière à rehausser la valeur de l'ensemble. »



COTES ALTIMÉTRIQUES DES VUES PROTÉGÉES VERS LE MONT ROYAL
DÉPUIS LE CANAL DE LACHINE – REDPATH



COTES ALTIMÉTRIQUES DES VUES PROTÉGÉES DEPUIS
LE MONT ROYAL – BELVÈDÈRE KONDIARONK

VUES PROTÉGÉES

Deux vues protégées touchent le site, dont une vers le mont Royal et une depuis ce dernier. Afin de protéger la **vue depuis le canal Lachine (Redpath) et vers le mont Royal**, aucun bâtiment sur le site visé ne doit avoir une hauteur supérieure à 109 m au-dessus du niveau de la mer (correspondant à une hauteur approximative de 63 mètres du niveau de la rue).

Pour conserver la **vue depuis le belvédère Kondiaronk du mont Royal**, la hauteur d'un bâtiment construit sur le même site ne doit pas excéder 160m au-dessus du niveau de la mer (correspondant à une hauteur approximative de 114 mètres du niveau de la rue).



VUE PROTÉGÉES VERS LE MONT ROYAL DÉPUIS LE CANAL DE LACHINE – REDPATH



VUE PROTÉGÉES DEPUIS LE MONT ROYAL – BELVÈDÈRE KONDIARONK

2.3 PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU QUARTIER DES GRANDS JARDINS

Partie intégrante du Plan d'urbanisme, le PPU du Quartier des grands jardins propose les orientations suivantes, entre autres :

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE (PPU, P. 19)

_Protéger et mettre en valeur le caractère patrimonial des grandes institutions du quartier

_Révéler et valoriser les paysages urbains exceptionnels du quartier

_Préserver les bâtiments d'intérêt patrimonial

Il est important de noter que le site visé ne contient ni un immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle identifié par la Ville, ni un monument historique classé par le ministère de la Culture et des Communications. De plus, le site n'est aucunement affecté par les aires de protection établies par ce dernier, notamment pour la maison Shaughnessy, le Domaine des soeurs Grises de Montréal et les tours du fort des Messieurs de Saint-Sulpice.

LA QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE (PPU, P. 26)

_Consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires:

1. *Soutenir le développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins des jeunes familles, des étudiants, des personnes âgées et des clientèles marginalisées;*

2. *Améliorer la qualité du design et de la construction des immeubles résidentiels en soumettant tout projet de construction à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu d'un nouveau règlement à cet effet;*

3. *Adapter les milieux de vie à leurs clientèles, entre autres en offrant aux familles et aux personnes âgées des services et des équipements adaptés.*

_Implanter une stratégie locale de développement durable :

1. *Travailler à mettre en place un quartier vert où l'on accordera la priorité au transport collectif et actif, notamment par des mesures d'apaisement de la circulation et de sécurisation des déplacements piétonniers;*

2. *Accorder une valeur à l'intégration de composantes vertes dans l'évaluation des projets de construction;*

3. *Encourager les propriétaires d'immeubles privés et les institutions à mettre en oeuvre des initiatives vertes s'adressant à leurs usagers, par exemple en installant davantage de stationnements pour vélos;*

4. *Augmenter le couvert végétal dans le quartier afin de lutter contre les îlots de chaleur en supportant des mesures de verdissement à l'initiative des résidents et en instaurant des pratiques novatrices;*

5. *Planifier l'implantation du tramway en accordant une attention particulière à la qualité des aménagements.*

LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE (PPU, P. 37)

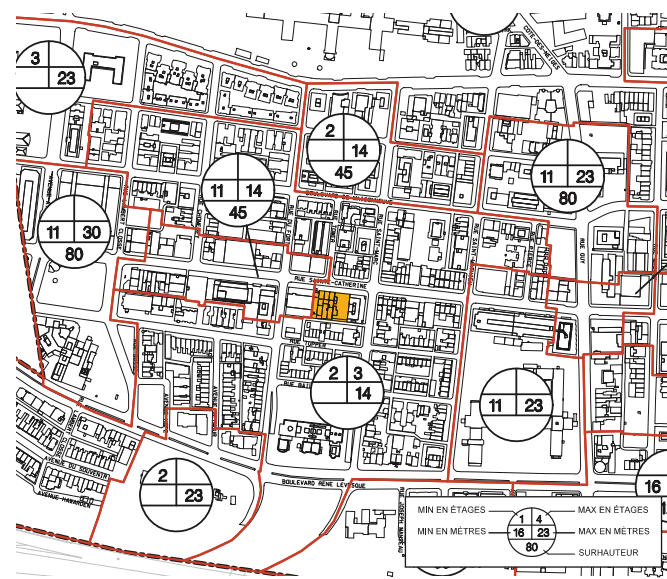
_Promouvoir la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest :

1. *Encadrer la réhabilitation du cadre bâti en soumettant les projets de rénovation, de transformation, d'agrandissement et de construction à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu d'un nouveau règlement à cet effet;*

2. *Privilégier une densification résidentielle des sites à redévelopper, en assurant toutefois un traitement architectural respectueux de l'échelle du piéton;*

3. *Promouvoir auprès des commerçants et des propriétaires les programmes existants de subvention à la rénovation.*

_Soutenir le développement des activités du campus de l'Université Concordia et des autres institutions du quartier.



HAUTEURS ET SURHAUTEURS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE
(EXTRAIT DU PLAN À L'ANNEXE A DU RÈGLEMENT)

2.4 RÈGLEMENT DE ZONAGE

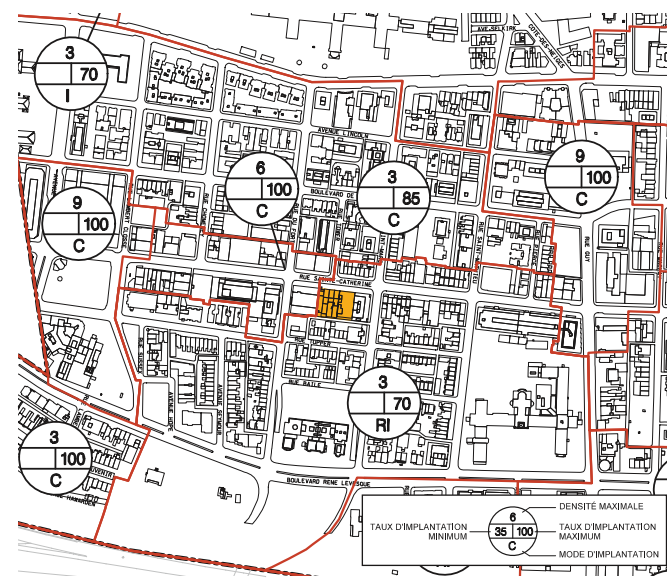
Compte tenu du processus de révision du Plan d'urbanisme et des règlements municipaux enclenché par l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement de l'Agglomération de Montréal, le règlement de zonage de l'arrondissement de Ville-Marie subira des modifications. Ainsi, dans certains secteurs, il faut prévoir des changements au niveau des densités, des hauteurs permises et des usages.

HAUTEURS ET SURHAUTEURS

Sur un petit tronçon de la rue Sainte-Catherine Ouest, la hauteur d'un bâtiment est limitée à 3 étages et à 14 m. Dans le secteur immédiatement à l'ouest, le nombre maximal d'étages est de 14 et la hauteur maximale est de 45 m.

HAUTEUR EN ÉTAGES :
MIN : 2 ÉTAGES
MAX : 3 ÉTAGES

HAUTEUR EN MÈTRES :
MIN : AUCUNE EXIGENCE
MAX : 14 M



DENSITÉS ET MODES D'IMPLANTATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE
(EXTRAIT DU PLAN À L'ANNEXE A DU RÈGLEMENT)

DENSITÉ ET MODE D'IMPLANTATION

Bien qu'il ait front sur la rue Sainte-Catherine Ouest, le site est situé dans un secteur élargi regroupant grandes institutions, maisons unifamiliales, conciergeries et complexes hôteliers. Dans l'ensemble de ce secteur, le C.O.S. maximal est de 3,0 et le taux d'implantation ne doit pas excéder 70 %. Toutefois, les secteurs avoisinants comportent des densités et des taux d'implantation reflétant la continuité et le caractère artériel de la rue Sainte-Catherine. Notamment, le secteur situé immédiatement à l'ouest peut accueillir des bâtiments occupant la totalité d'un terrain et ayant un C.O.S. maximal de 6,0.

RAPPORT BÂTI/TERRAIN :
MIN. : AUCUNE EXIGENCE
MAX. : 70 %

RAPPORT PLANCHER/TERRAIN :
MIN. : AUCUNE EXIGENCE
MAX. : 3,0



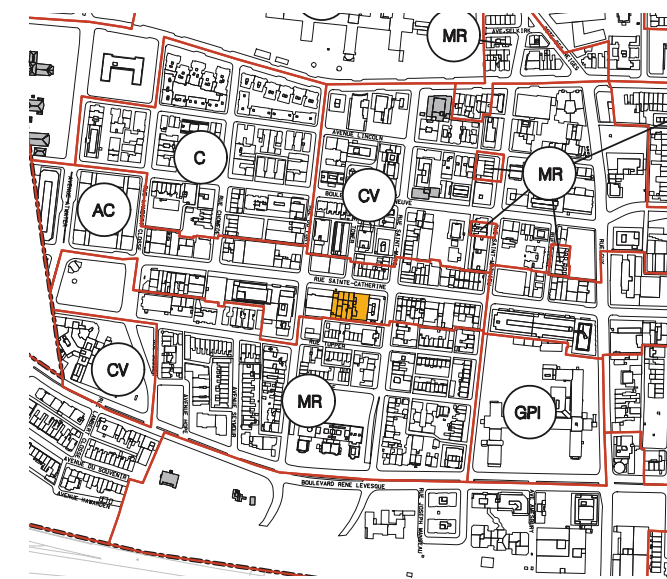
USAGES AUTORISÉS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE
(EXTRAIT DU PLAN À L'ANNEXE A DU RÈGLEMENT)

USAGES AUTORISÉS

Le site est situé dans un secteur où sont permis les usages du groupe M.7C - Zone de mixité autorisant les commerces et les services de moyenne intensité, dont les suivants (art. 227, 228) :

- _ Usages résidentiels
- _ Usages commerciaux spécifiques (plusieurs)
- _ Usages industriels
- _ Usages équipements collectifs et institutionnels
- _ Usages conditionnels - équipements collectifs et institutionnels
- _ Autres usages conditionnels

Pour l'ensemble des usages autorisés ainsi que la spécification des usages, voir l'annexe A.



UNITÉS DE PAYSAGE AU RÈGLEMENT DE ZONAGE
(EXTRAIT DU PLAN À L'ANNEXE A DU RÈGLEMENT)

UNITÉ DE PAYSAGE

Le site est situé dans l'unité de paysage Artère commerciale (AC). Ainsi, les travaux de transformation, de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment doivent tendre à respecter les caractéristiques suivantes :

- _ l'implantation à la limite d'emprise de la voie publique;
- _ une volumétrie cubique avec toiture plate;
- _ une composition architecturale tripartite, incluant un rez-de-chaussée ayant une proportion d'ouverture supérieure à 50 %, un corps de bâtiment distinct et un couronnement à parapet;
- _ un entablement séparant le rez-de-chaussée des étages et supportant l'enseigne commerciale;
- _ des ouvertures aux proportions verticales d'un minimum de 20 % et d'un maximum de 40 % aux étages;
- _ des subdivisions verticales soulignant le rythme parcellaire régulier de la rue dans le cas de façades occupant plusieurs lots d'origine;
- _ des matériaux de revêtement de brique d'argile ou de pierre naturelle grise;
- _ une toiture aménagée avec des éléments végétaux, un matériau réfléchissant ou tout autre élément permettant de hausser le rendement énergétique du bâtiment;
- _ la réutilisation des bâtiments existants ou l'utilisation de matériaux recyclés;

3. ÉTUDE PRÉLIMINAIRE SUR LE PATRIMOINE BÂTI DU SITE VISÉ

3.1 FAITS SAILLANTS DE L'ÉTUDE DU PATRIMOINE BÂTI

La firme Brodeur Consultants a été mandatée afin de dresser un portrait factuel et préliminaire du patrimoine bâti sur le site (document disponible en annexe). Pour ce faire, des sources secondaires ont été examinées. En réponse à cette étude, une orientation quant à la conservation de certains éléments architecturaux est présentée par le promoteur.

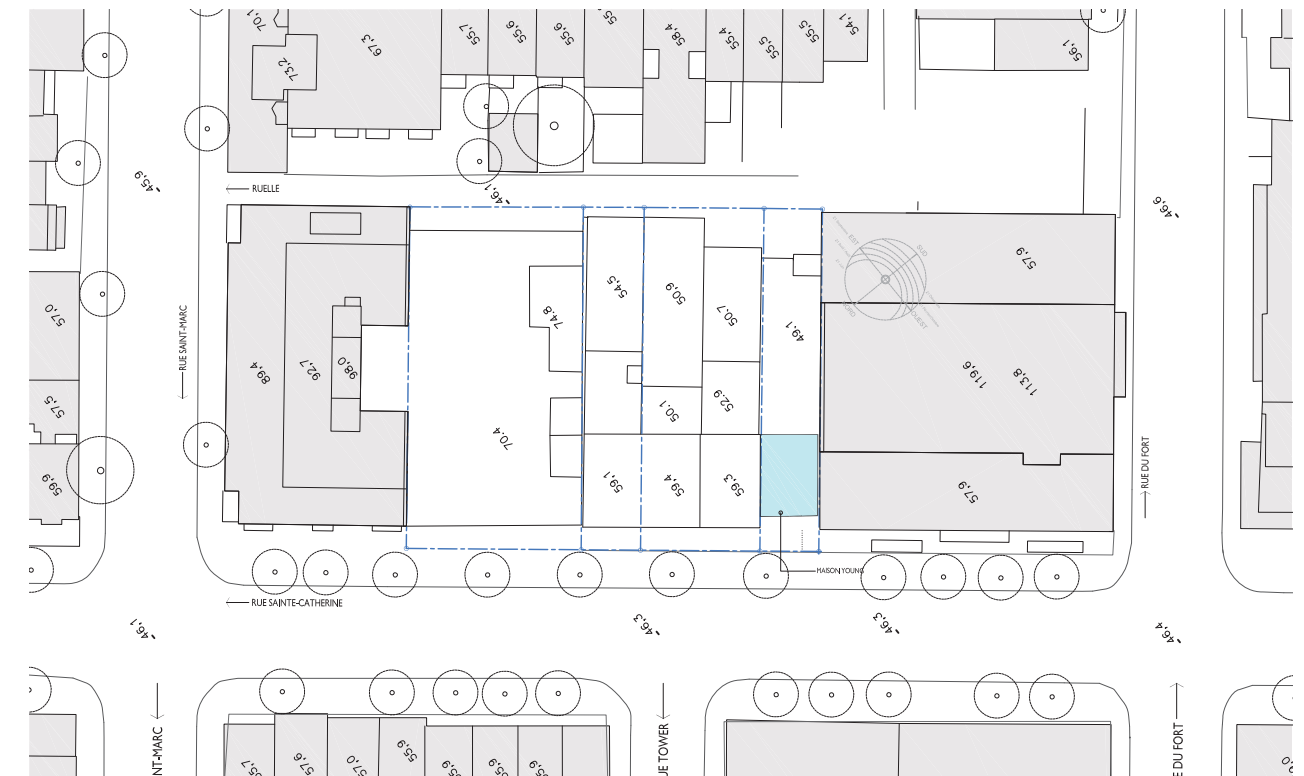
CONTRÔLE PATRIMONIAL

Les quatre immeubles sont situés dans le secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle 24. E. 8 : Rue Saint-Catherine Ouest (entre Guy et Atwater). Ainsi, ils sont tous assujettis à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale tel qu'édicté par le PPU du Quartier des Grands Jardins.

3.2 ORIENTATION QUANT À LA CONSERVATION DE CERTAINS ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

À l'exception du 1920-1922, rue Sainte-Catherine Ouest, qui a été construit suite à la démolition d'un bâtiment datant de 1928, les bâtiments actuellement sur le site sont le fruit de plusieurs modifications à la structure et à l'esthétique des bâtiments d'origine. Seule la façade du 1944-1946, rue Sainte-Catherine Ouest demeure essentiellement intacte.

En fonction des faits évoqués dans l'étude préliminaire de Brodeur Consultants et des discussions futures avec l'arrondissement, une approche au concept architectural du bâtiment pourrait être examinée afin d'intégrer certains éléments du bâtiment existant si jugé opportun. Toutefois, il est important de noter que la conservation de sa façade entraînerait une implantation dérogatoire du bâtiment. À cet effet, le règlement de zonage de l'arrondissement de Ville-Marie indique que l'implantation des bâtiments se trouvant dans l'unité de paysage « artère commerciale » doit tendre à coller la limite de l'emprise publique.



PLAN D'IMPLANTATION DES CONDITIONS EXISTANTES
(Les certificats de localisations des 4 lots distincts sont disponibles en annexe)

01

1920 – 1922, RUE SAINTE-CATHERINE OUEST

Année de construction	Vers 1988
Concepteur	Architecte inconnu (édifice de 1988)
Modifications importantes	Permis no 77, 12 janvier 1928 – Construction – magasin et logements – édifice démolé.
Description	L'édifice actuel a été érigé vers 1988 sur deux lots distincts. Un peu avant sa construction, se trouvait sur l'un des lots la maison de rapport Joseph Bithell (1922, rue Sainte-Catherine Ouest), construite en 1928 par l'architecte J. Rawson Gardiner. L'autre lot était alors utilisé comme terrain de stationnement

03

1934 – 1940, RUE SAINTE-CATHERINE OUEST (Immeuble Midland Motor Sales – dénomination d'origine)

Année de construction	1870 et 1962
Concepteur	Architecte inconnu
Modifications importantes	1946 – permis no 1995 – 26 avril 1946 – 9 000 \$ – Réparations à la façade et à l'intérieur du bâtiment 1962 – (permis no 4832 – 1er octobre 1962) – Extension sur le côté et en avant de l'édifice, remodeler façade
Description	C'est par modifications et ajouts successifs apportés à deux résidences de 1870 que l'édifice actuel a pris son apparence actuelle. Les maisons d'origine faisaient partie d'une série de 5 maisons en rangée construites en 1870 selon les plans de l'architecte Alexander Cowper Hutchison. En 1962, différents travaux à l'intérieur sont réalisés et on profite de l'occasion pour unifier les deux immeubles avec une nouvelle façade pour le compte de la Midland Motor Sales.

02

1926, RUE SAINTE-CATHERINE OUEST (Immeuble Alwin - dénomination de 1957)

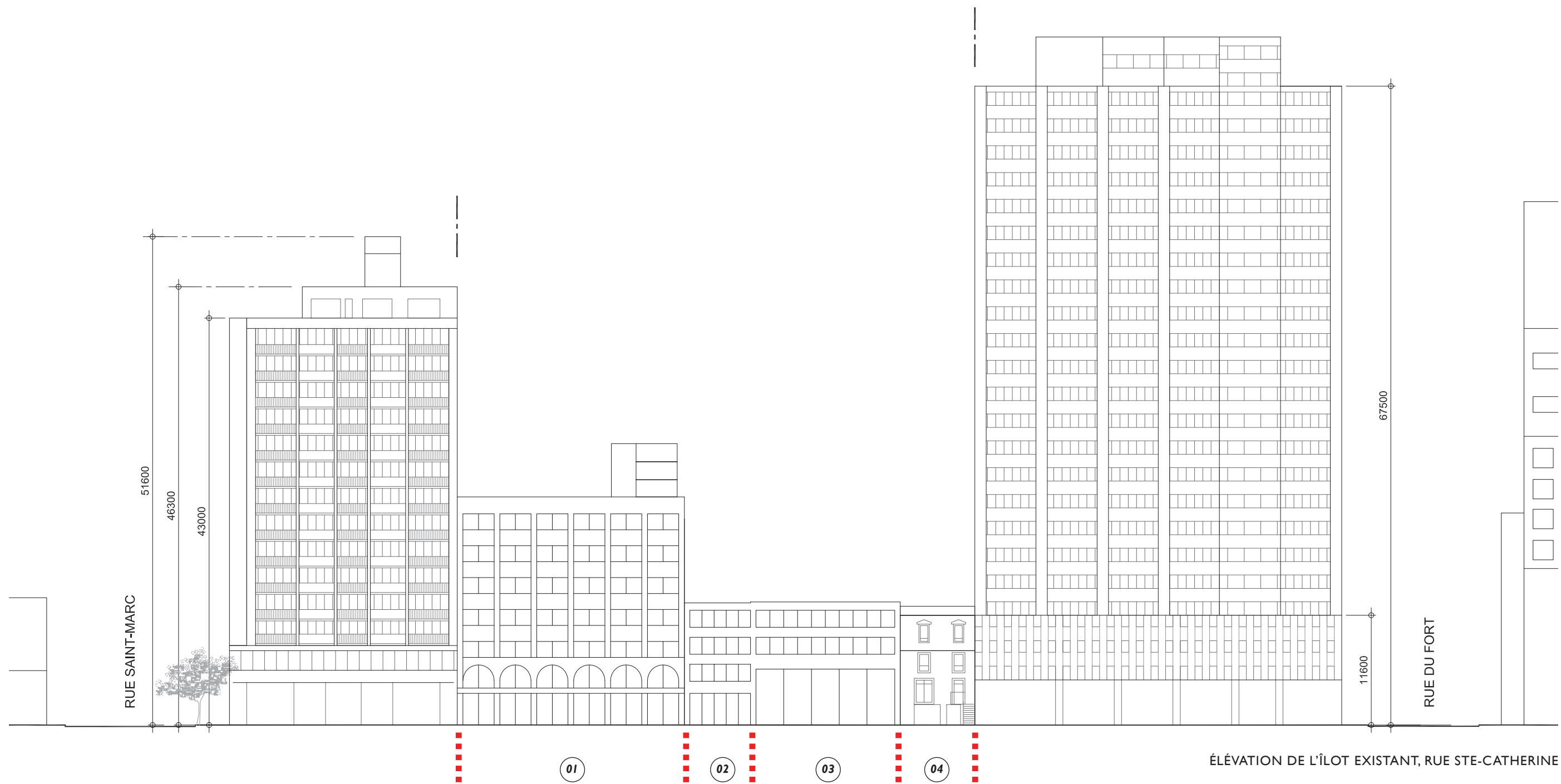
Année de construction	1870 et 1957
Concepteur	M. J. Mendelssohn (interventions de 1957)
Modifications importantes	1957 (permis no 2906 – 28 mai 1957) – modifications intérieures, nouvelle façade Permis no M-5369 – 8 août 1985 – Relocaliser l'escalier monumental entre le rez-de-chaussée et le 2e étage – propriétaire : Weinstein Holding Corp.
Description	C'est par modifications et ajouts successifs apportés à la résidence de 1870 que l'édifice actuel a pris son apparence actuelle. La maison d'origine faisait partie d'une série de 5 résidences en rangée construites en 1870 selon les plans de l'architecte Alexander Cowper Hutchison. Pour le compte de Alwin Refrigeration & Appliances Co, l'architecte M. J. Mendelssohn conçoit en 1957 les plans des modifications intérieures importantes et d'une nouvelle façade.

04

1944 – 1946, RUE SAINTE-CATHERINE OUEST (Résidence George Young)

Année de construction	1870
Concepteur	Alexander Cowper Hutchison
Modifications importantes	18 octobre 1963 – permis no M-5509 – modifications intérieures – propriétaire : George Mensworth 9 avril 1964 – permis no M-1276 – agrandissement à l'arrière de l'édifice et enlever divisions dans l'édifice – propriétaire : L. Schwartz 15 mars 1965 – permis no M-673 – addition à l'arrière de l'édifice – propriétaire : B. Barry 9 mai 1966 – permis no M-1240 – agrandissement à l'arrière de l'édifice – propriétaire : B. Barry
Description	Cette maison faisait partie d'une série de 5 résidences en rangée construites en 1870 selon les plans de l'architecte Alexander Cowper Hutchison. Les façades principales de l'ensemble étaient revêtues de pierre calcaire en bossage rustique et la pierre de taille était réservée pour le contour des ouvertures. Les autres maisons de cette série dont certaines composantes ont été conservées sont le 1926, 1934 et 1940 Sainte-Catherine Ouest. Un commerce (pub Cock N' Bull) occupe le rez-de-chaussée de l'édifice probablement depuis 1967.

3.3 ÉLÉVATIONS DES CONDITIONS EXITANTES





RUE SAINT-MARC

RUE DU FORT

01

02

03

04

RELEVÉ PHOTO DE L'ÎLOT EXISTANT, RUE STE-CATHERINE, SUD



RUE DU FORT

RUE TOWERS

RUE SAINT-MARC

RELEVÉ PHOTO DE L'EXISTANT, RUE STE-CATHERINE, NORD

3.4 RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU SECTEUR



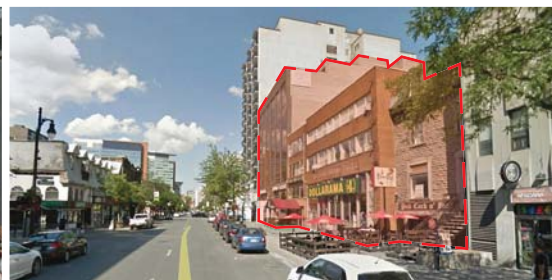


A LE SEVILLE | 1414 RUE CHOMEDEY, MONTRÉAL

B S SUR LE SQUARE | 2186 RUE SAINTE-CATHERINE, MONTRÉAL

C ONESSY | 1806 BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE O, MONTRÉAL

D YUL | 1400 BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE O, MONTRÉAL



1 RUE STE-CATHERINE | MAISONS PATRIMONIALES À 12M

2 RUE STE-CATHERINE | GABARI DU BASILAIRE À 12M

3 RUE STE-CATHERINE | ZONE D'INTERVENTION

4 RUE STE-CATHERINE | MAISON DE PIERRE À CONSERVER

5 RUE STE-CATHERINE VERS L'OUEST | GABARI BÂTI À 12M



6 RUE ST-MARC VERS LE SUD |

7 RUE ST-MARC VERS LE NORD |

8 RUE TOWER | CADRAGE VERS LE SUD

9 RUE DU FORT VERS LE NORD | GABARI BÂTI DU QUARTIER SHAWNESSY

10 RUE DU FORT VERS LE NORD | GABARI BÂTI DU QUARTIER SHAWNESSY

4. PROPOSITION ARCHITECTURALE

4.1 APPROCHE CONCEPTUELLE

LE 1920 SAINTE CATHERINE OUEST

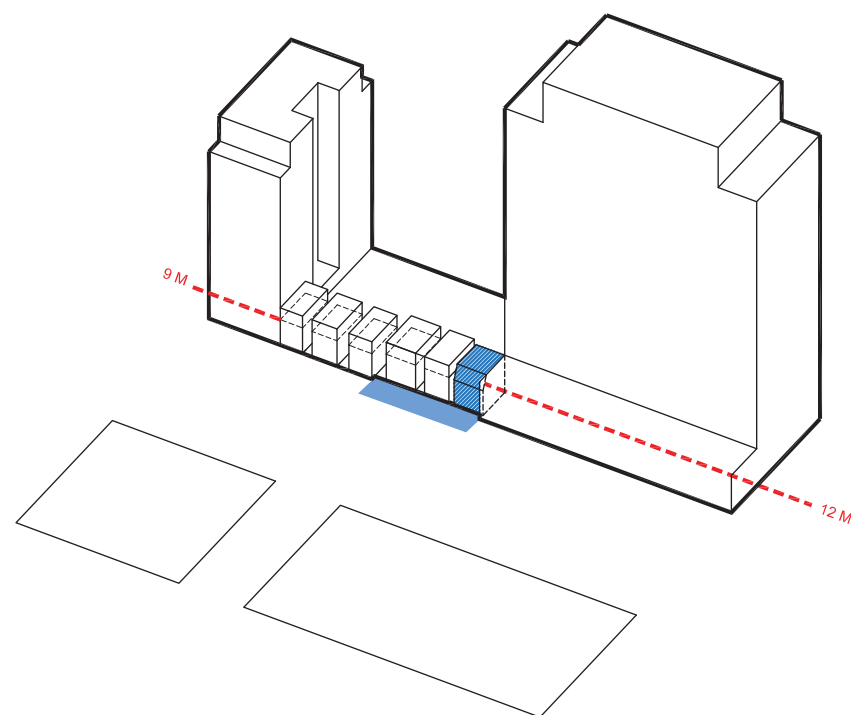
Ce projet de développement propose la construction d'un nouveau bâtiment à usages mixtes sur un site constitué de 4 propriétés distinctes situées du côté sud de la rue Sainte-Catherine, entre les rues St-Marc et du Fort. Principalement destiné à une clientèle de 55 ans et plus, ce complexe immobilier comportera +200 appartements locatifs, plusieurs espaces communs dont notamment une piscine intérieure, une salle d'entraînement, plusieurs terrasses et jardins, des stationnements à vélos accessibles depuis la ruelle, +94 cases de stationnement réparties sur 2 niveaux de sous-sol ainsi que des commerces au rez-de-chaussée. Nous proposons l'emploi d'une articulation volumétrique simple qui permettra une belle intégration au contexte bâti environnant.

La base du projet (12 premiers mètres) est composée d'un assemblage de volumes aux proportions similaires à la maison George-Young que nous souhaitons conserver et réhabiliter en y aménageant des fonctions commerciales en demi-sous-sol et au premier étage et une unité résidentielle au niveau supérieur. En complément de cet assemblage de volumes proportionnés, l'utilisation de la maçonnerie de pierre grise comme revêtement principal rappelant les gabarits des maisons historiques du secteur et contribuera indéniablement à une meilleure intégration de la maison George-Young au projet d'ensemble et une interface plus à l'échelle du piéton.

En recul par rapport au basilaire, les étages supérieurs se distinguent par l'emploi d'une composition architecturale tout autre, plus picturale, plus articulée. Composée de pliages géométriques (balcons et panneaux séparateurs) aux formes triangulées assemblés les uns aux autres, par un jeu de contrastes (noir et de blanc), cette cinquième façade saura contribuer de belle façon à l'animation de la rue. En guise d'assurer une meilleure intégration au contexte bâti, notamment aux bâtiments mitoyens à l'est et à l'ouest du site, le volume supérieur est scindé en deux parties qui s'alignent respectivement aux bâtiments qu'elles jouxtent. Cette approche permet ainsi de masquer en grande partie les murs mitoyens des bâtiments voisins et donc le paysage urbain du secteur. Le volume plus à l'est sera de 15 étages et ne dépassera pas la hauteur de 43 mètres correspondant à la hauteur du bâtiment adjacent. Il est important de noter que toutes les unités mécaniques seront intégrées et cachées à même le volume de 15 étages, contribuant ainsi à la silhouette du bâtiment à l'échelle du territoire. Le volume ouest, quant à lui, sera abaissé d'un étage pour permettre de minimiser l'impact sur les vues vers le mont Royal depuis le jardin du CCA.

Grâce à sa volumétrie simple et son traitement architectural distinctif, nous croyons que le projet s'intégrera avec justesse à son environnement en répondant aux principaux enjeux spécifiques à ce site tel que la conservation de la maison George-Young (basilaire), l'animation au niveau de la rue (articulation volumétrique, cinquième façade, etc.), l'interface avec les bâtiments en hauteur à l'est et à l'ouest du site ainsi que leurs murs mitoyens, les vues vers et depuis le mont Royal et la qualité de l'architecture recherchée pour ce secteur de la ville en pleine redéfinition.

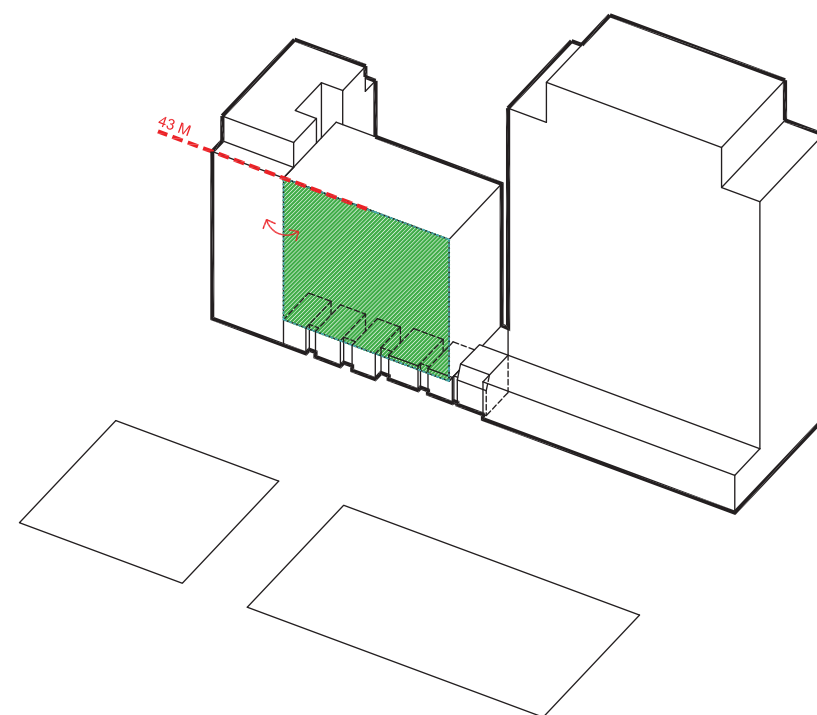
APPROCHE CONCEPTUELLE EN SCHÉMAS



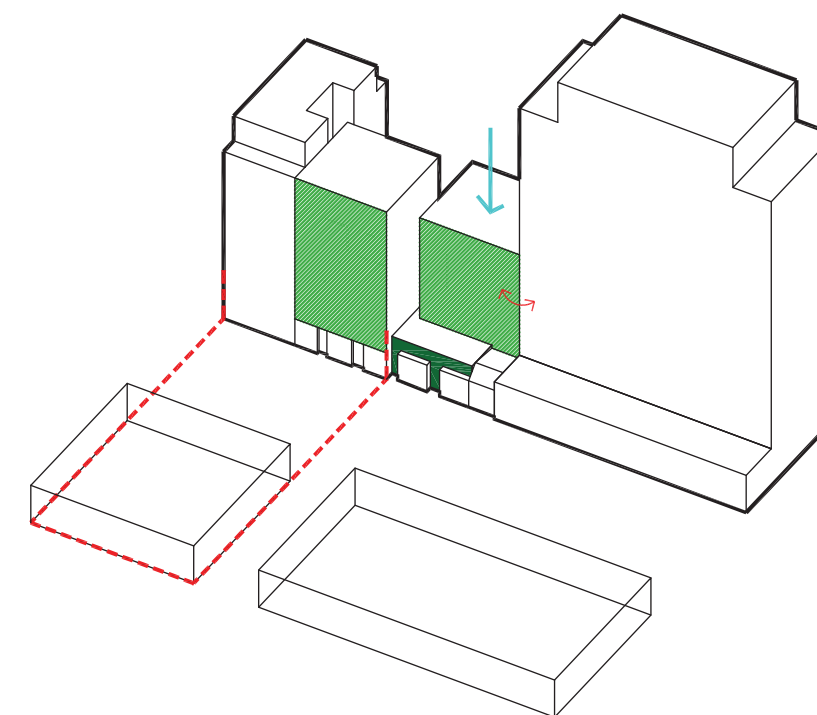
1. La base du projet (12 premiers mètres) est composée d'un assemblage de volumes aux proportions similaires à la maison George-Young.

En complément de cet assemblage de volumes proportionnés, l'utilisation de la maçonnerie de pierre grise comme revêtement principal rappelant les gabarits des maisons historiques du secteur et contribuera indéniablement à une meilleure intégration de la maison George-Young au projet d'ensemble et une interface plus à l'échelle du piéton.

Afin de magnifier l'intégration de la maison George-Young, déjà construite en recul par rapport à l'alignement de façade Sainte-Catherine, les 2 premiers volumes ouest seront implantés selon le même recul, définissant ainsi un espace publique potentiel.



2. Insertion d'un volume respectant les gabarits des conciergeries du secteur, définissant ainsi un canvas urbain fort, où le travail de la "peau" permettra de dynamiser la participation du bâtiment à son contexte.



3. Fragmentation du volume afin de créer un alignement des balcons avec les façades des édifices mitoyens, tout en valorisant le gabarit architectural d'origine du secteur (à 12m). Cette requalification de la tête d'îlot, coin Saint-Marc et Sainte-Catherine, permet de créer une meilleure intégration volumétrique avec la tête d'îlot définie par les rues Saint-Marc, Towers et Sainte-Catherine.

Le fragment ouest est ensuite abaissé d'un étage permettant de libérer des vues de la montagne depuis le CCA.

Le plan fragmenté permet la création de différents jardins en toiture et ainsi maximiser les relations intérieur/extérieur pour les usagers.

APPROCHE CONCEPTUELLE

LA CINQUIÈME FAÇADE

La construction d'un bâtiment de grande hauteur peut avoir un impact important sur son environnement et sur la qualité de l'espace urbain tant à l'échelle du territoire (skyline), à l'échelle du contexte immédiat qu'à l'échelle du piéton.

Bien trop souvent, l'échelle du piéton n'est pas suffisamment prise en compte dans la conception de bâtiments de grande hauteur. Dans le cadre de ce projet de la rue Ste-Catherine, nous proposons une intervention qui saura, nous en sommes convaincus, contribuer de belle façon à l'animation de la rue par le biais d'une composition volumétrique qui respecte l'échelle de la rue (basilaire) et un concept d'enveloppe qui exploite la notion de la **CINQUIÈME FAÇADE** au moyen de jeux de balcons et panneaux assemblés les uns aux autres de façons articulée et dynamique.

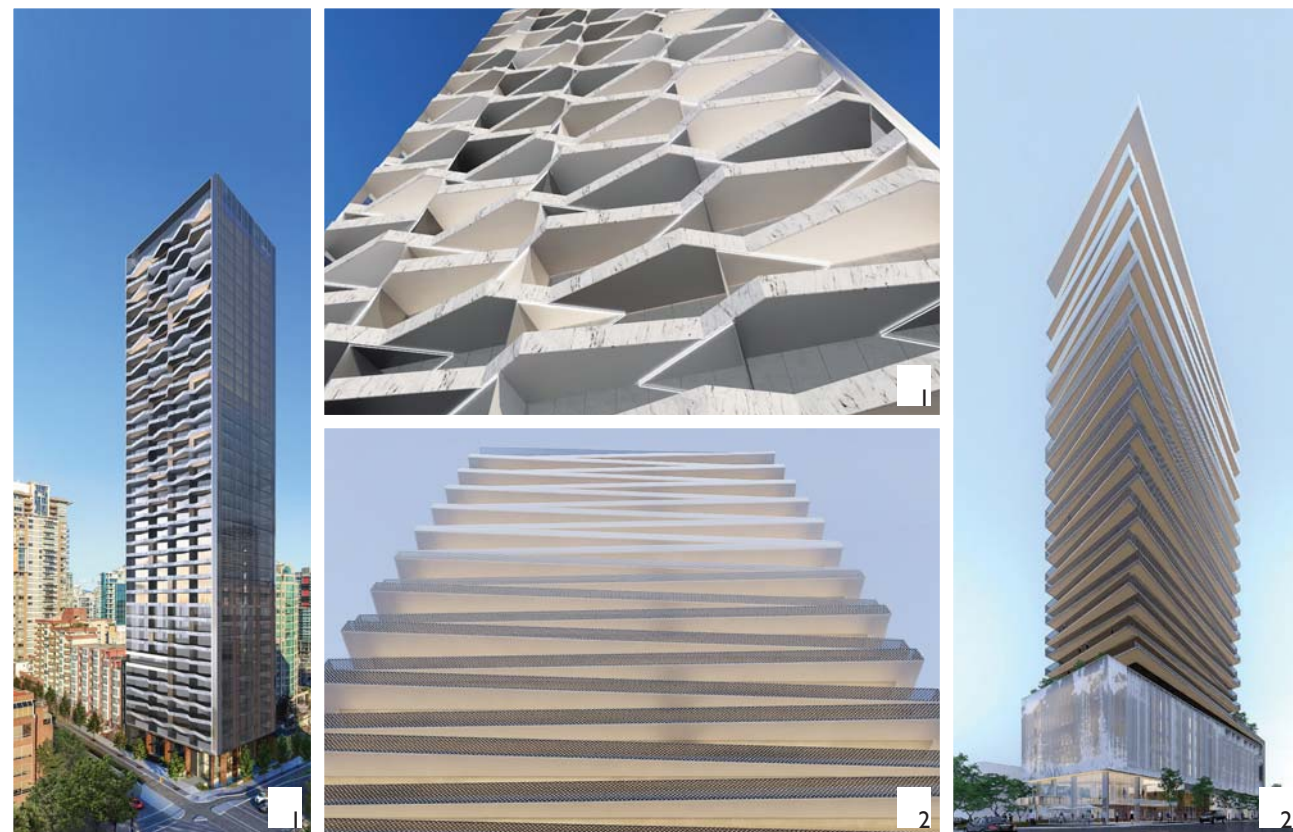
Nous croyons que cette composition architecturale saura capter le regard des passants et contribuera positivement à l'animation de ce secteur de la ville. Ci-dessous, vous trouverez quelques exemples de projets qui exploitent la notion de la cinquième façade, notamment nos deux plus récentes réalisations à Vancouver et Surrey ainsi que quelques photos des maquettes exploratoires que nous avons réalisées pour développer le concept tectonique des façades du projet que nous soumettons à votre analyse.

Le travail géométrique de l'enveloppe permet d'abstraire le balcon de la composition architecturale "résidentielle type". Nous misons plutôt sur le travail de la **"Peau" comme canvas urbain**, dynamisant l'architecture du bâtiment, en réponse à son contexte immédiat.

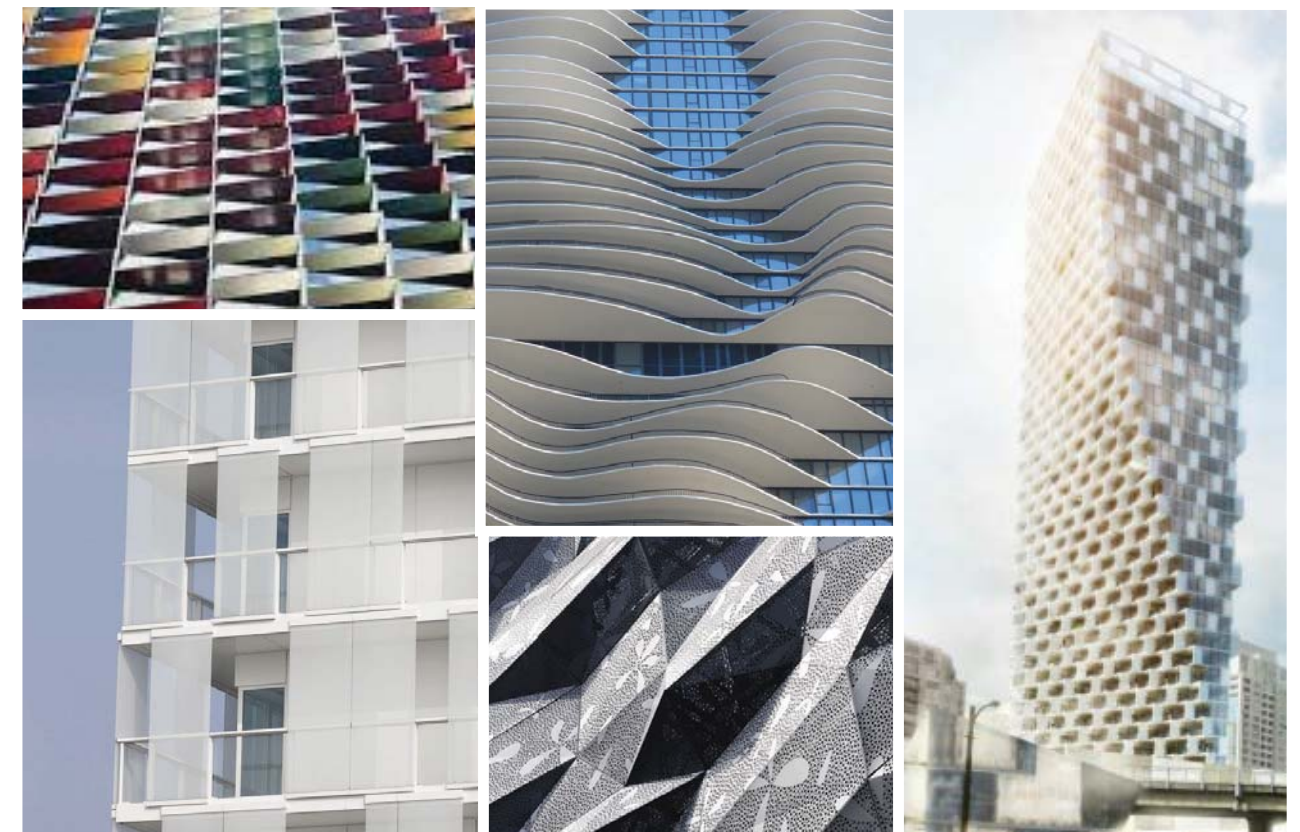
LA LOGGIA COMME TRAVAIL DE LA "PEAU"

La loggia est reconnue comme un espace extérieur souvent couvert ne débordant pas de la façade (enveloppe extérieure du bâtiment). Dans le cas qui nous concerne, le concept d'assemblage de loggias/patios angulés en alternance, tantôt orientés vers l'est, tantôt vers l'ouest, **dynamise les façades du projet et y confère un caractère unique et distinctif.**

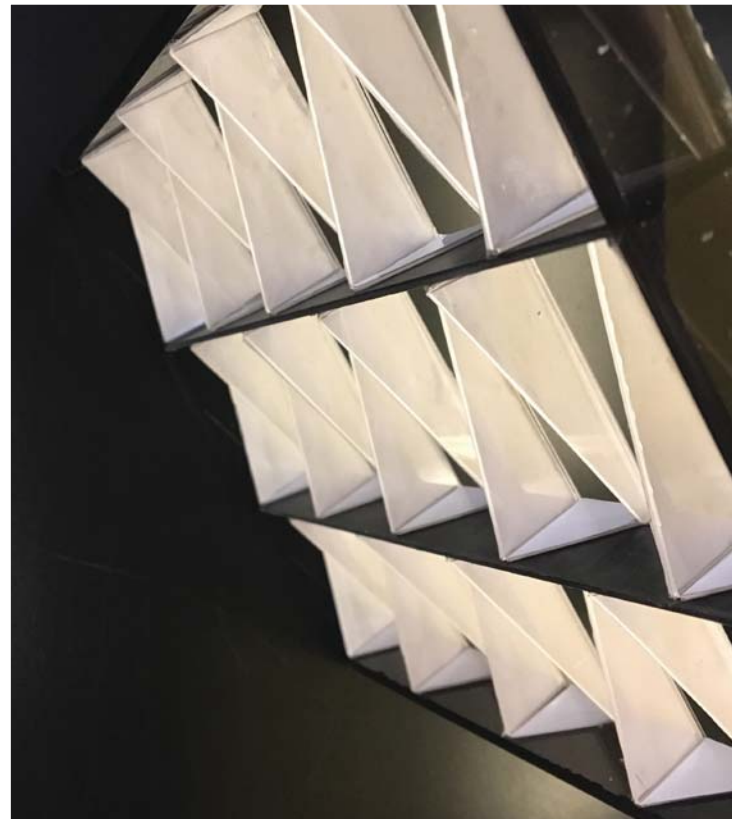
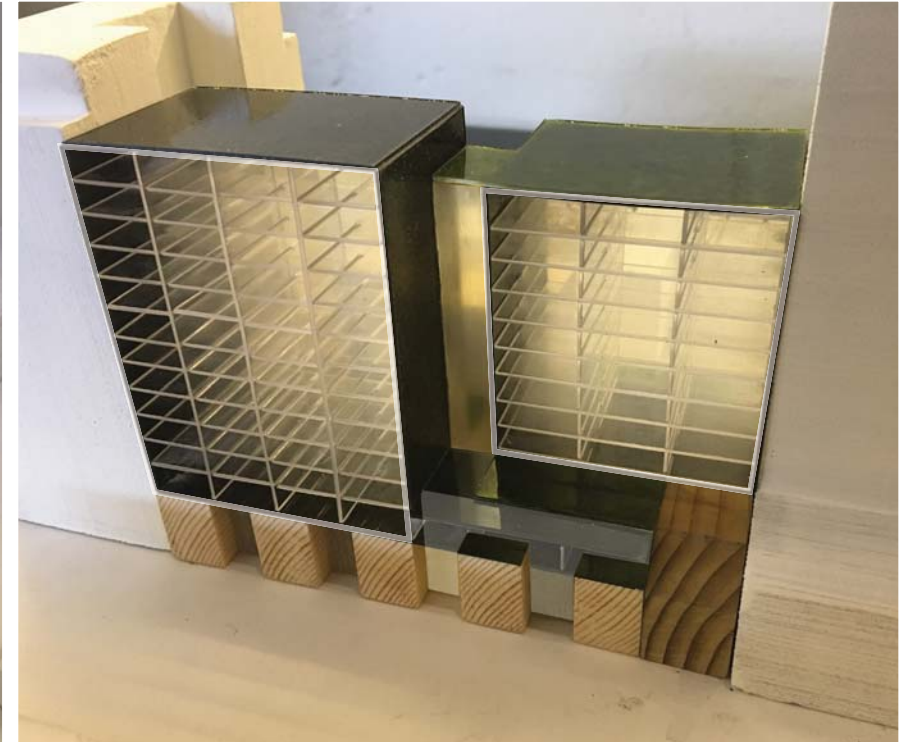
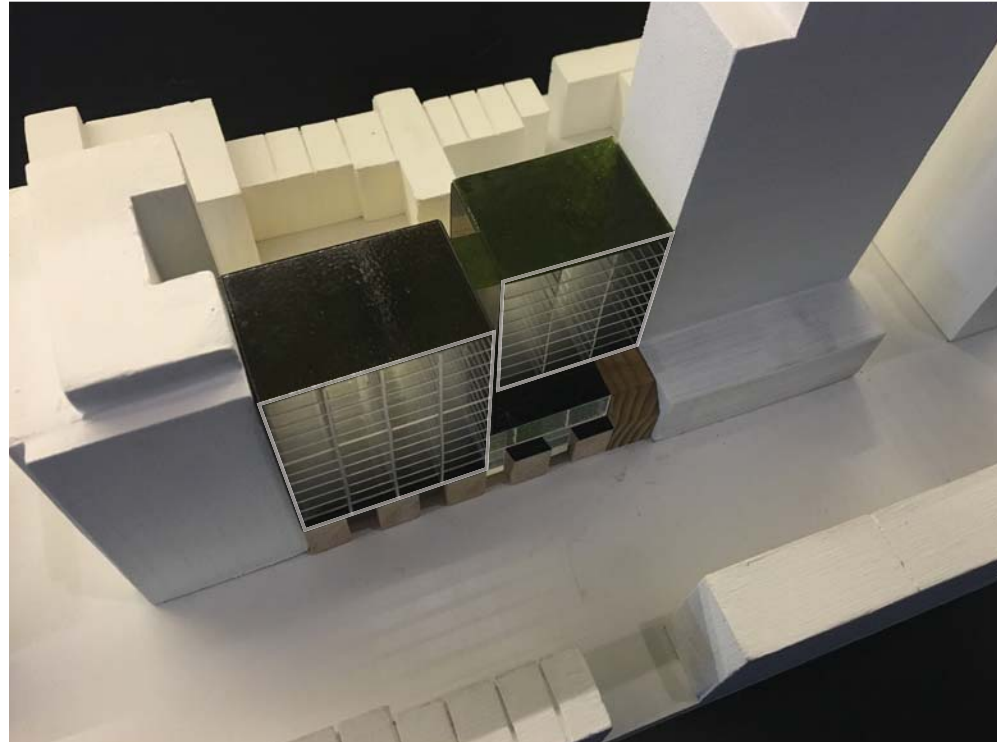
La création de ces loggias (balcons en retrait), situés sur toute la largeur des logements, **permet de prolonger l'espace intérieur vers l'extérieur et offre des vues impressionnantes sur la ville et la montagne.** Cette stratégie égaie également le tissu urbain par sa riche texture, sa répétition et ses jeux de profondeur. En ouvrant la paroi entre l'intérieur et la loggia, les occupants ont la possibilité de moduler l'espace selon leurs besoins ou selon les saisons. Cet espace tampon adoucit les frontières entre l'extérieur et l'intérieur (référence au jardin d'hiver), et donne l'impression de prolonger la vie de patio jusqu'à l'intérieur du logement et **crée ainsi une zone riche séparant la vie privée de la vie collective urbaine.**



1- THE PACIFIC AT 1382 HORNBY STREET, VANCOUVER
2- THE AVANI CENTRE, SURREY

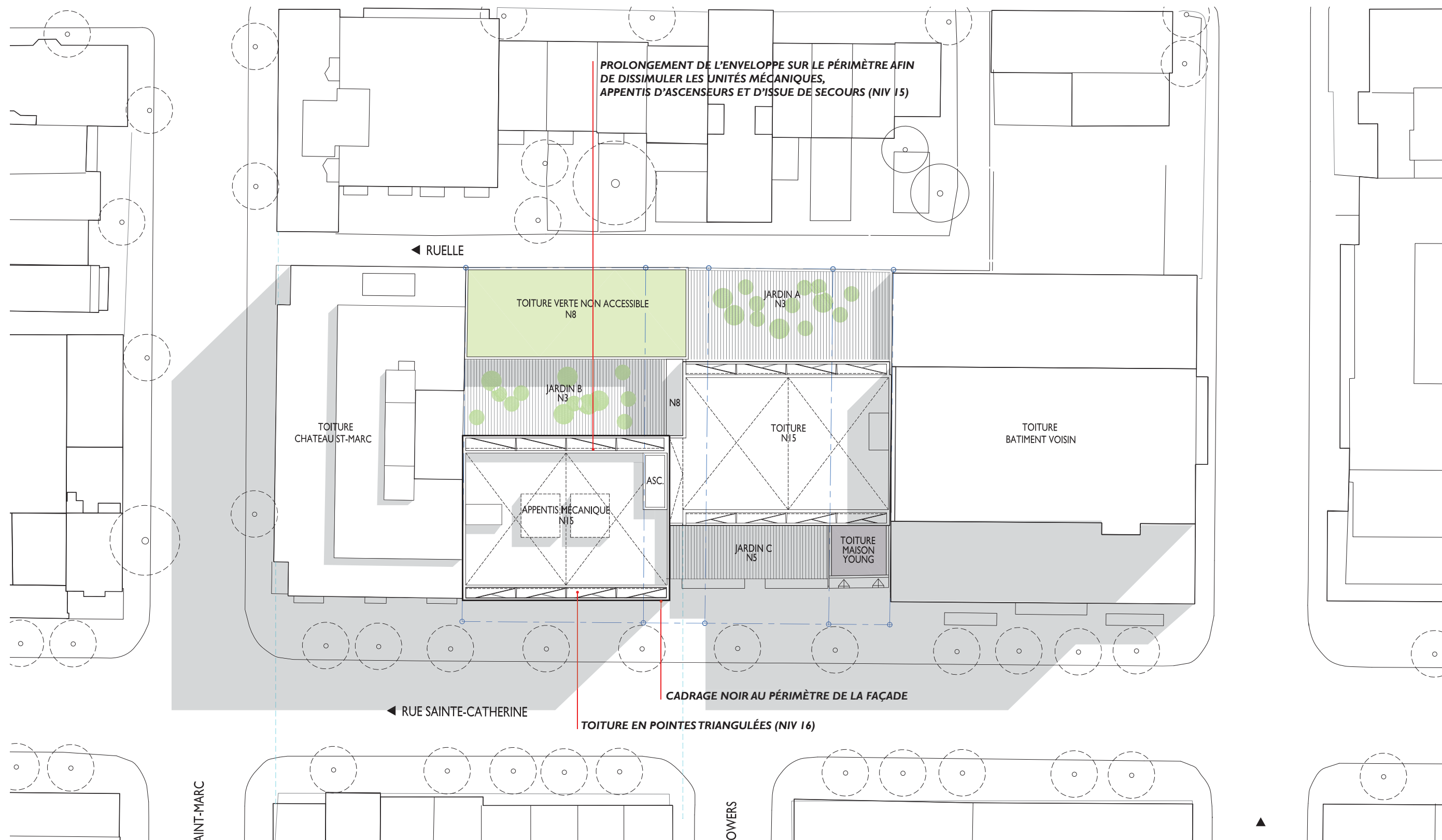


APPROCHE CONCEPTUELLE EN MAQUETTES

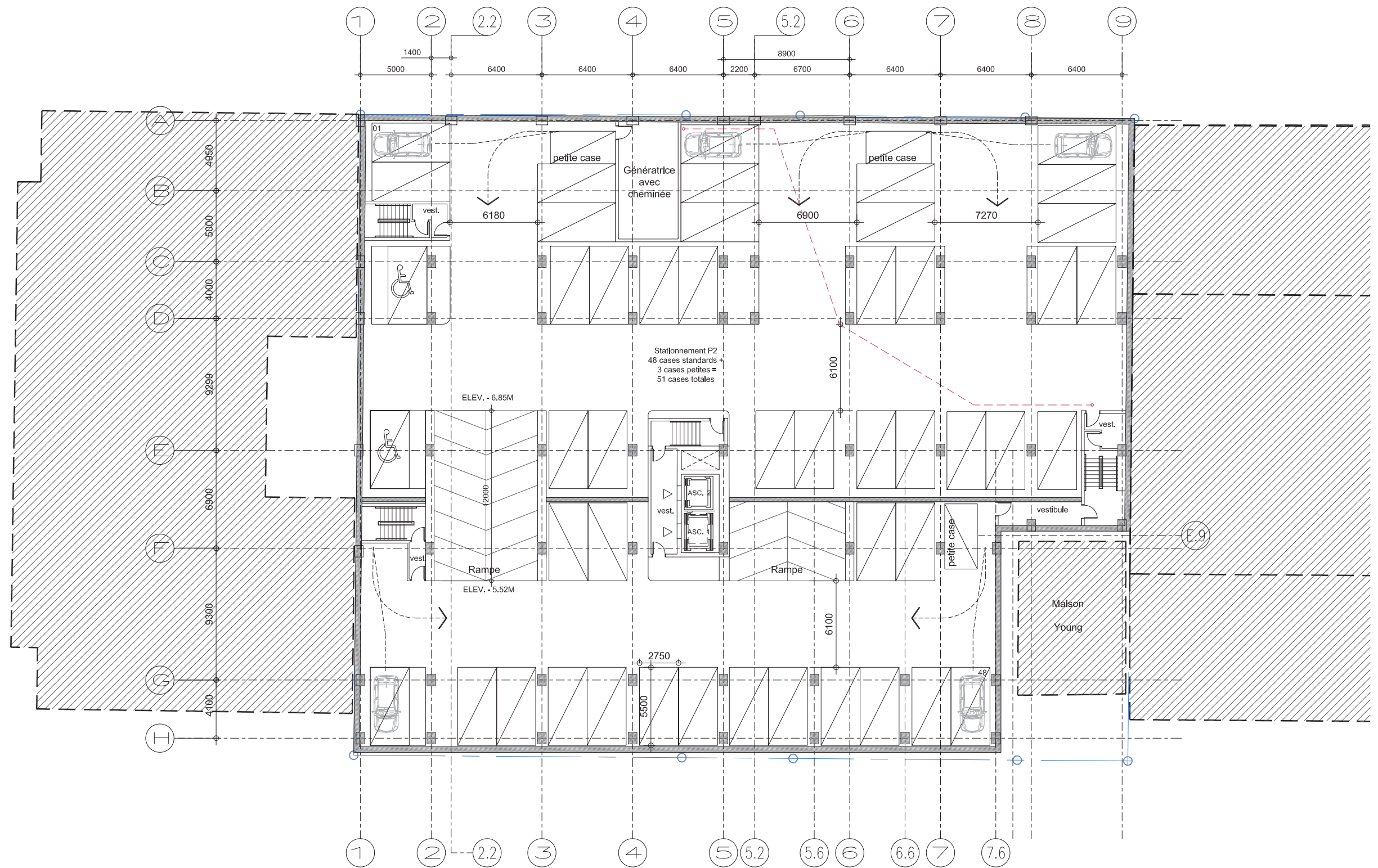


Travail exploratoire en maquettes portant sur le gabari architectural d'ensemble et sur le déploiement géométrique de la CINQUIÈME FAÇADE. Texture composée de pliage géométriques (balcons et panneaux séparateurs) aux formes triangulées assemblés les uns aux autres, par un jeu de contrastes (noir et de blanc).

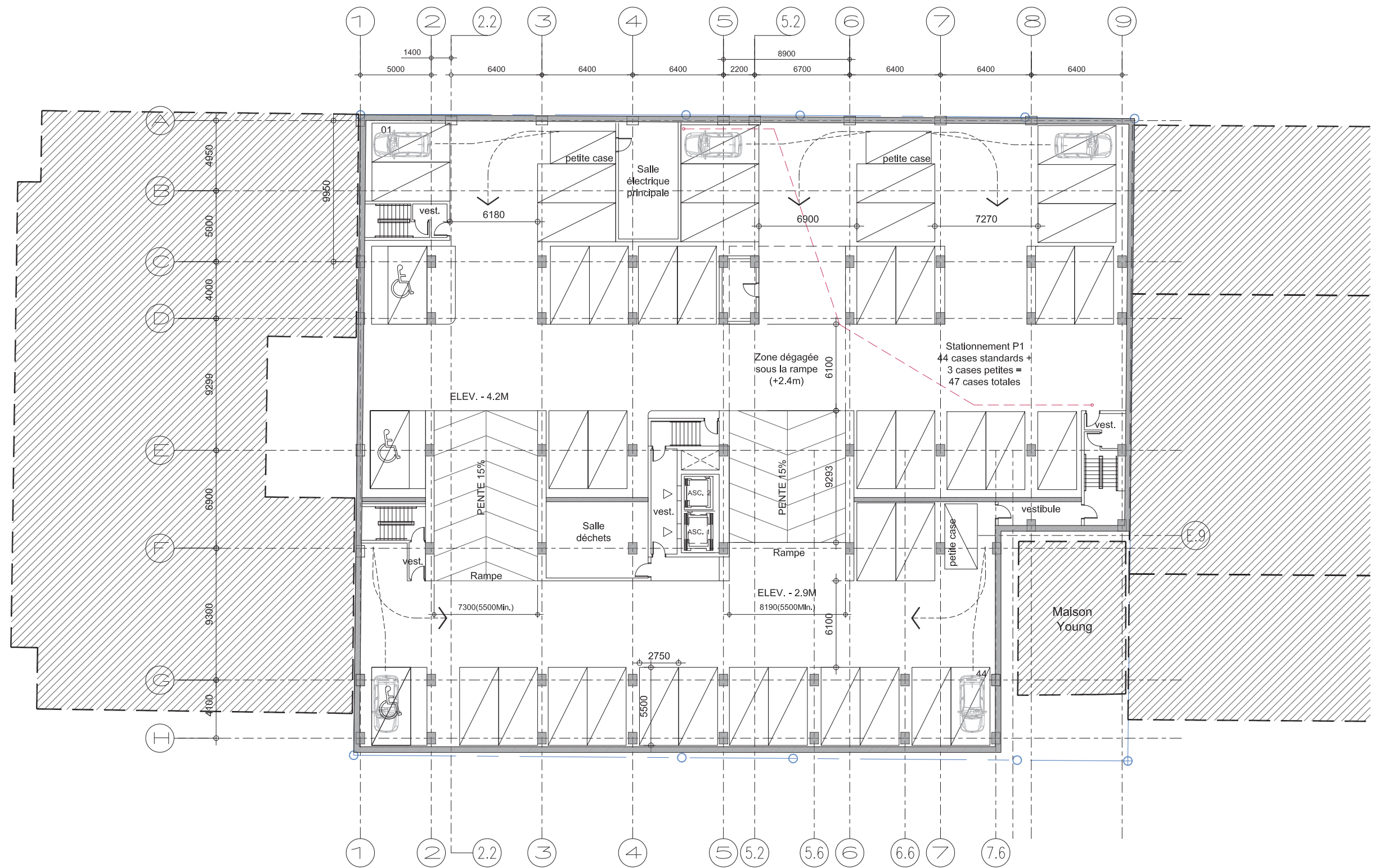
4.2 PLANS COUPES ÉLÉVATIONS



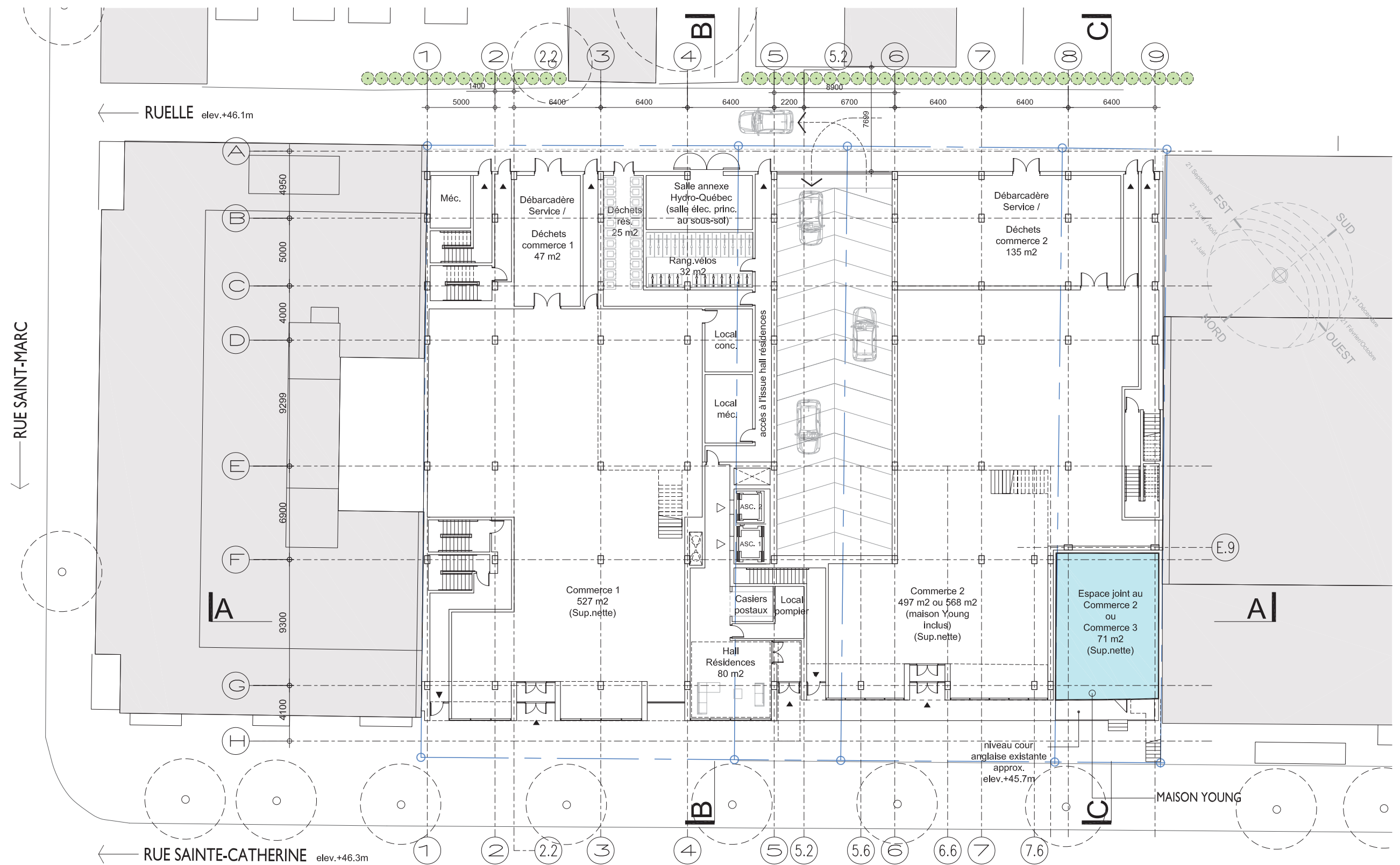
PLAN _ IMPLANTATION
1 : 500



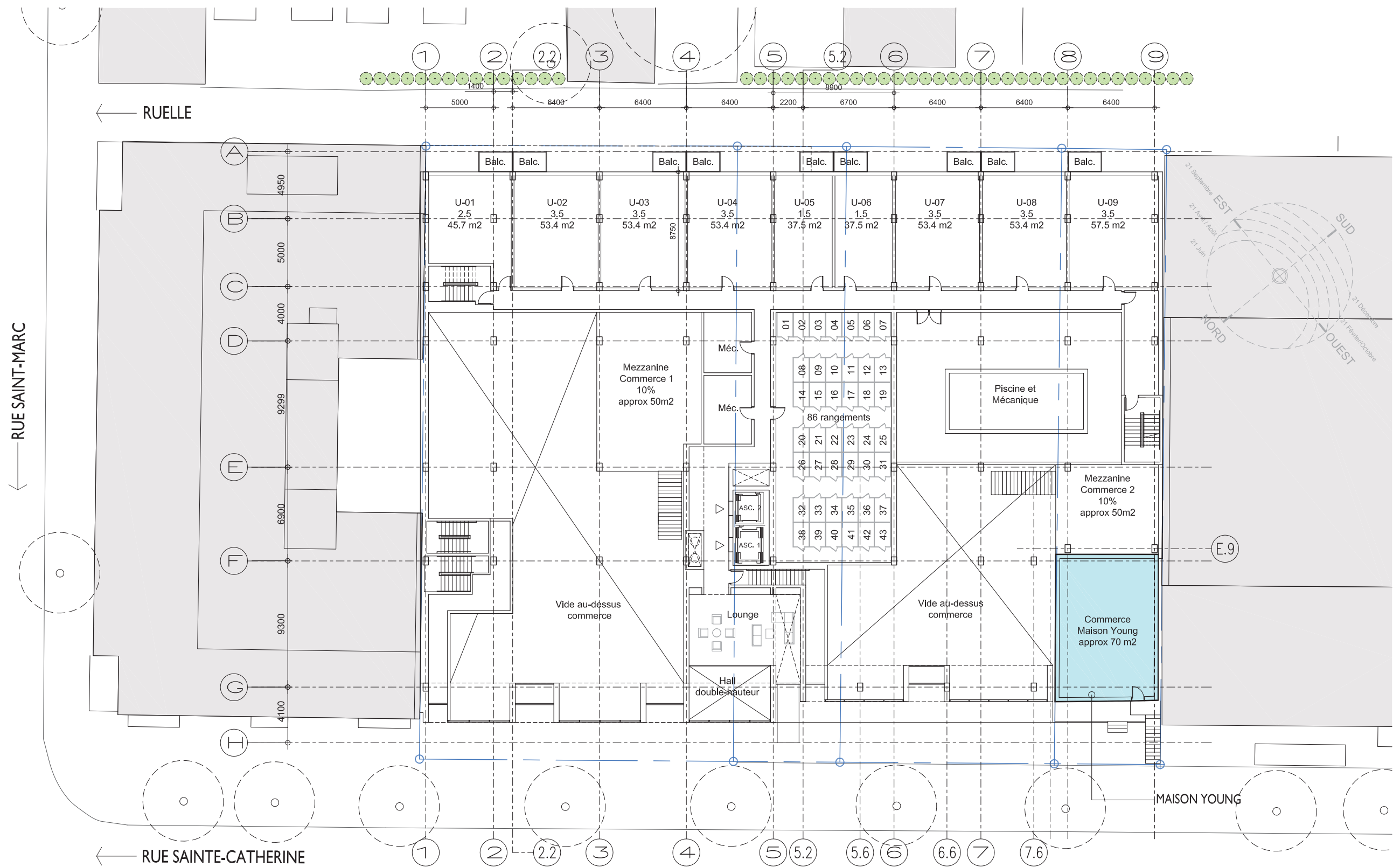
PLAN_P2
1:300



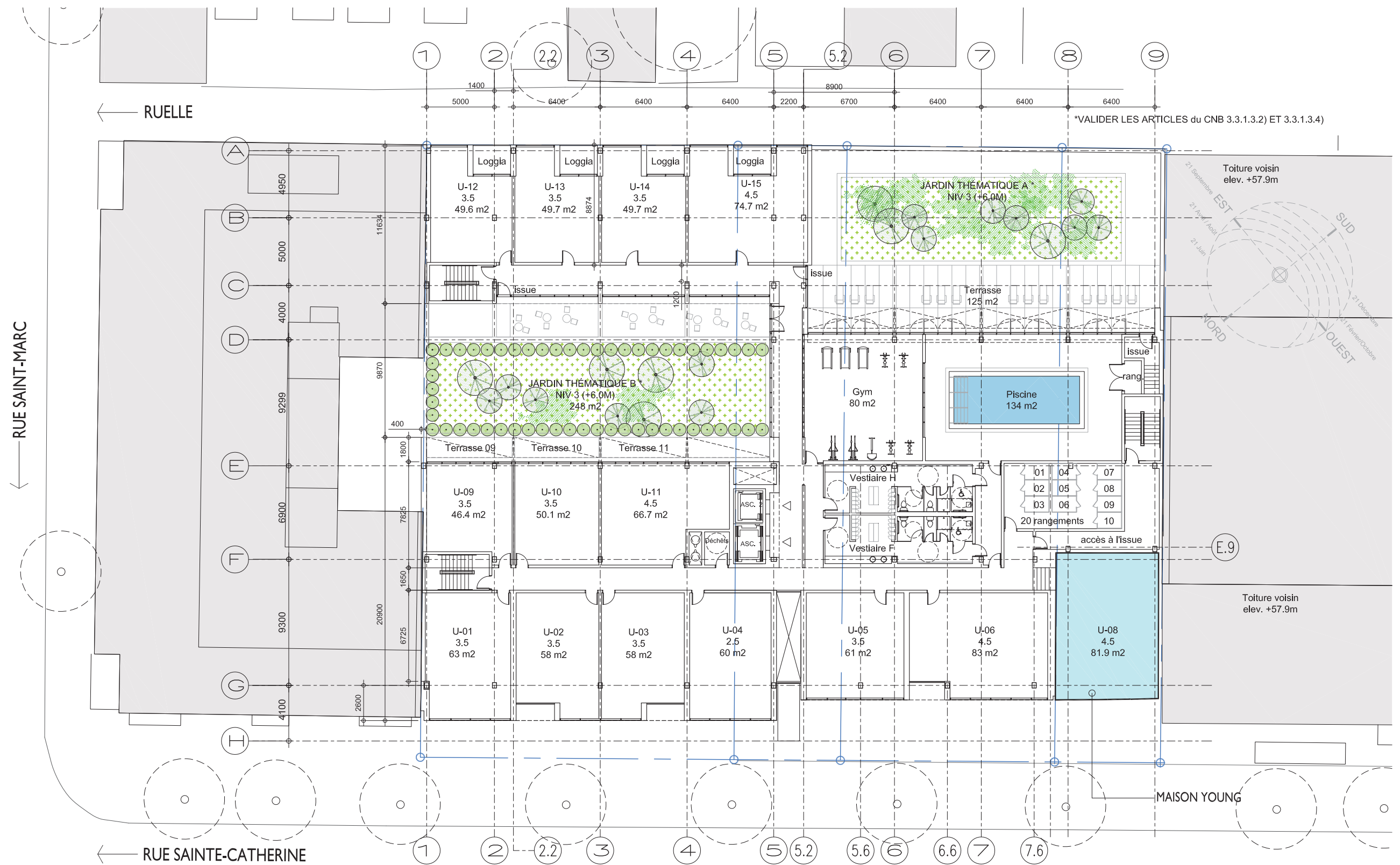
PLAN_P1
1 : 300

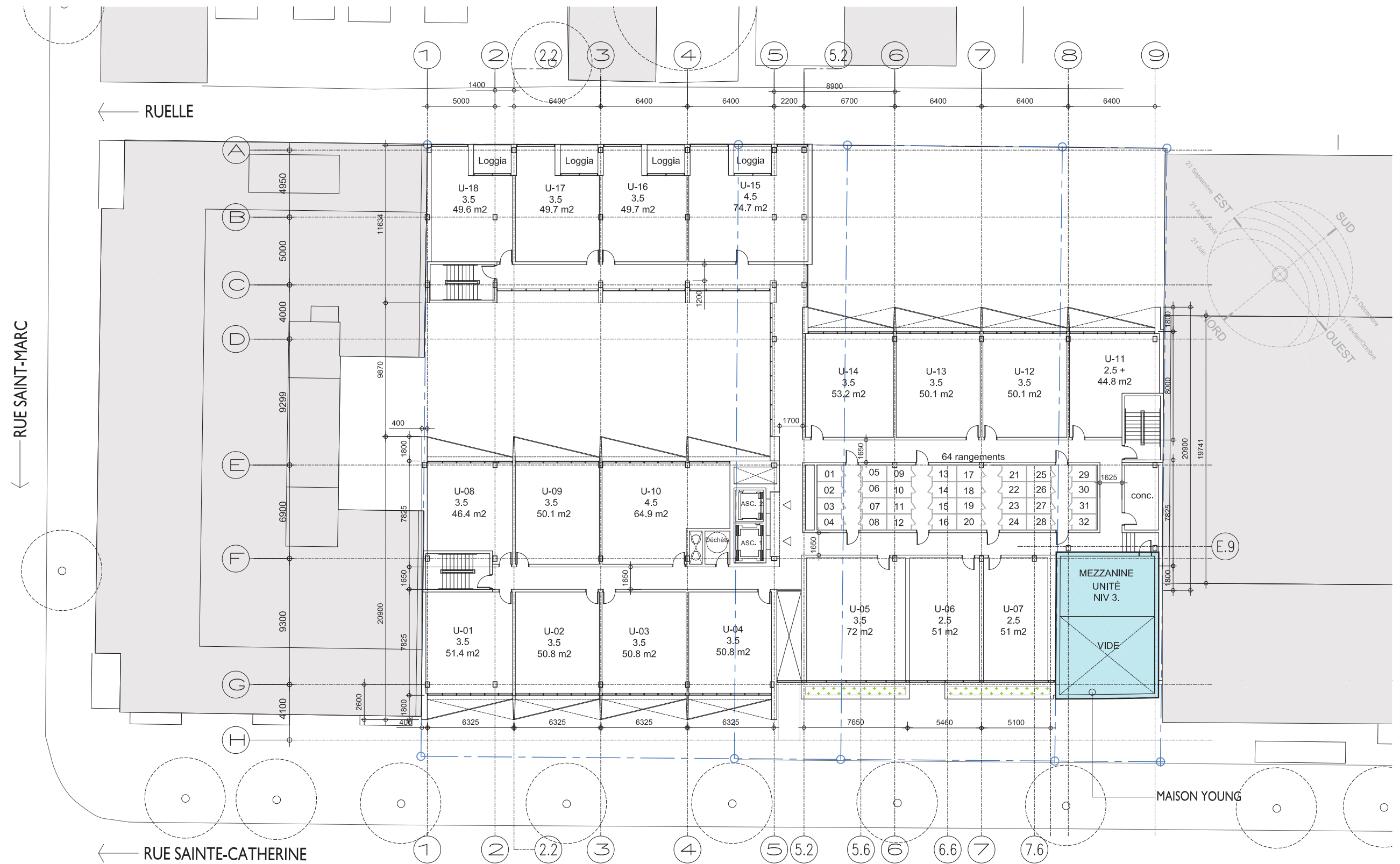


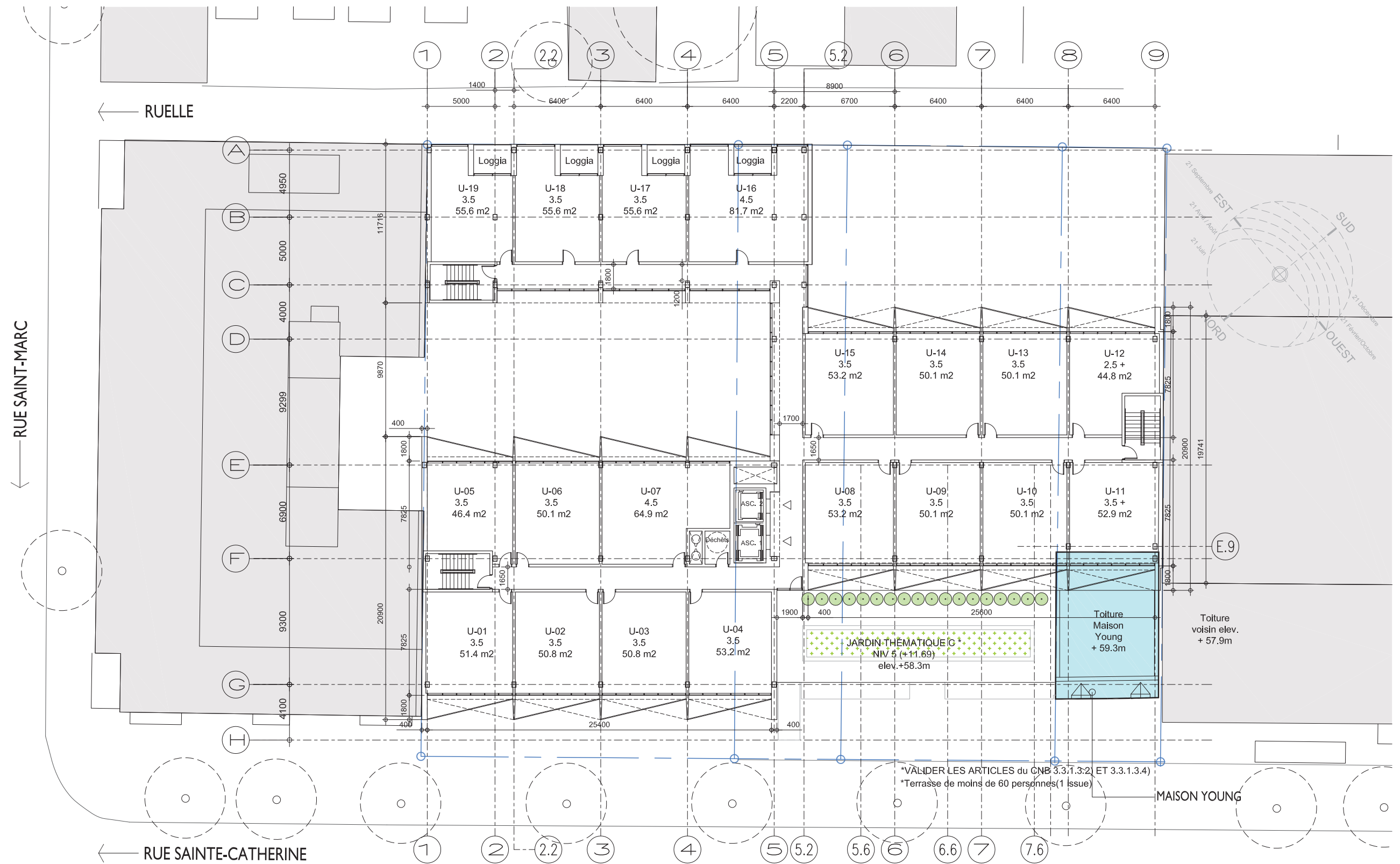
PLAN_N1
1:300

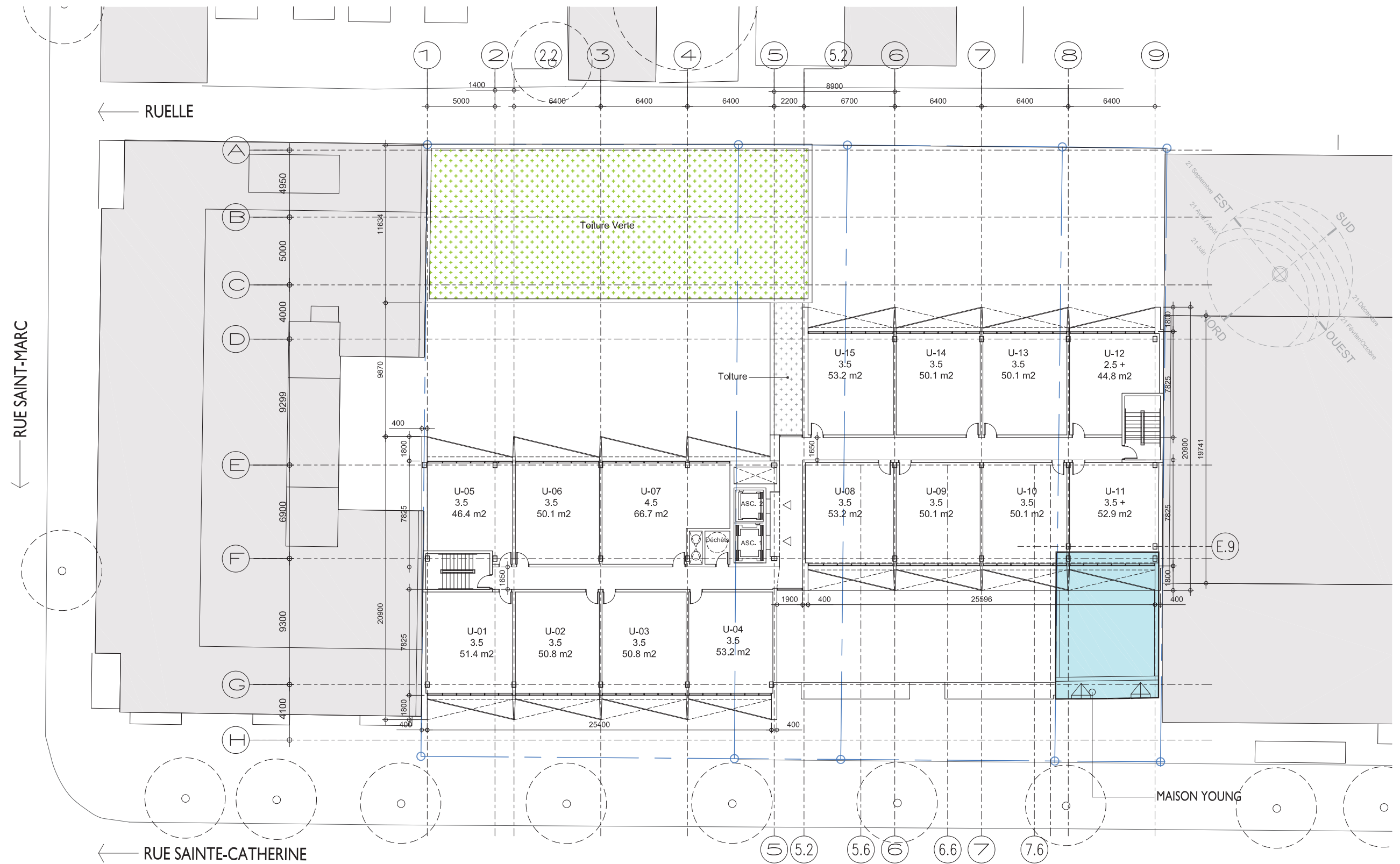


PLAN_N2
1 : 300

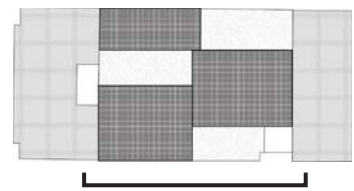
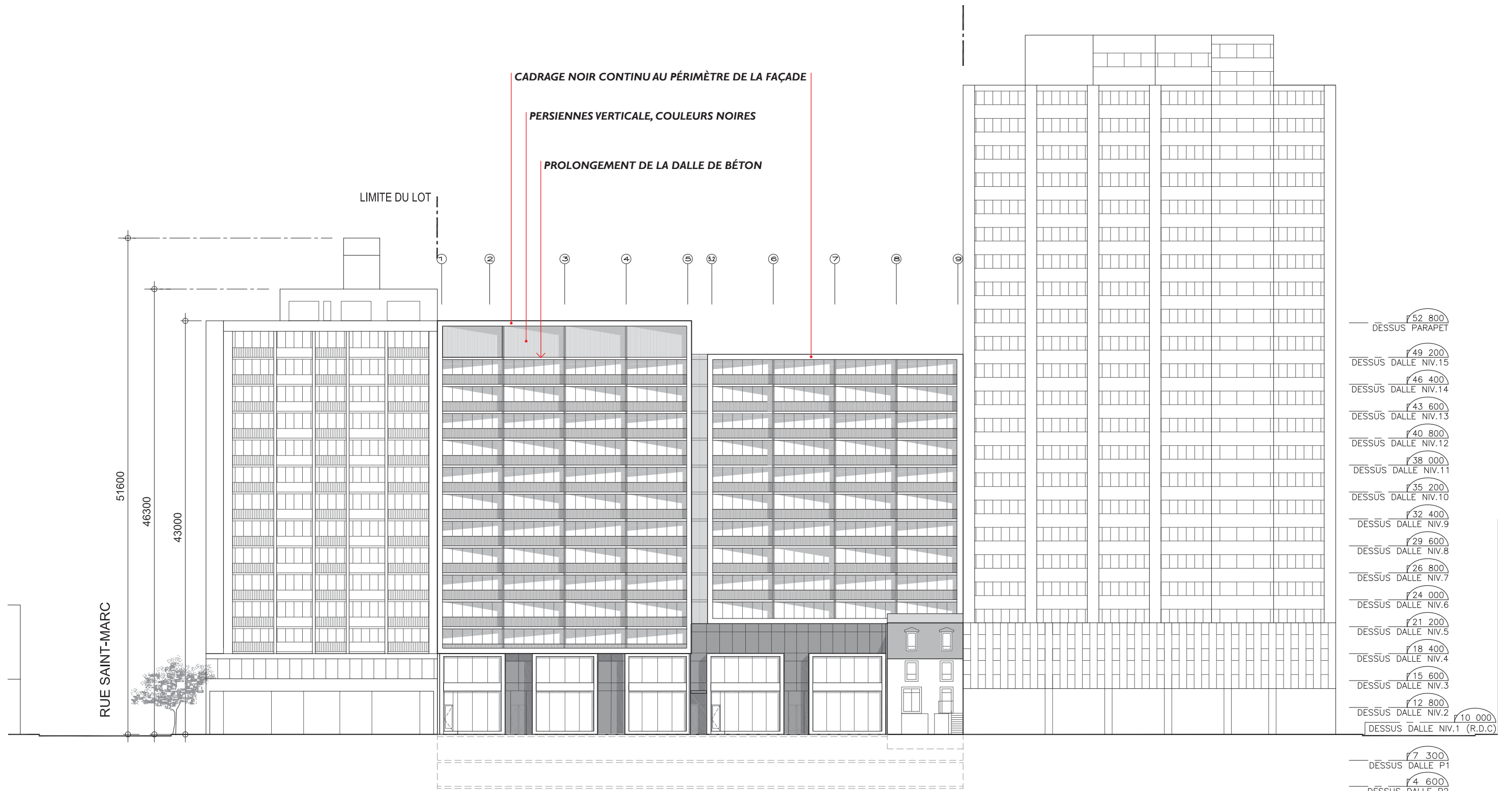








PLAN_N8 @ 14
 1 : 300



ÉLÉVATION SAINTE-CATHERINE
1 : 500

BATIMENT B - APPENTIS
+ 119,6 M

BATIMENT B - TOITURE
+ 113,8 M

CHATEAU ST-MARC - APPENTIS
+ 98,0 M

CHATEAU ST-MARC - PENTHOUSE
+ 92,7 M

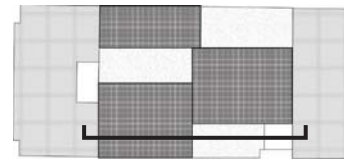
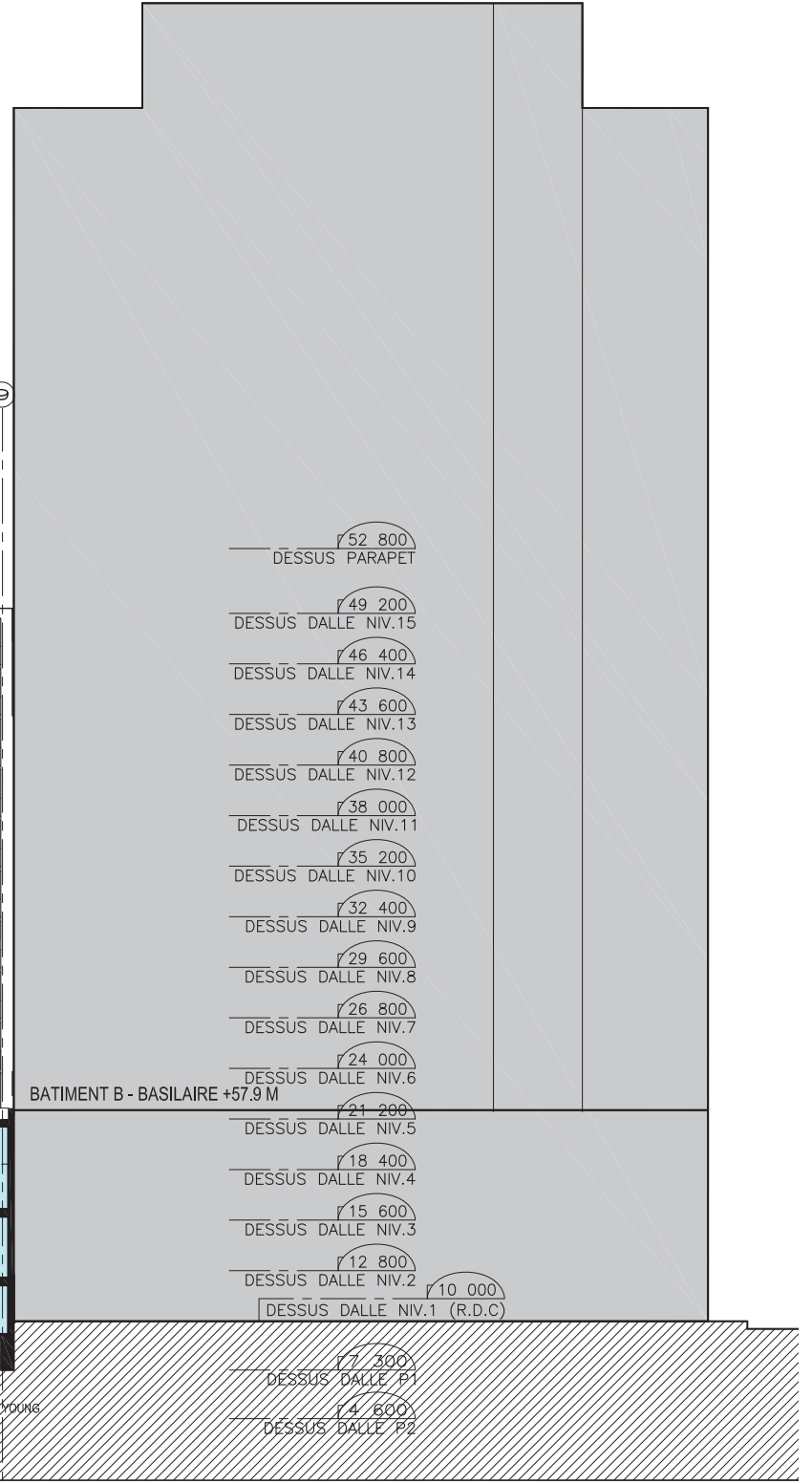
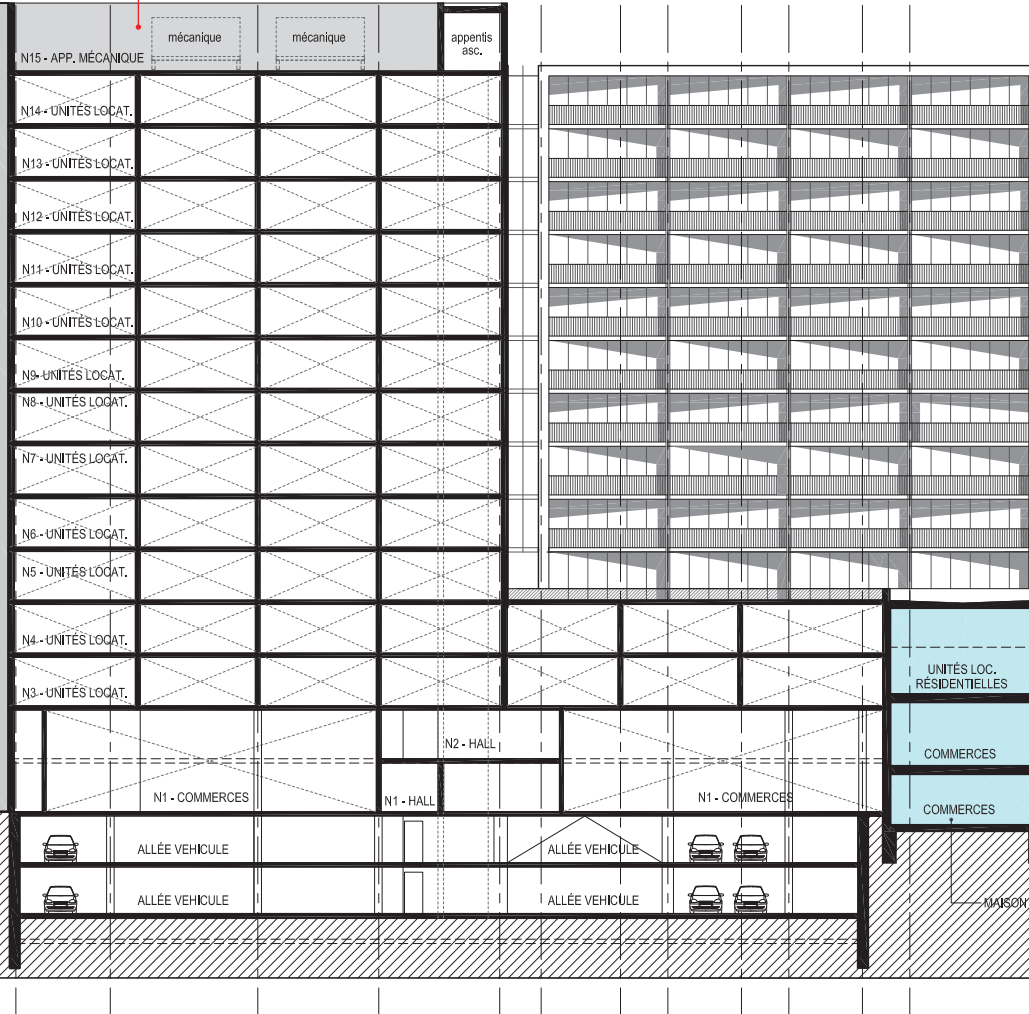
CHATEAU ST-MARC
+ 89,4 M

CHATEAU SAINT-MARC

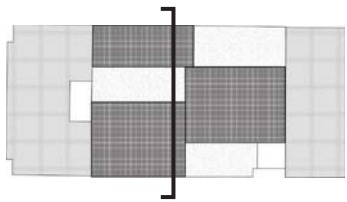
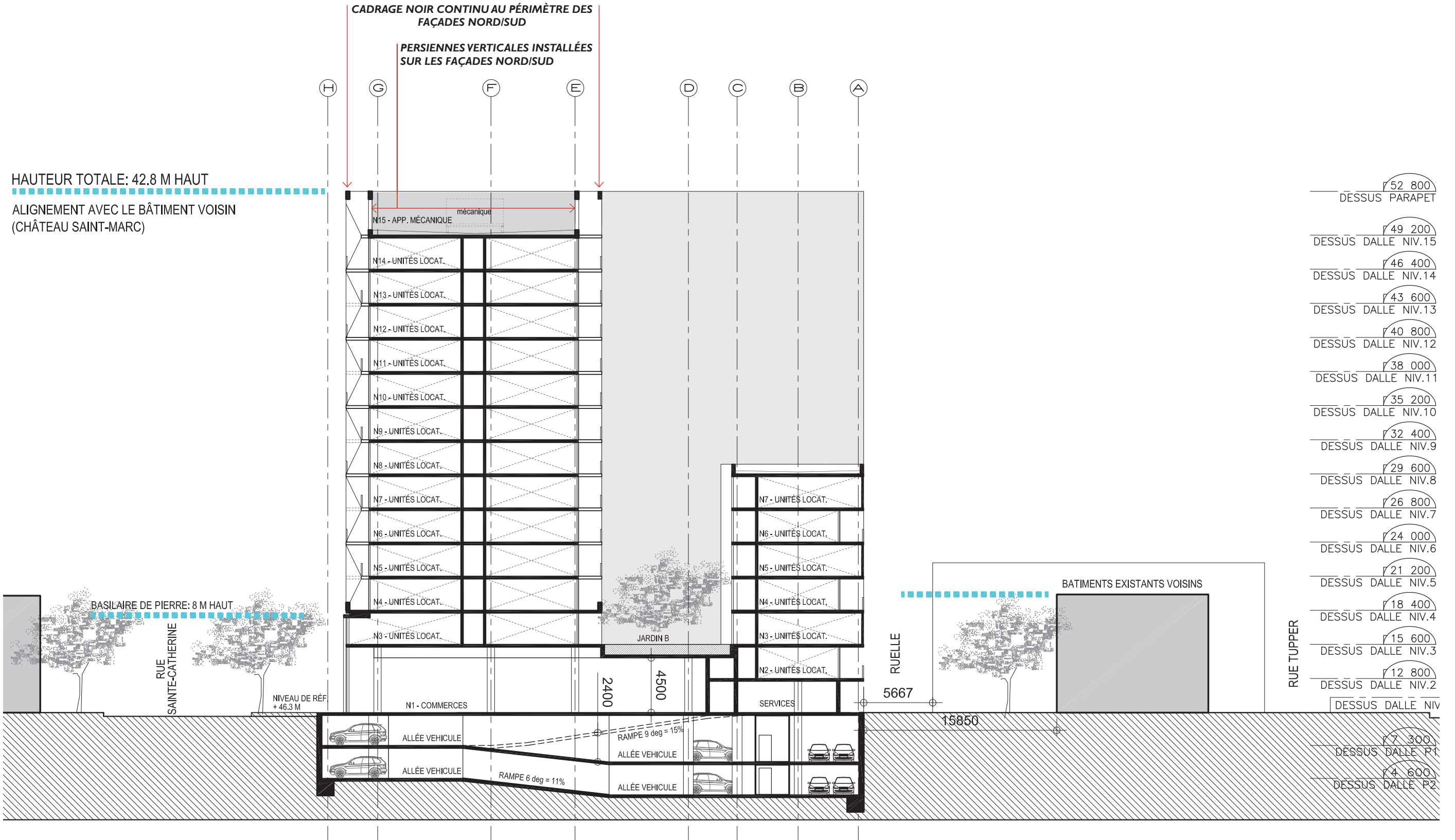
NIVEAU DE RÉF.
+ 46,3 M

**PERSIENNES VERTICALES INSTALLÉES SUR LES FAÇADES NORD/SUD
AFIN DE DISSIMULER LES UNITÉS MÉCANIQUES,
APPENTIS D'ASCENSEUR ET D'ISSUE DE SECOURS (NIV 15)**

1 2 3 4 5 5.2 5.6 6 6.6 7 7.6 8 9



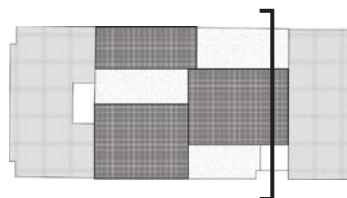
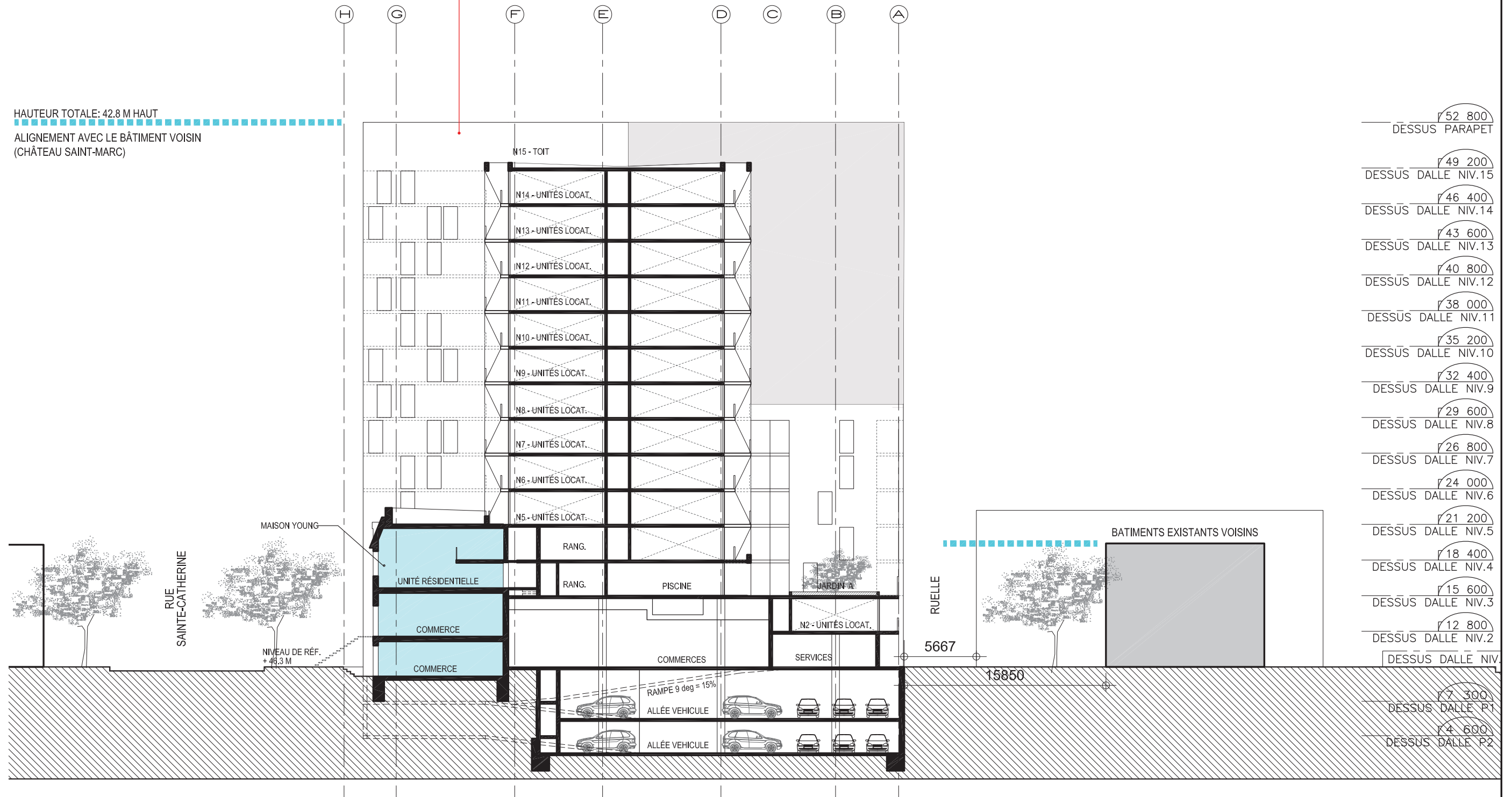
COUPE A
1 : 500



COUPE B
1 : 500

PROLONGEMENT DE L'ENVELOPPE SUR LA FAÇADE OUEST
AFIN DE DISSIMULER LES UNITÉS MÉCANIQUES,
APPENTIS D'ASCENSEUR ET D'ISSUE DE SECOURS (NIV 15)

HAUTEUR TOTALE: 42.8 M HAUT
ALIGNEMENT AVEC LE BÂTIMENT VOISIN
(CHÂTEAU SAINT-MARC)



COUPE C
1 : 500

4.3 PERSPECTIVES AÉRIENNES



ESPACE PUBLIC AMÉNAGÉ DANS L'ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION DE LA MAISON GEORGE-YOUNG

ENTRÉE RÉSIDENTIELLE



TERRASSE COMMUNE, NIV 3



VUE À PARTIR DE LA RUE SAINTE-CATHERINE







4.4 STATISTIQUES DE PROJET

NOMBRE D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES

TOTAL : 202 UNITÉS

NIVEAU 2:	1 ÉTAGE AU-DESSUS DES SERVICES	=	9 UNITÉS
NIVEAU 3:	1 ÉTAGE DE BASILAIRES DE 15 UNITÉS	=	13 UNITÉS
NIVEAU 4:	1 ÉTAGE DE BASILAIRES DE 18 UNITÉS	=	18 UNITÉS
NIVEAUX 5 @ 7:	3 ÉTAGES DE BASILAIRES DE 19 UNITÉS	=	57 UNITÉS
NIVEAUX 8 @ 14:	7 ÉTAGES DE TOUR DE 15 UNITÉS	=	105 UNITÉS

SUPERFICIE COMMERCIALE:

TOTAL : 1265 M²

NIVEAU 1 :	1095 M²
NIVEAU 2 (mez.) :	170 M²

CALCUL COS

SUPERFICIE TERRAIN :	2461 M ²	2461 M ² X 6 = 14 766 M ²
COS DU TERRAIN :	6	

TOTAL POSSIBLE : 14766 M²

NIVEAU 1 :	HALL ET AUTRES (EXCLUANT RAMPE ET COMMERCES) :	655 M²
NIVEAU 2 :	1 ÉTAGE AU-DESSUS DES SERVICES DE 9 UNITÉS :	1358 M²
NIVEAU 3 :	1 ÉTAGE DE BASILAIRES DE 15 UNITÉS ET ESPACES COMMUNS:	1 442 M²
NIVEAU 4 :	1 ÉTAGE DE BASILAIRES DE 18 UNITÉS :	1 347 M²
NIVEAU 5@7 :	3 ÉTAGES DE BASILAIRES DE 19 UNITÉS :	1144 M ² X 3 = 3432.6 M²
NIVEAU 8@14 :	7 ÉTAGES DE TOUR DE 15 UNITÉS :	860 M ² X 7 = 6021 M²

TOTAL PROPOSÉ : 14 256 M²

DESCRIPTION DU CALCUL DE DENSITÉ (COS) :

LA DENSITÉ S'EXPRIME PAR L'INDICE DE SUPERFICIE DE PLANCHER QUI SE CALCULE PAR LE RAPPORT ENTRE LA SUPERFICIE TOTALE DE PLANCHER D'UN BÂTIMENT ET LA SUPERFICIE DU TERRAIN SUR LEQUEL CE BÂTIMENT EST CONSTRUIT.

INCLUANT LES MEZZANINES ET UN PLANCHER EN SOUS-SOL, IL SE CALCULE À PARTIR DE LA FACE INTERNE DES MURS EXTÉRIEURS.

ÉLÉMENTS EXCLUS DU CALCUL :

- AIRE DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES EN SOUS-SOL
- AIRE DE CHARGEMENT DES MARCHANDISES EN SOUS-SOL
- RAMPES D'ACCÈS
- SUPERFICIES DES COMMERCES SUR STE-CATHERINE ENTRE ATWATER ET PAPINEAU
- AIRE POUR MÉCANIQUE, ESCALIER, ASCENSEUR, CANALISATION VERTICALE
- ESPACE SERVANT ACCÈS AU MÉTRO
- ÉTAGES DE TRANSFERT STRUCTURAL POUR MÉTRO ET AUTOROUTE
- ESPACES ENTREPOSAGE AU SOUS-SOL

NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT:

LOGEMENTS : **EXIGÉ : 93 CASES**

ARTICLE 605 ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE :
1 CASE / 2 UNITÉS POUR LOGEMENT ≥ 50 M²
1 CASE / 4 UNITÉS POUR LOGEMENT ≤ 50 M²

$$170 \text{ UNITÉS} \geq 50 \text{ M}^2 = 170 / 2 = 85$$
$$32 \text{ UNITÉS} \leq 50 \text{ M}^2 = 32 / 4 = 8$$

COMMERCES : **EXIGÉ : 2 CASES**

ARTICLE 607 ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE :
50% DU NOMBRE DE CASES SI MOINS DE 500 MÈTRES D'UNE STATION DE MÉTRO (CATÉGORIE AUTRE QUE RÉSIDENTIELLE)
SUPERFICIE COMMERCIALE : 1298 M²

$$1 \text{ CASE PAR } 350 \text{ M}^2 \times 50\% = 1265 \text{ M}^2 / 350 \text{ M}^2 \times 50\% = 2$$

TOTAL EXIGÉ : 95 CASES

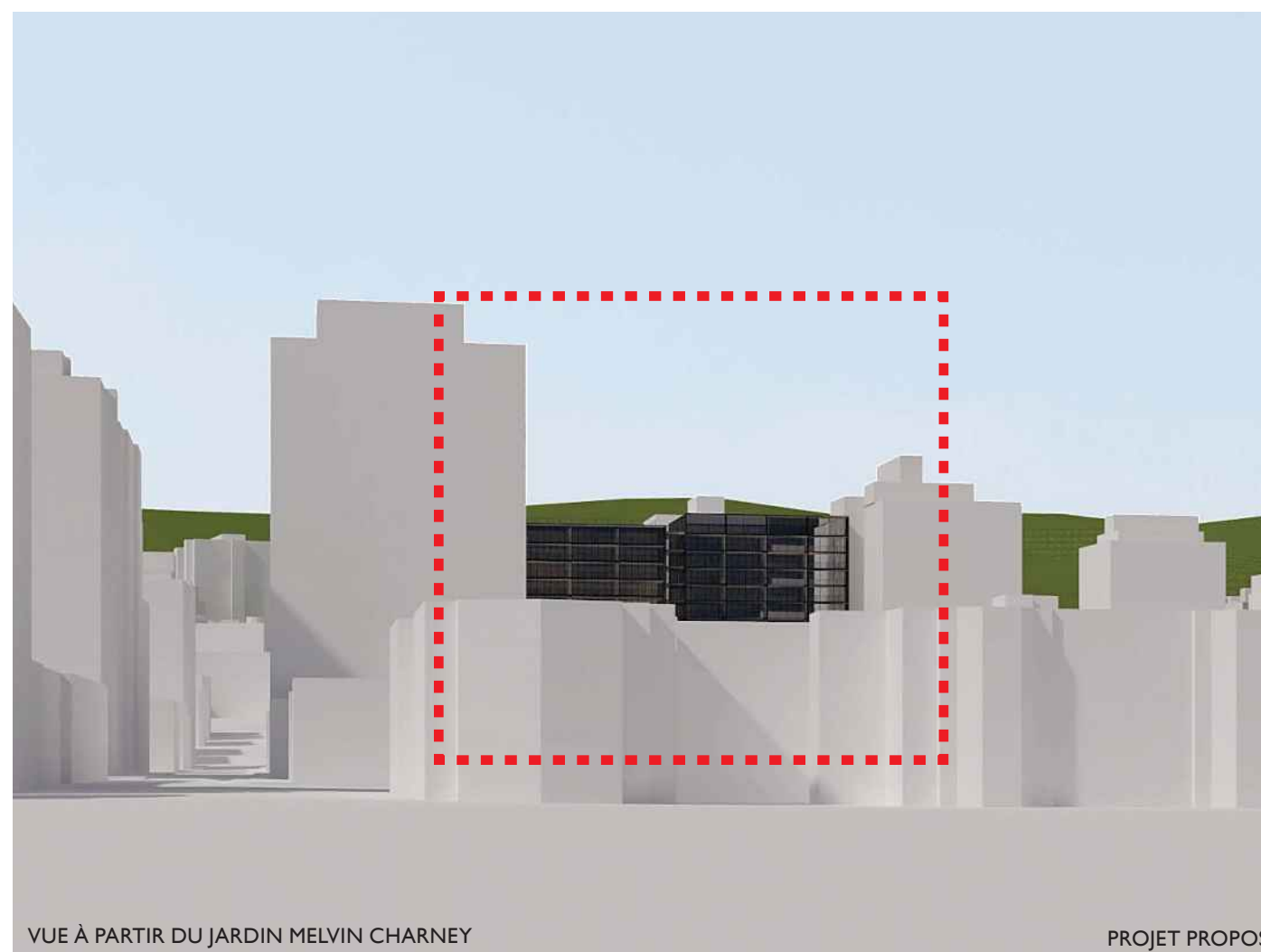
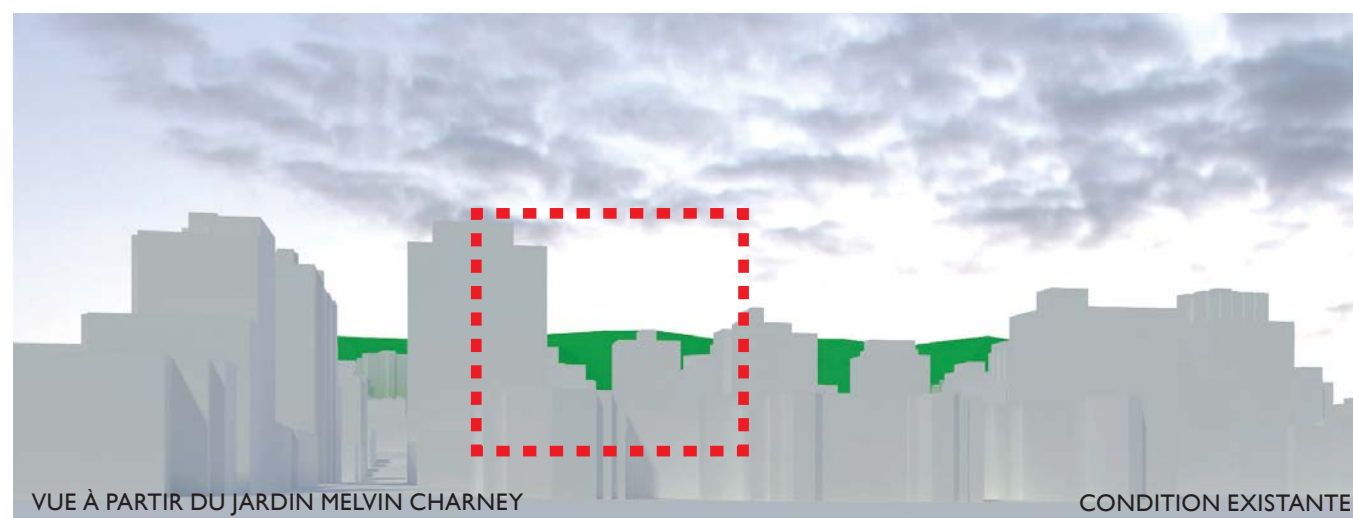
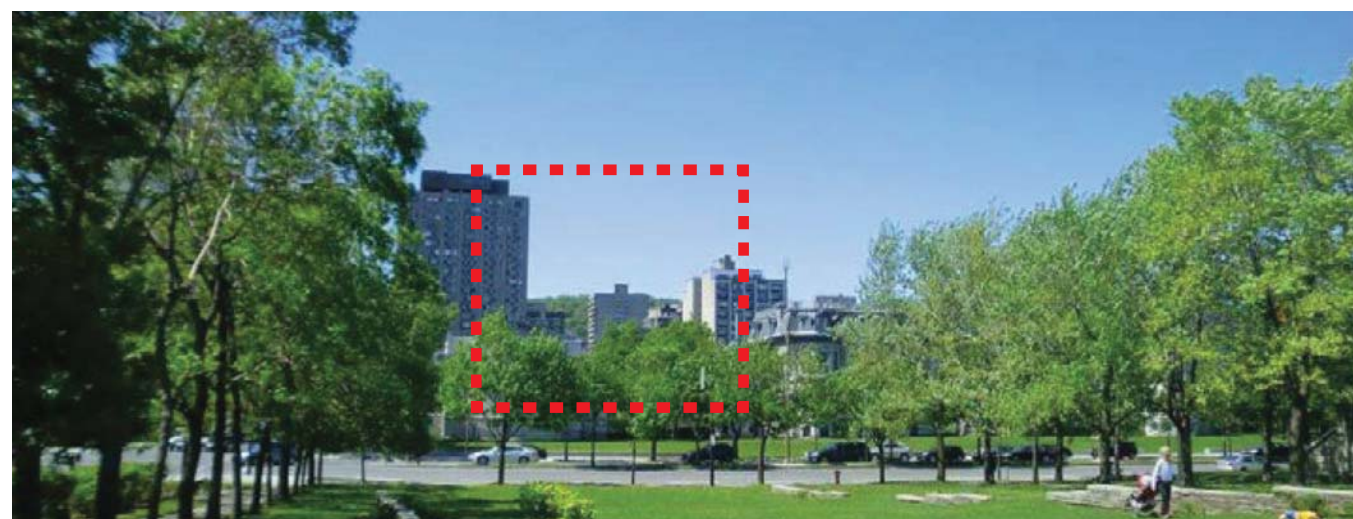
TOTAL PROPOSÉ : 98 CASES

5. INTÉGRATION URBAINE

5.1 CÔNE DE VISION

Le Quartier des grands jardins est caractérisé par son grand nombre de conciergeries et d'immeubles d'habitation de forte densité construits parmi des maisons et des grandes institutions du tournant du 20e siècle. Ainsi, le quartier présente une certaine hétérogénéité au niveau de la hauteur des bâtiments. Compte tenu de ce contexte, la Ville a intégré à sa réglementation d'urbanisme des dispositions visant à limiter les hauteurs et à protéger certaines vues marquantes.

Le projet Îlot Sainte-Catherine Ouest s'intègre au cadre bâti de manière respectueuse. La hauteur du bâtiment proposé est équivalente ou inférieure à celle des autres réalisations récentes dans le secteur. De plus, la vue à partir de l'esplanade Ernest-Cormier, devant le Centre Canadien d'Architecture, sera minimalement affectée compte tenu de la présence de l'immeuble au 2125, rue St-Marc dans le cône de visibilité vers le mont Royal. De ce fait, et compte tenu que la hauteur du bâtiment sera en dessous de la limite imposée par la cote altimétrique pour l'îlot, les vues sur le mont Royal seront maintenues.



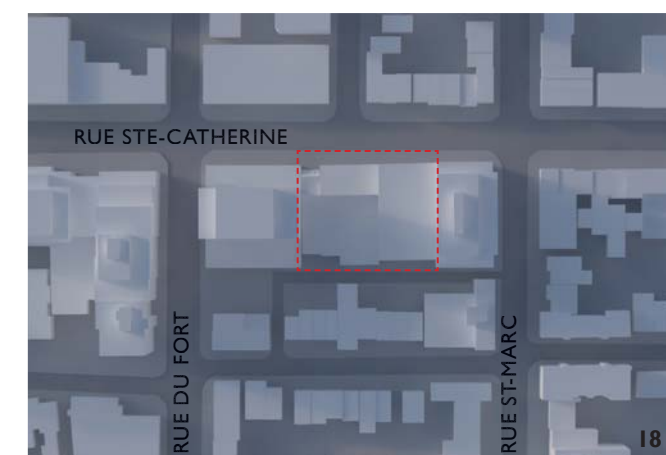
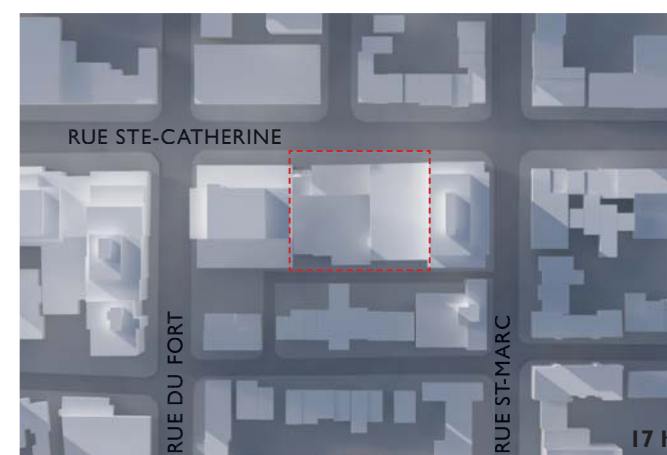
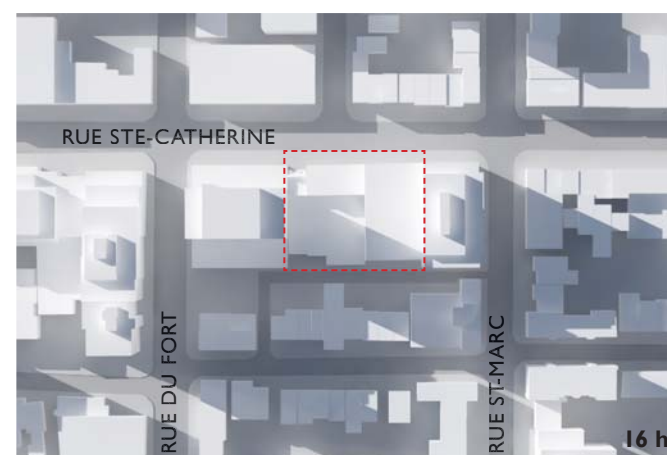
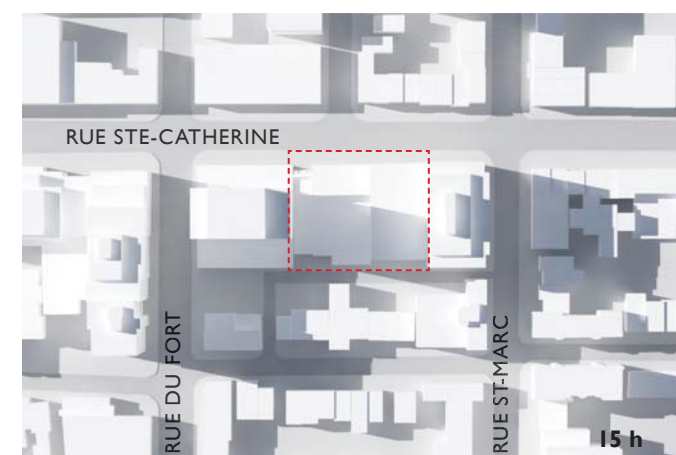
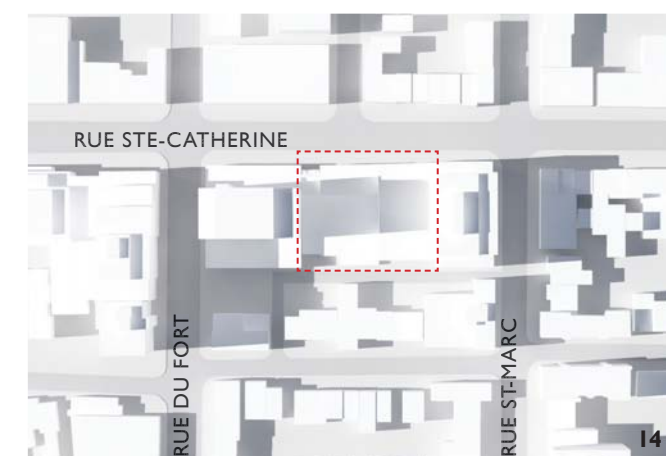
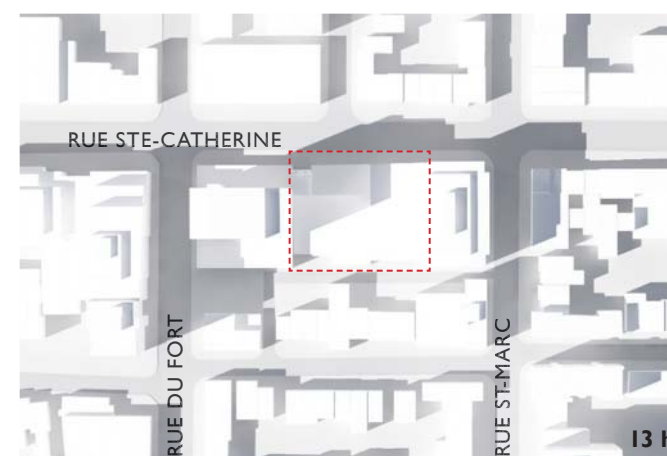
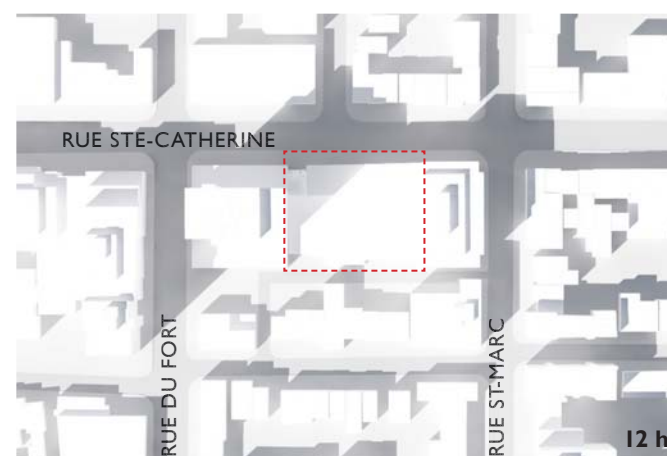
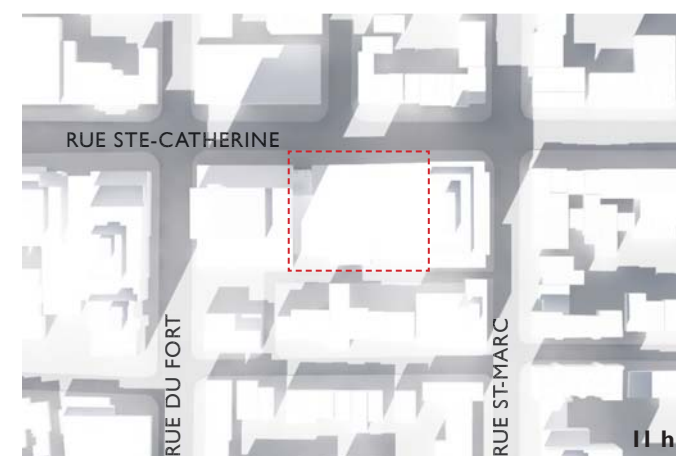
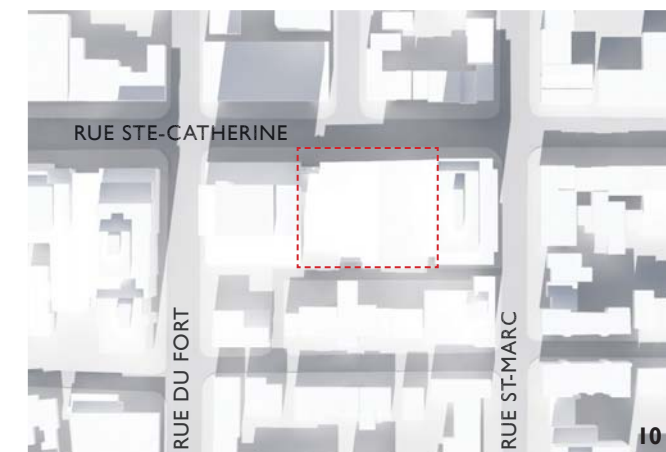
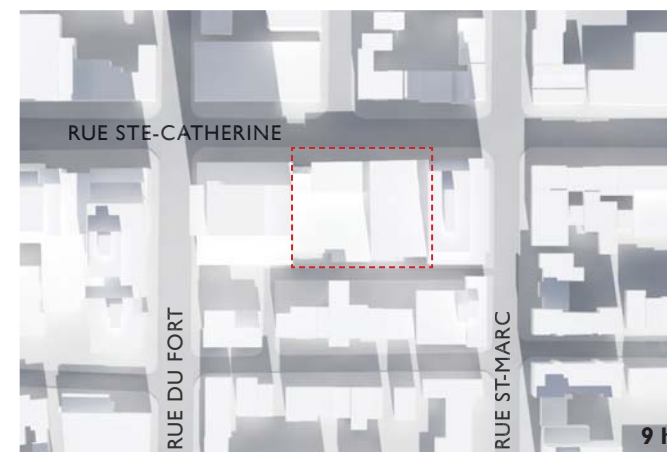
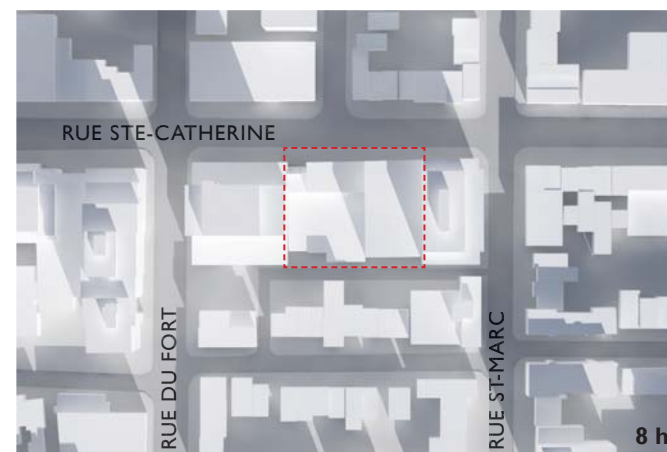
5.2 ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

CONDITIONS EXISTANTES

Ci-Joint l'étude d'ensoleillement des conditions existantes effectuée pour l'équinoxe, entre 8h et 18h.

Selon l'article 38 du règlement de zonage en vigueur, un projet comportant une sur hauteur doit tendre à assurer une plage horaire d'ensoleillement minimale de 2 heures 30 minutes consécutives entre 12h et 15h.

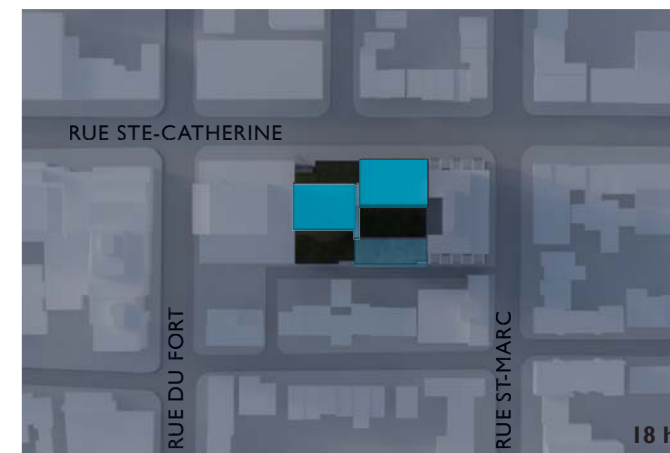
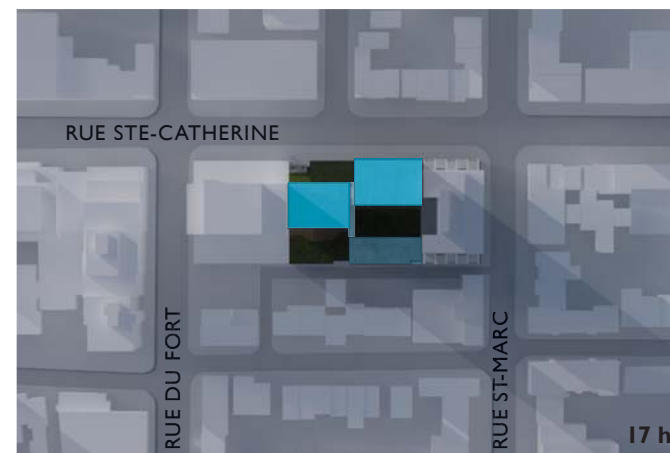
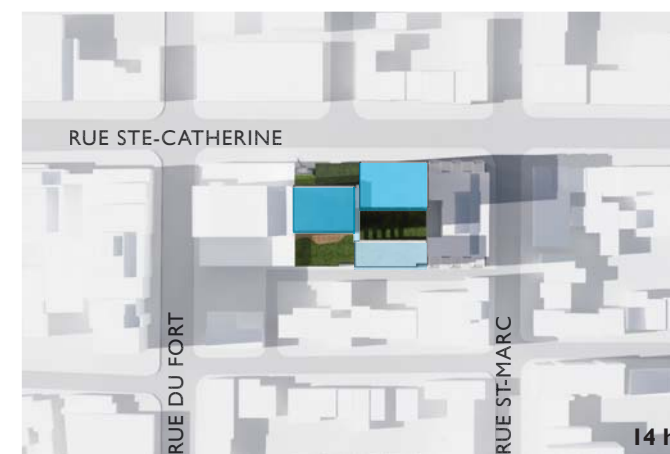
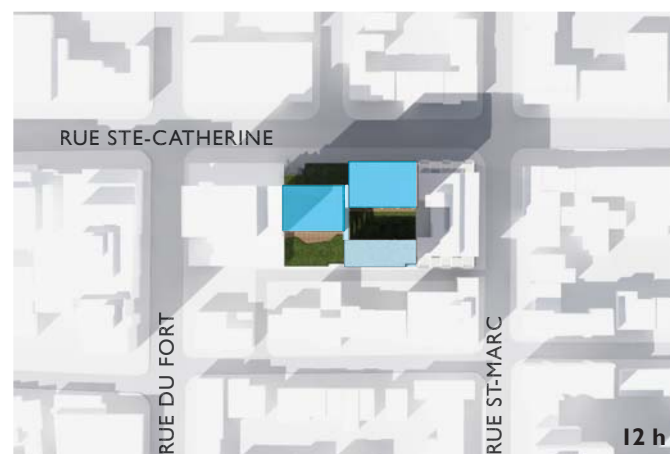
Selon la présente étude, nous constatons que le tronçon nord de la rue Sainte-Catherine, situé en face du site, répond à la réglementation entre 12 h 30 et 15 h tandis que le trottoir sud sera ensoleillé entre 14 h et 16 h 30.



PROJET PROPOSÉ

L'étude d'ensoleillement effectuée pour l'équinoxe de printemps démontre que le bâtiment proposé aura peu d'effet sur l'ensoleillement de la rue. En effet, le bâtiment de la Place Du Fort crée déjà beaucoup d'ombre au niveau de la rue.

Selon la présente étude, le tronçon de la rue Sainte-Catherine devant le site visé demeurera presque entièrement ensoleillé suivant l'implantation du bâtiment projeté, soit entre 12 h 30 et 15 h sur le tronçon nord de la rue Sainte-Catherine et entre 14 h et 16 h 30 sur le tronçon sud.



**PROPOSITION ARCHITECTURALE
RÉVISÉE SELON L'AVIS
DU COMITÉ MIXTE**

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*.

**Projet résidentiel et commercial
1920-1946 rue Sainte-Catherine Ouest
AC18-VM-02**

Localisation :	1920-1946 rue Sainte-Catherine Ouest, arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Le site visé est inscrit au sein de secteurs de valeur exceptionnelle <i>La rue Sainte-Catherine entre Guy et Atwater</i>
Reconnaissance provinciale :	Aucune
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 patrimonial¹.

LOCALISATION ET DESCRIPTION DU PROJET

Le site du projet est situé du côté sud de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Saint-Marc et du Fort. Le projet prévoit la démolition de 3 immeubles commerciaux présents sur le site et la conservation et la réhabilitation d'un quatrième immeuble, la maison George-Young². Le projet occupe toute la surface du site. Il comprend environ 200 unités résidentielles locatives pour une clientèle de 55 ans et plus et 2 aires commerciales au rez-de-chaussée. Le bâtiment proposé présente un basilaire de 3 étages sur la rue Sainte-Catherine Ouest, surmonté de 2 volumes distincts de 14 et 15 étages, alignés sur les immeubles voisins. Du côté de la ruelle, le projet comprend un basilaire de 2 étages (mitoyen au 1411, rue du Fort) et un bâtiment de 7 étages (mitoyen au 1280, rue St-Marc). L'entrée du stationnement souterrain de 98 cases se fait par la ruelle. Plusieurs terrasses et jardins seront aménagés en toiture à différents niveaux du bâtiment.

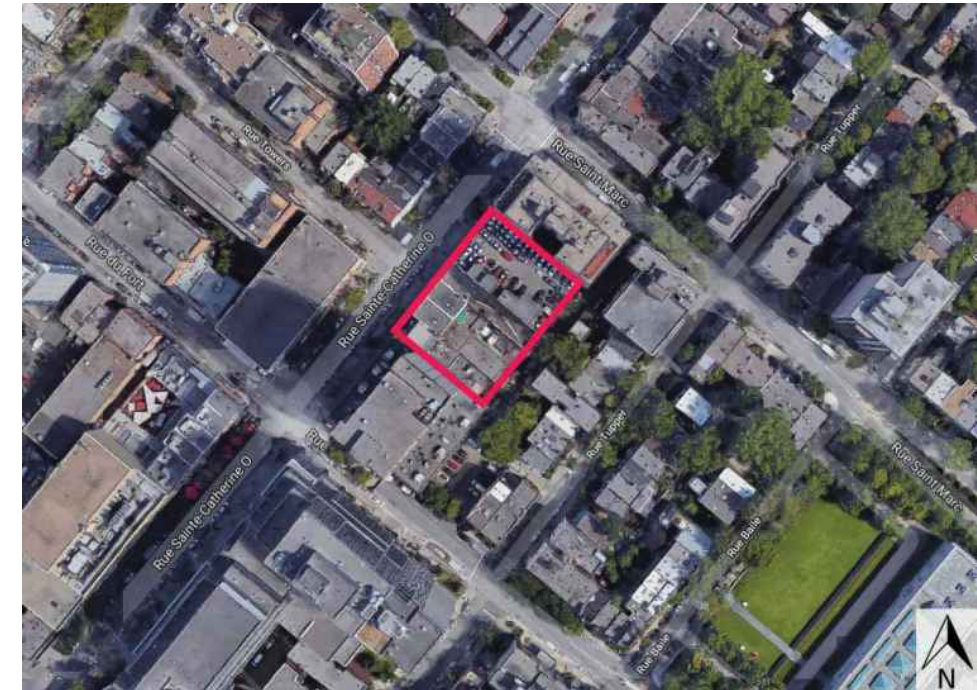
Le projet requiert une modification des hauteurs maximales prescrites au Plan d'urbanisme, afin de passer de 25 m à 45 m. La densité du projet respecte la densité autorisée au Plan d'urbanisme, qui correspond à un coefficient d'occupation du sol (COS) de 6.

¹ Le projet a reçu un avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'Arrondissement Ville-Marie en février 2016 et en mars 2018. Le projet fera l'objet d'une consultation menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

² Les immeubles qui seront démolis correspondent aux adresses suivantes : 1920-1922, 1926 et 1934-1940, rue Sainte-Catherine Ouest. L'immeuble qui sera intégré au projet est situé au 1944 — 1946, rue Sainte-Catherine Ouest.

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

Édifice Chaussegros-de-Léry
303, rue Notre-Dame Est, 6^e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8
514 872-4055
ville.montreal.qc.ca/cpm



Localisation du site visé par le projet. Source : Google Maps – 2018

ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET À L'ÉTUDE

Le comité a reçu les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie, de la Direction de l'urbanisme, des firmes d'architecture mandatées et du propriétaire lors de sa séance du 8 juin 2018 pour la présentation du projet résidentiel et commercial situé au 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest. Ce projet requiert une modification au Plan d'urbanisme, cet aspect a été présenté de façon distincte au comité et fait l'objet d'un autre avis (AC18-VM-01, daté du 22 juin 2018).

Volumétrie

Le comité souligne la qualité de la stratégie d'implantation et l'articulation volumétrique du projet, qui est bien adapté à son contexte d'insertion. Les bâtiments de 14 et 15 étages permettent de diminuer l'impact visuel sur la rue Sainte-Catherine des façades latérales aveugles des tours adjacentes. Il se questionne néanmoins sur l'application du principe de basilaire avec des étages en sur hauteur placés en retrait de la rue, tel qu'énoncé dans le PPU du Quartier des grands jardins. En effet, le bâtiment mitoyen du 1280, rue St-Marc ne présente pas de recul par rapport au basilaire, ses balcons se trouvant dans l'alignement zéro par rapport à la rue. Le comité recommande par ailleurs d'accorder une attention particulière au traitement de la façade latérale de ce bâtiment. Le revêtement lisse qui est proposé risque de créer un nouveau mur aveugle, ce qui est précisément ce que l'on souhaite éviter.

Le comité apprécie la conception des balcons, qui permet l'introduction d'un maximum de lumière à l'intérieur des logements. Il considère que la zone de circulation qui est insérée, telle une « faille », entre les deux tours est un élément très intéressant

du projet car elle permet d'introduire de la luminosité au cœur du projet. Dans cette perspective, le comité recommande d'accentuer ce jeu volumétrique en le prolongeant à l'arrière du bâtiment, jusqu'à la ruelle.

Traitement du socle et intégration de la maison George-Young

Le comité apprécie la volonté de l'architecte d'incorporer dans le projet la maison George-Young, témoin de la fonction résidentielle d'origine de la rue Sainte-Catherine, ce qui peut constituer un amalgame intéressant qui permet d'ancrer le projet dans son site. Néanmoins, malgré les efforts consentis pour favoriser son intégration, la maison telle qu'elle est insérée dans le projet, présente un caractère résiduel et anecdotique. En outre, le traitement des jonctions entre le basilaire et la maison représente un défi de taille quant à la réalisation des détails constructifs. Bien que la conservation de la maison constitue une opportunité, elle ne doit pas constituer un geste incohérent.

Cela étant dit, le comité est d'avis que l'inclusion de la maison au projet mérite d'être étudiée. Pour lui, la clé de son intégration réside dans sa programmation et dans le travail du socle du bâtiment. Il souhaite qu'il y ait une correspondance entre le volume extérieur de la maison Young et sa composition intérieure. Le comité encourage également à retravailler l'articulation des arches de pierre qui fragmentent le basilaire, afin de mieux exprimer le caractère mitoyen de la maison Young, caractéristique du cadre bâti de la rue Sainte-Catherine. Il recommande de conserver un maximum de transparence, nécessaire à la fonction commerciale, et d'implanter le plus possible de portes d'accès aux commerces afin de favoriser l'animation de la rue, tout en y réduisant au minimum les accès de service et grilles techniques.

Aménagements paysagers

Le comité s'interroge sur l'expérience qu'offrira l'ensemble des jardins. Il apprécie que la programmation soit variée et pensée en fonction de l'ensoleillement et des besoins des occupants. Il s'interroge toutefois sur le jardin thématique B, cette cour centrale étant très profonde. Il craint qu'il soit difficile d'assurer la pérennité des plantations, considérant le manque de lumière. Il recommande d'explorer plusieurs avenues d'aménagements, comme un jardin minéral ou des murs végétaux. Un ruissellement d'eau permettrait par ailleurs de compenser le bruit dû à l'effet de résonance. En outre, le comité recommande de plutôt rendre accessible la toiture verte N8, côté ruelle, qui est bien orientée (sud-est) et qui offrirait une meilleure expérience aux usagers que la cour centrale. Il propose également de porter une attention particulière à la composition végétale en variant les stratégies d'implantation, de manière à améliorer l'expérience. Les toits-terrasses nécessitent des techniques de plantation particulières et un entretien soigné; la survie des plantes en dépend. Le comité se réjouit de l'intention des requérants d'ajouter un membre à leur équipe qui soit spécialiste en la matière.

Le comité est d'avis que l'aménagement de l'espace au rez-de-chaussée, le long de la rue Sainte-Catherine, est intéressant, mais devrait être conçu en vue de maintenir un couloir de déplacement continu le long des façades pour le déplacement des personnes mal voyantes.

Le comité recommande le dépôt d'un plan d'architecture de paysage pour tous les espaces extérieurs avant l'approbation finale du projet par l'Arrondissement

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 au projet résidentiel et commercial situé au 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest. Il apprécie la qualité de la volumétrie du projet, qui permet une insertion intéressante dans le contexte. Il félicite les requérants de vouloir conserver la maison George-Young, mais a des réserves quant à son traitement actuel. Il émet les recommandations suivantes :

Avis du CPM et CJV 3 AC18-VM-02 1920-1946 rue Sainte-Catherine Ouest

- accorder une attention particulière au traitement des façades latérales des bâtiments en sur hauteur, afin d'éviter l'effet de «mur aveugle»;
- prolonger la zone de circulation implantée entre les deux bâtiments jusqu'à la ruelle, afin qu'elle traverse l'ensemble du projet et apporte un maximum de lumière;
- définir une programmation qui garantisse la mise en valeur de la maison George-Young;
- revoir le traitement du basilaire en vue de favoriser l'intégration de la maison George-Young, tout en garantissant la transparence du socle commercial;
- concevoir un aménagement adapté aux conditions difficiles du jardin thématique B et envisager plutôt de donner accès à la toiture verte N8, implantée du côté de la ruelle, qui est bien orientée et a le potentiel d'offrir une expérience d'intérêt aux usagers;
- concevoir l'aménagement du petit espace public dans l'alignement de la maison George-Young en vue de maintenir un couloir de déplacement continu le long des façades de la rue Sainte-Catherine.

Le président du CPM

Membre du CJV

ORIGINAL SIGNÉ

ORIGINAL SIGNÉ

Peter Jacobs

Patrick Marmen

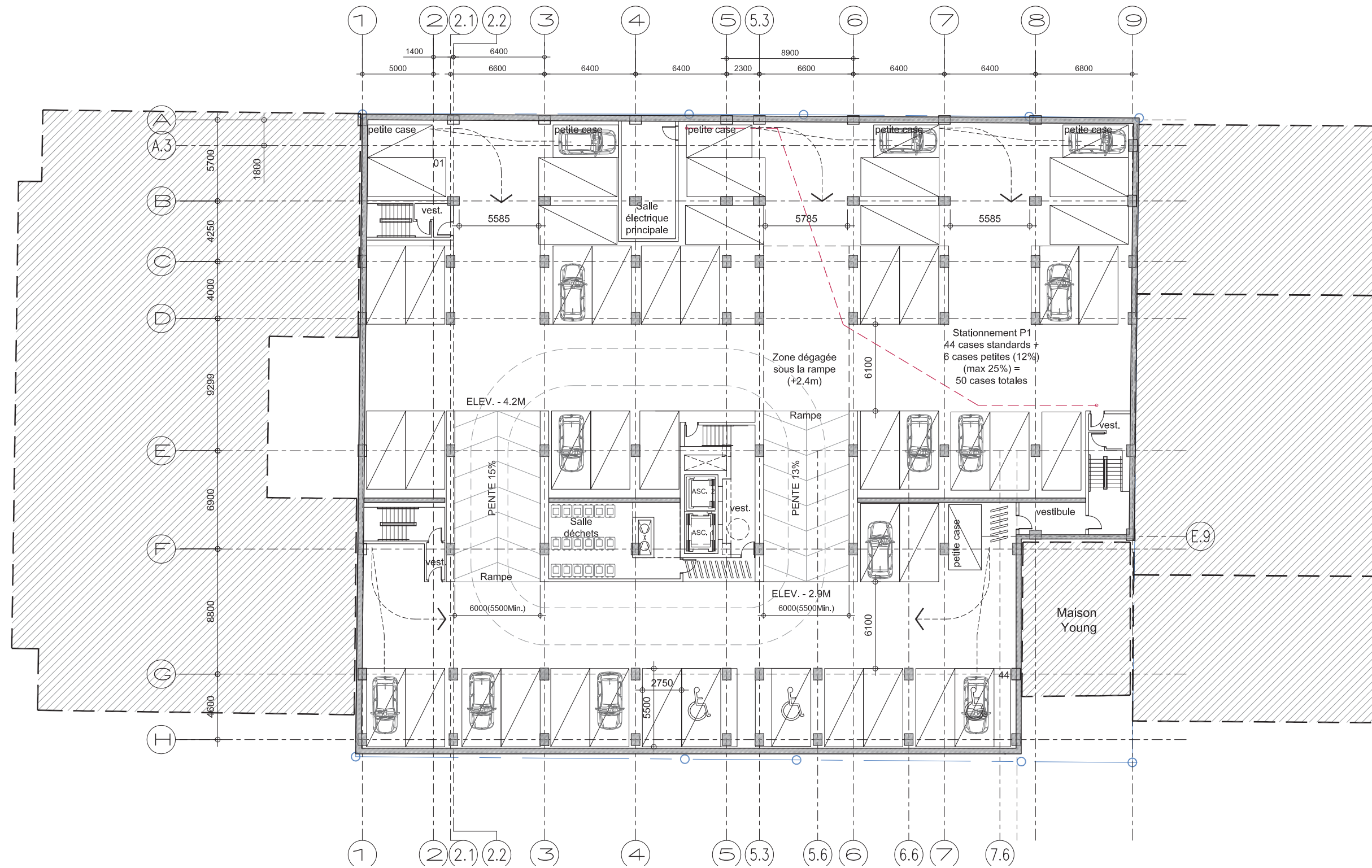
Le 22 juin 2018

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.

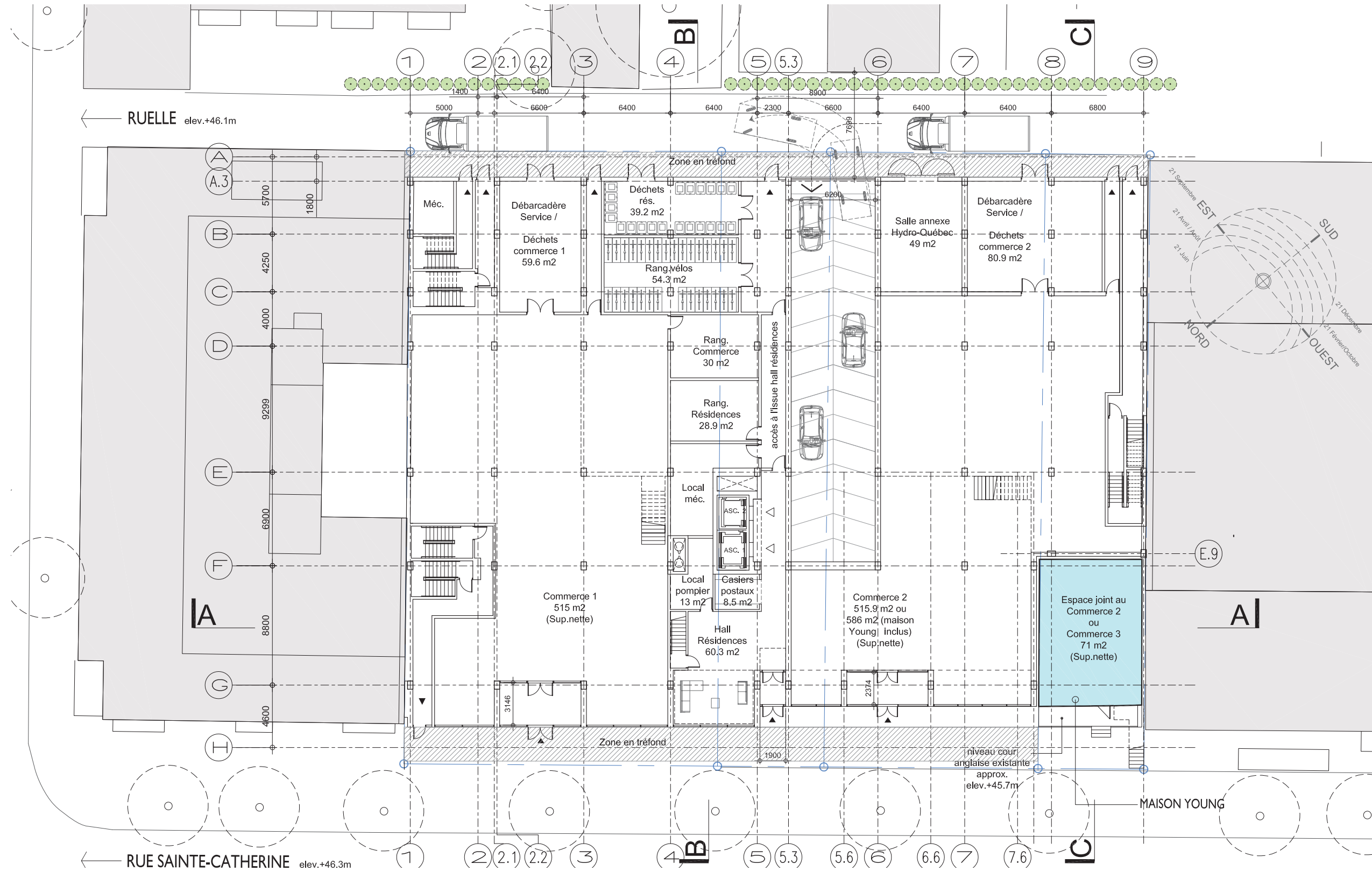
Avis du CPM et CJV 4 AC18-VM-02 1920-1946 rue Sainte-Catherine Ouest

PROPOSITION AMÉLIORÉE



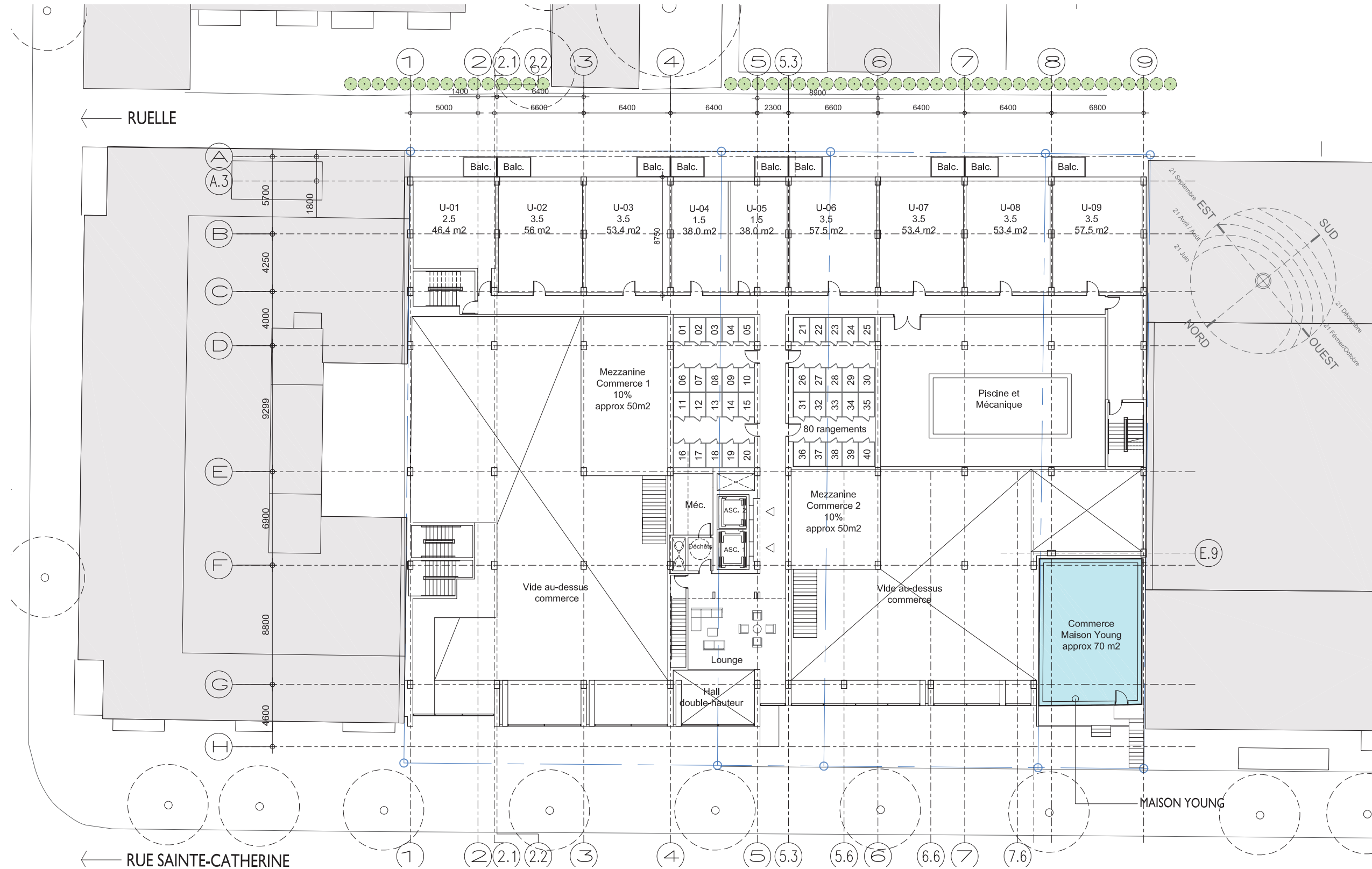
PLAN_P1
1:300

PROPOSITION AMÉLIORÉE



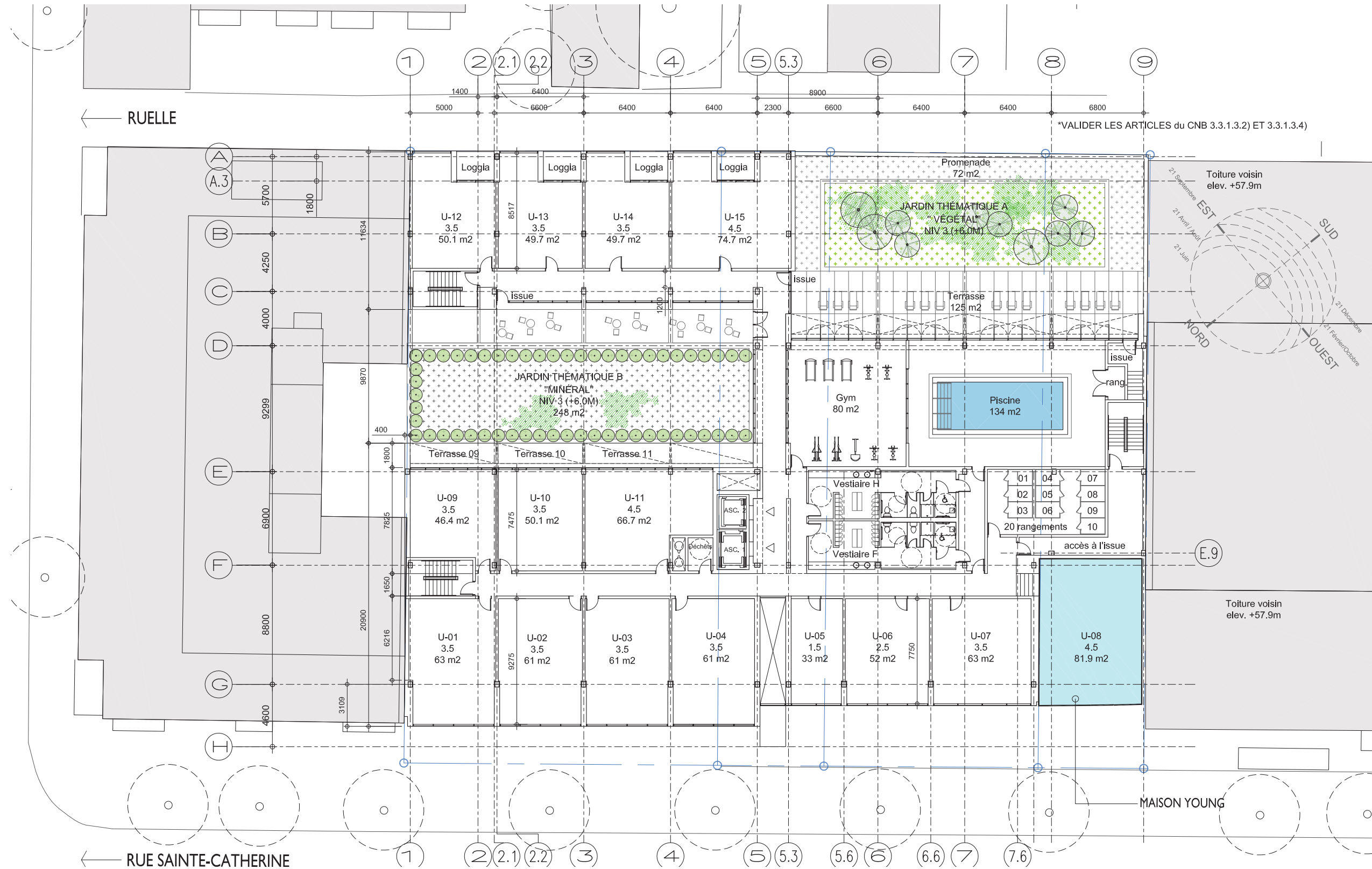
PLAN_N1
1 : 300

PROPOSITION AMÉLIORÉE



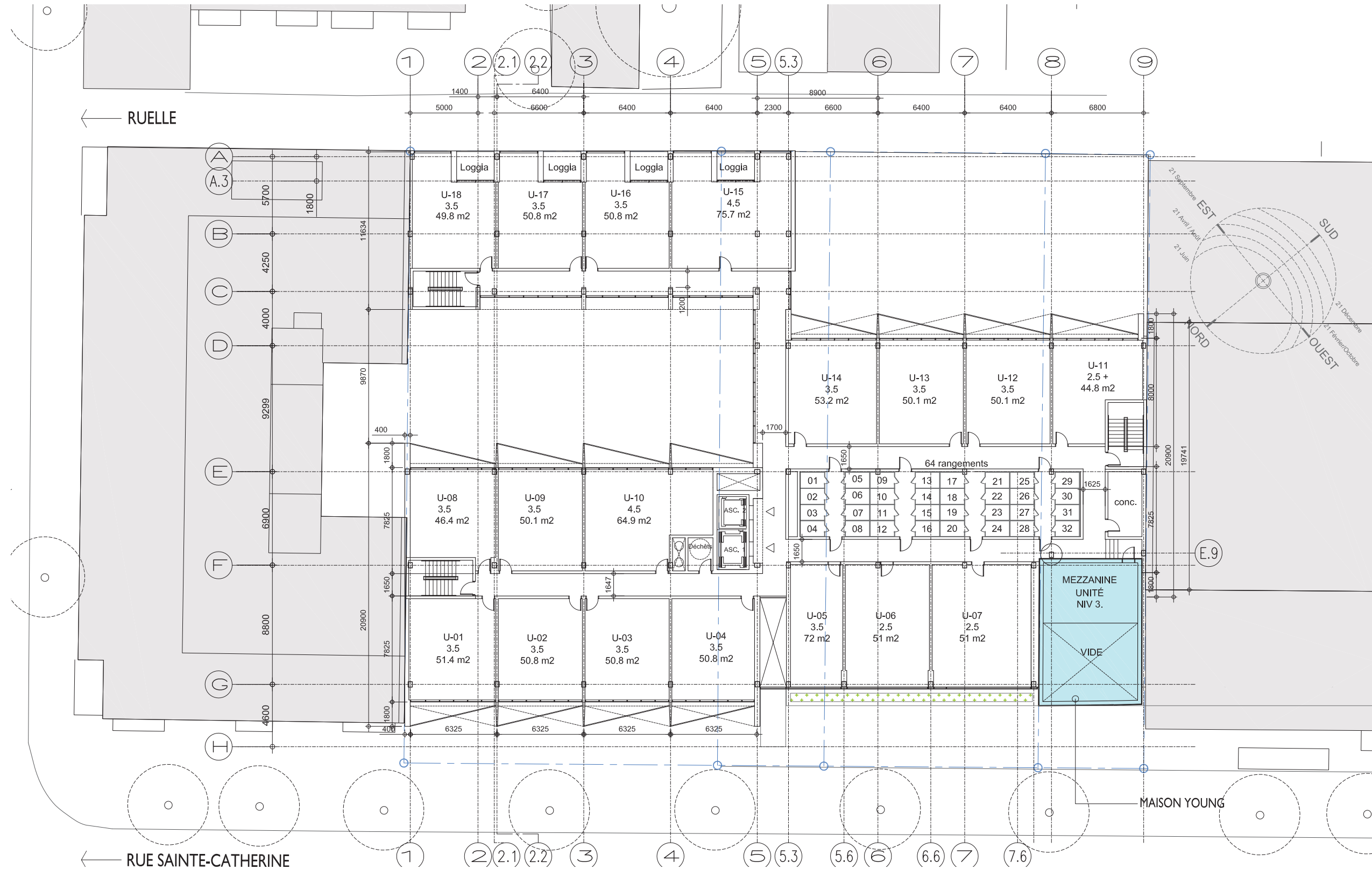
PLAN_N2
1:300

PROPOSITION AMÉLIORÉE



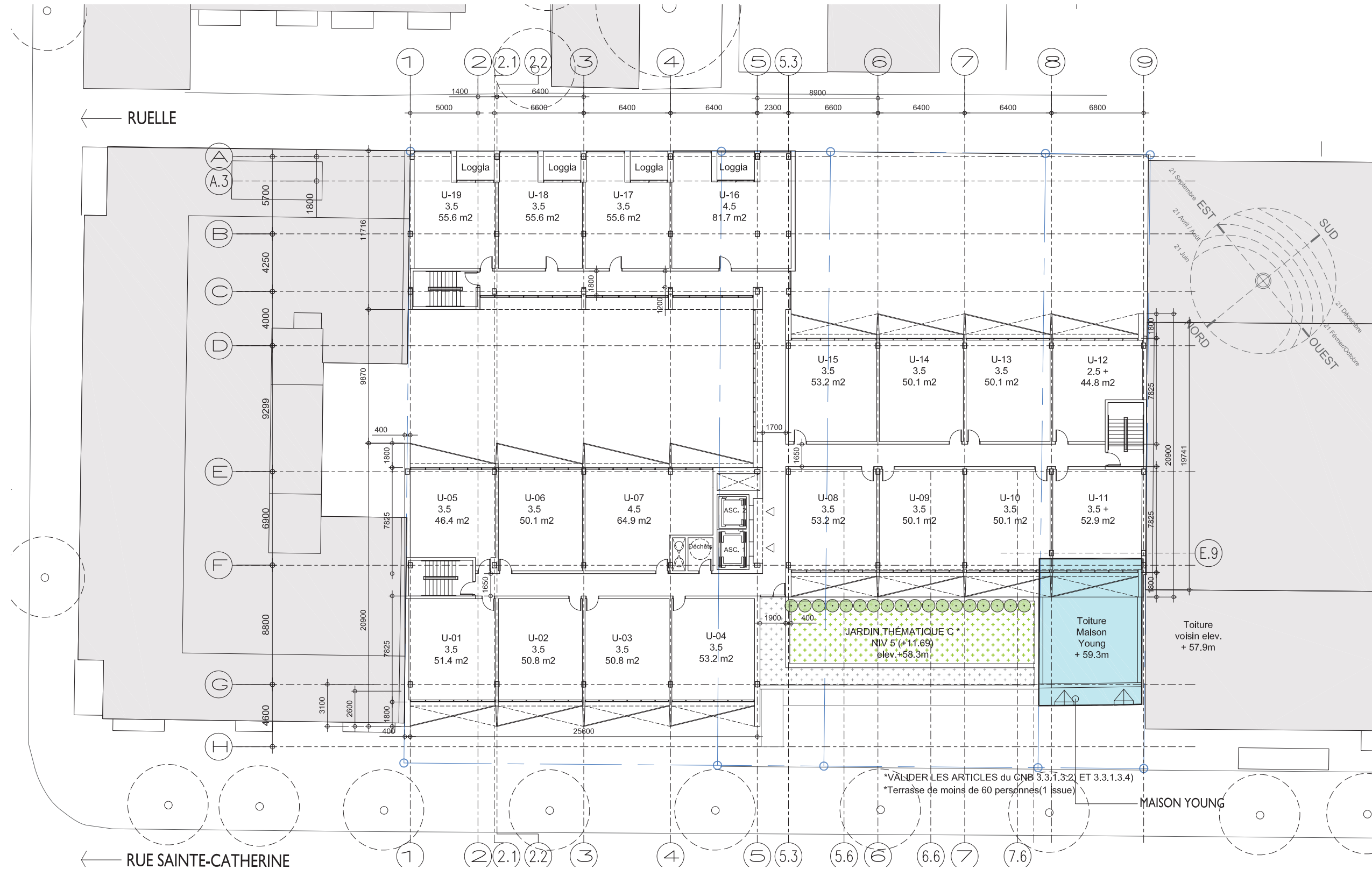
PLAN_N3
1:300

PROPOSITION AMÉLIORÉE



PLAN_N4
1 : 300

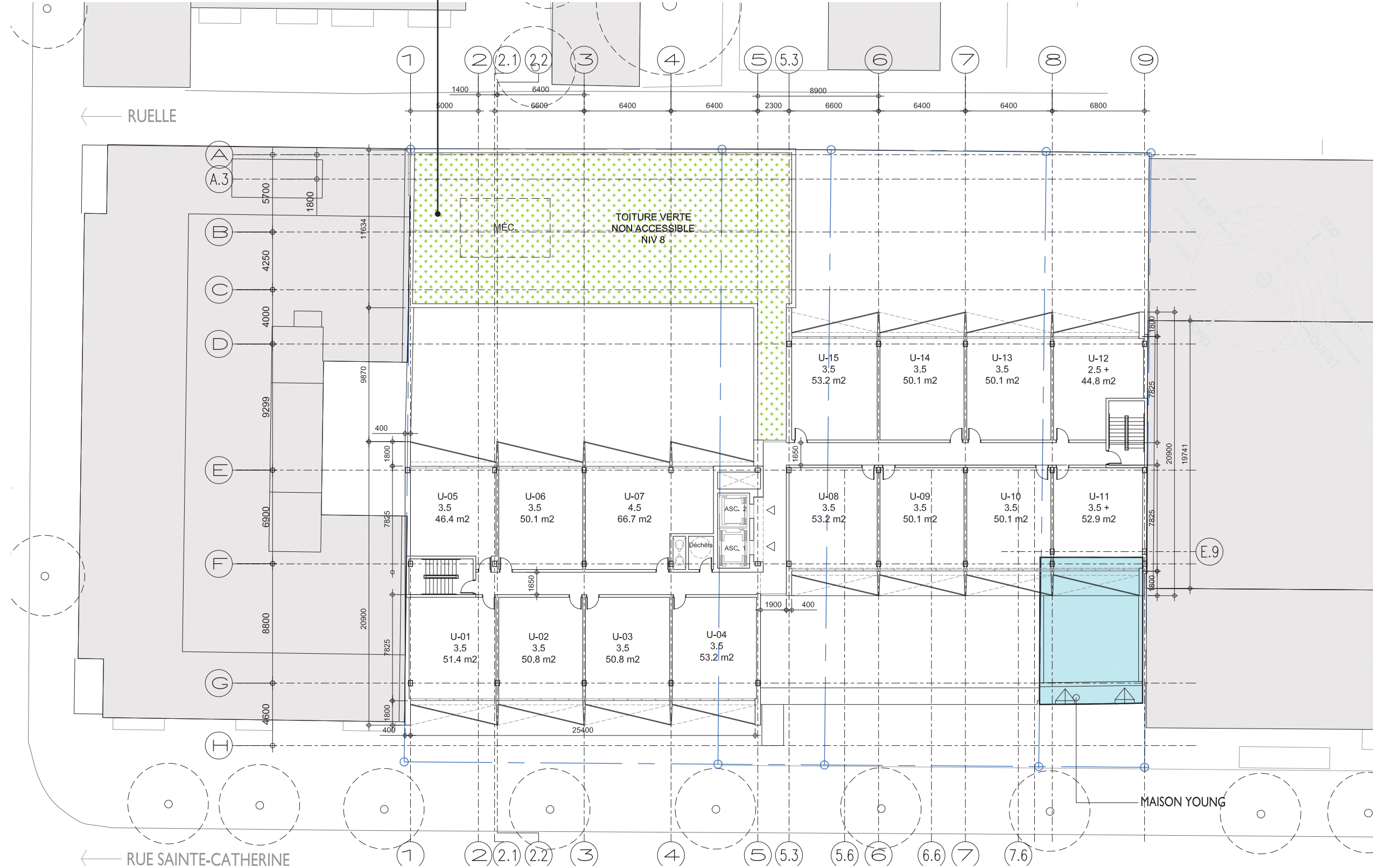
PROPOSITION AMÉLIORÉE



PLAN N5 @ 7
1 : 300

Considérant les exigences du CNB, soit: les distances de parcours maximales pour atteindre un accès à l'issue ainsi que la superficie prescrite de terrasse accessible (pour une capacité maximale de 60 personnes pouvant évacuer par une seule issue), il a été convenu que la toiture du niveau 8 ne serait pas accessible aux résidents. Toutefois, il serait souhaité de conserver une toiture verte.

PROPOSITION AMÉLIORÉE



PLAN _ N8 @ 14
1 : 300



- Alignement avec les éléments existant de la maison;
- Réinterprétation des largeurs des arches de pierre respectant le gabarit de la maison Young afin de créer un rythme cohérent;
- Réinterprétation de la mitoyenneté des maisons de pierre du site, aujourd'hui démolies.
- Élimination des niveaux en demi sous-sol de la maison Young, afin de la rendre plus accessible et viable au niveau commercial. La modifications des ouvertures, au niveau de la rue, permettra de revaloriser le tout .
- Bandes horizontales pour affichage des commerces créent un une ligne forte en lien direct avec la maison.

VUE À PARTIR DE LA RUE SAINTE-CATHERINE