

MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME

Abords de la rue Sainte-Catherine Ouest, entre les rues Guy et du Fort

Office de consultation publique de Montréal

Juillet 2020

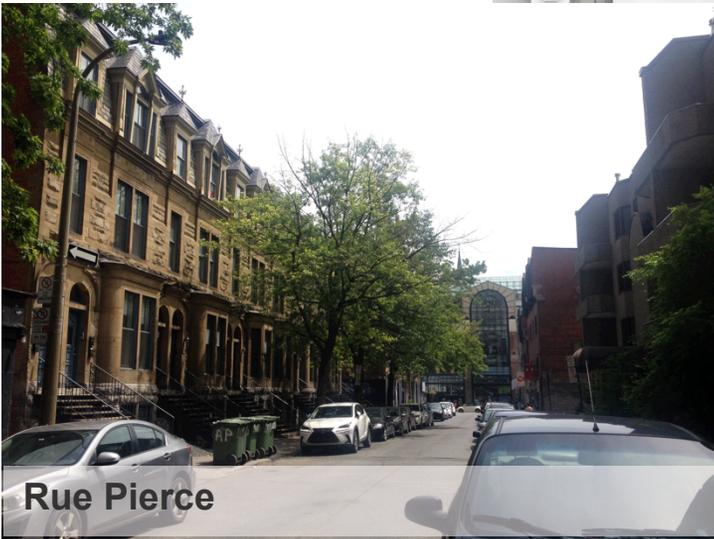


Contexte

- Plusieurs demandes de densification aux abords de la rue Sainte-Catherine à l'ouest de la rue Guy
- Un projet au 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest nécessitant une augmentation de la hauteur permise au Plan d'urbanisme
- Étude fine des paramètres de hauteurs et densité en lien avec le bâti existant pour tout ce secteur



Ensembles d'intérêt patrimonial



Ensembles d'intérêt patrimonial



Demande d'augmentation de la hauteur permise

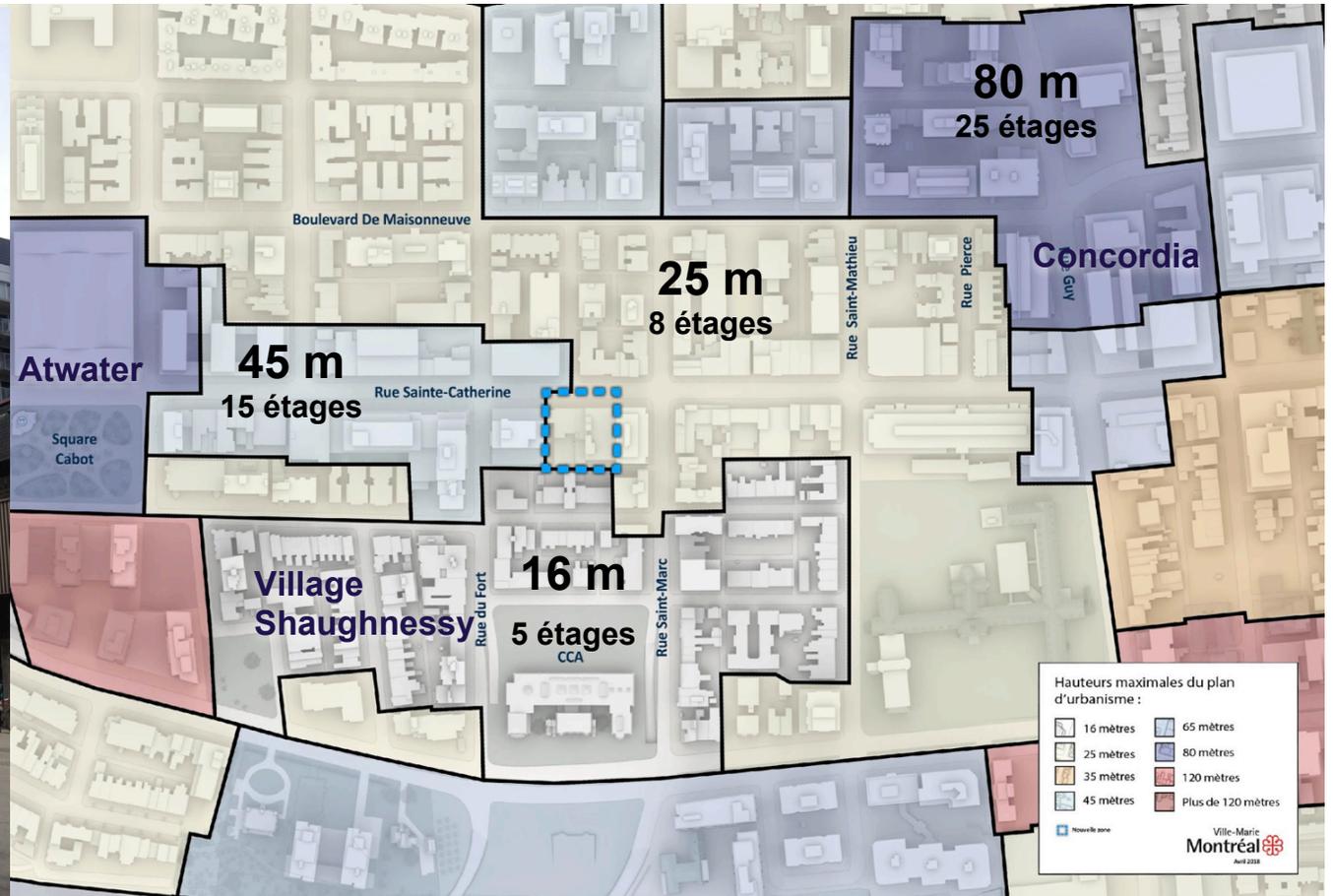


Demande d'augmentation de la hauteur permise

- Demande :
augmenter la
hauteur maximale
de 25 à 45 m
- Le bâtiment en deux
volumes (14 et 15
étages) s'aligne sur
les tours situées de
part et d'autre.

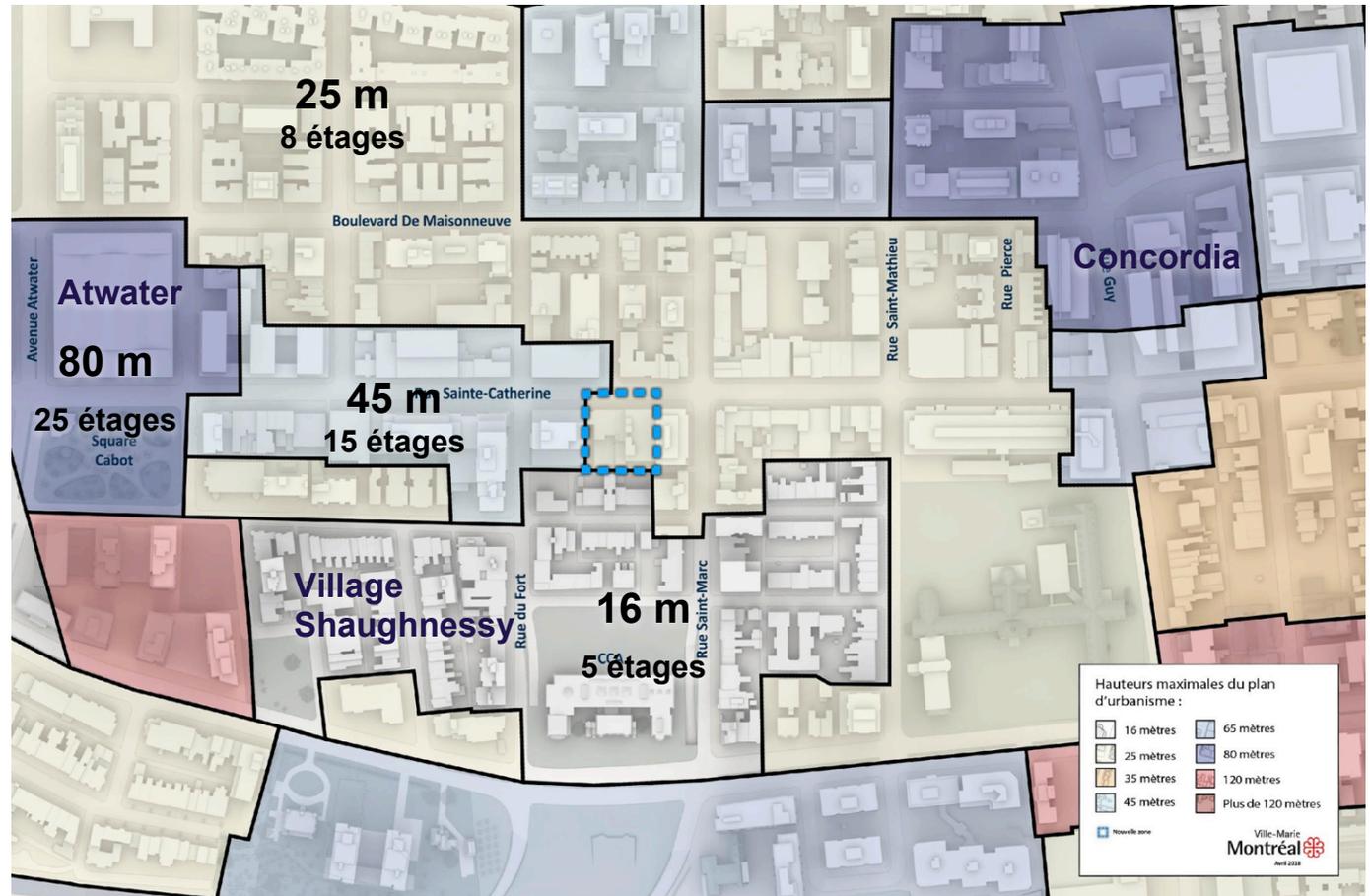


Les hauteurs permises



Les hauteurs permises

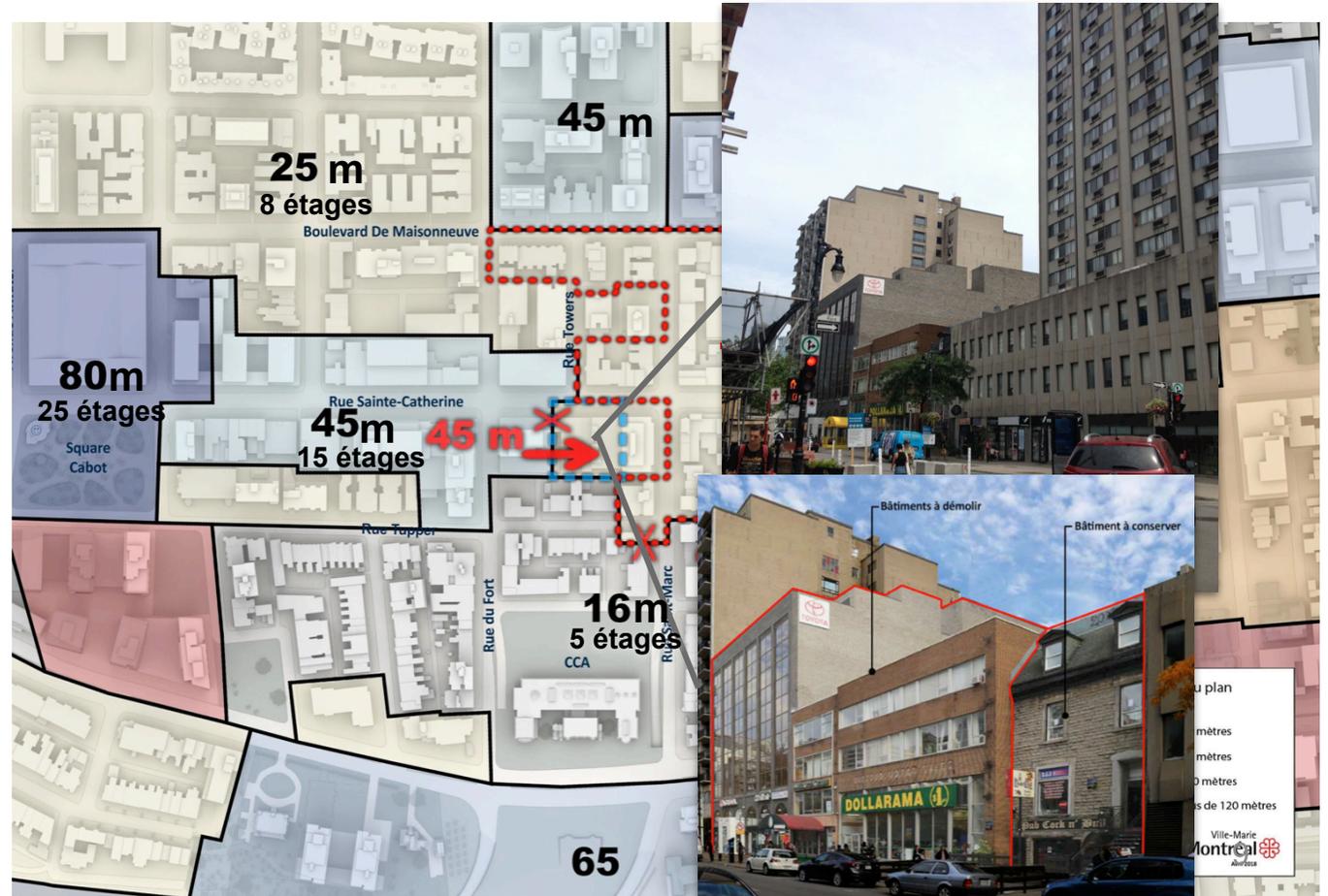
- La répartition des hauteurs le long de la rue Sainte-Catherine vise à favoriser une densification du côté ouest et le maintien du bâti traditionnel du côté est.
- Le projet à l'étude a un contexte immédiat qui se démarque du bâti situé plus à l'est.



Modifications proposées des hauteurs maximales

Augmentation de la hauteur de 25 m à 45 m

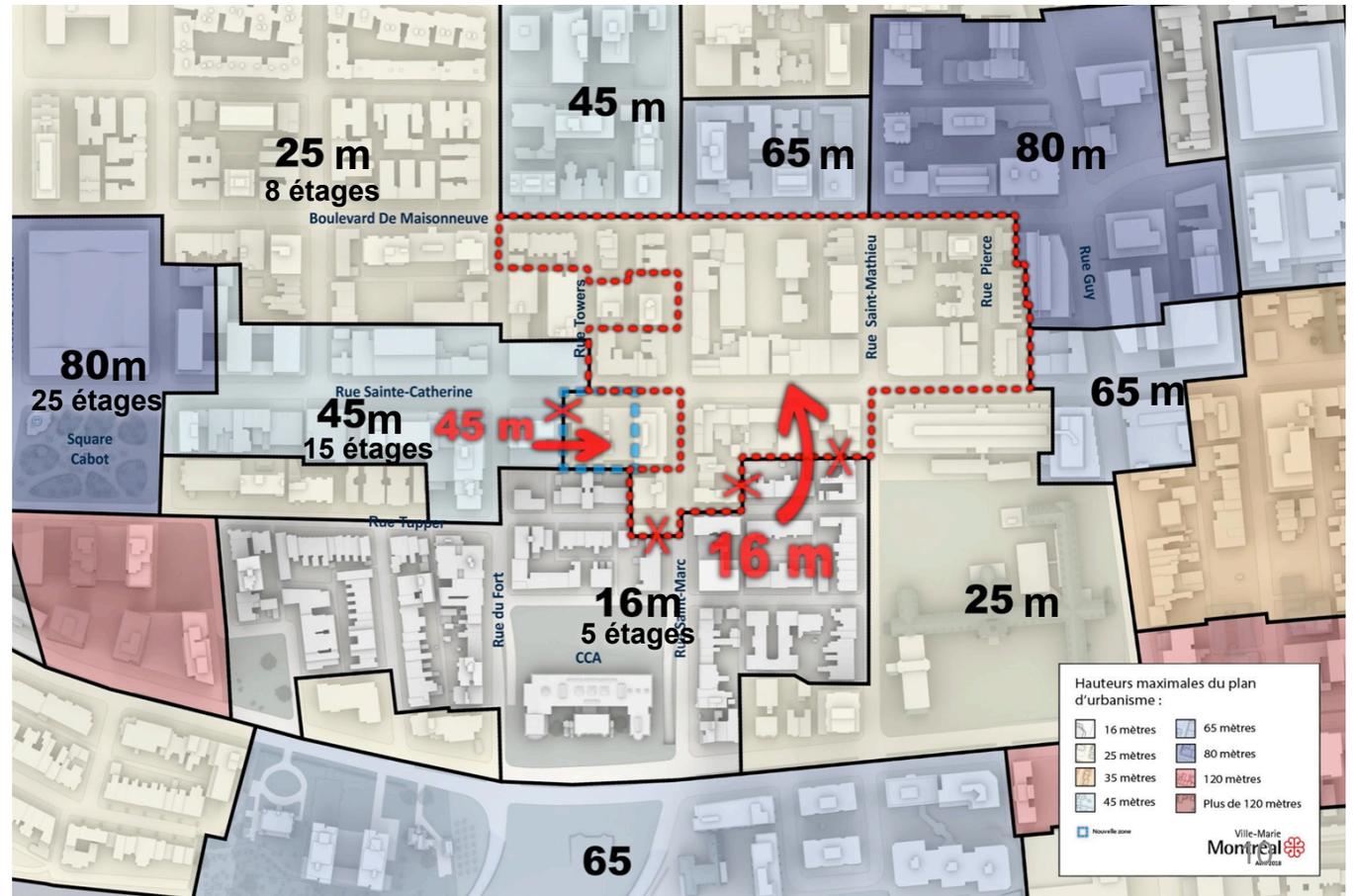
- Meilleure intégration de cette tête d'îlot.
- Disparition des murs aveugles.
- Possibilité de préserver intégralement une maison victorienne.
- Pas d'impact sur l'ensoleillement des rues Sainte-Catherine et Tupper.



Modifications proposées des hauteurs maximales

Réduction de la hauteur de 25 m à 16 m

- Confirmer l'objectif de protéger le bâti patrimonial vulnérable du secteur.



Modifications proposées des hauteurs maximales

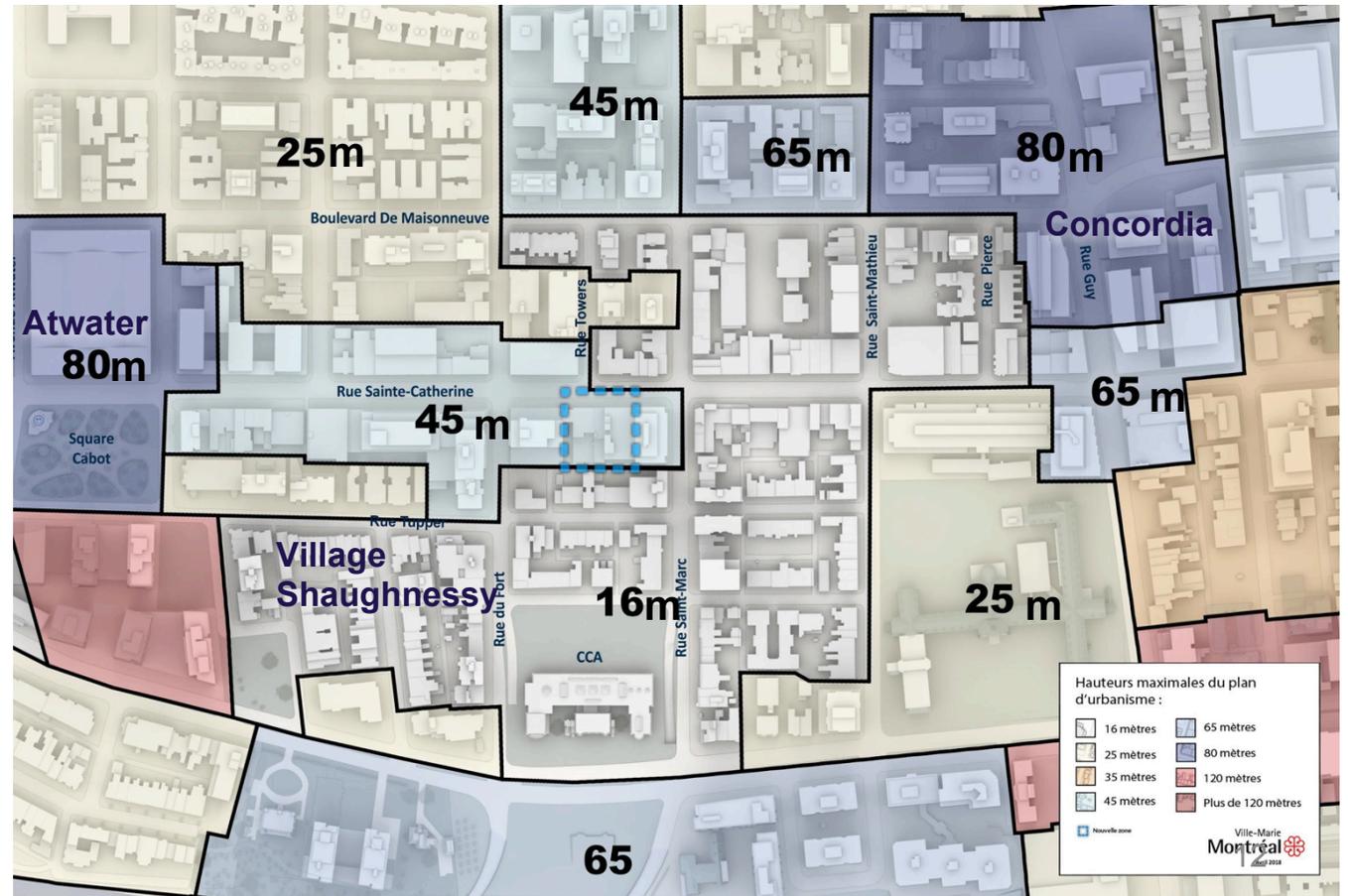
Réduction de la hauteur de 25 m à 16 m

- Confirmer l'objectif de protéger le bâti patrimonial vulnérable du secteur.



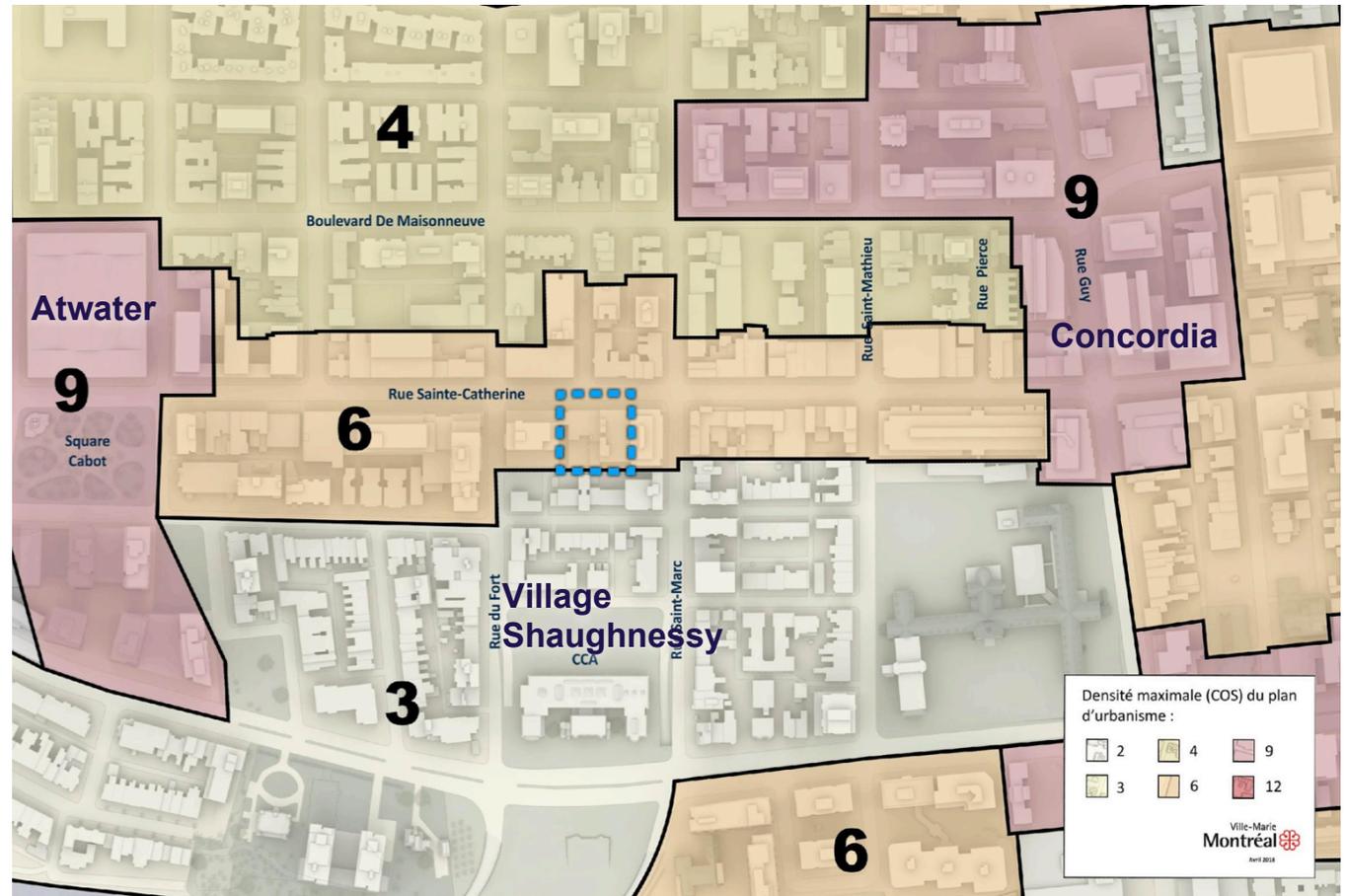
Modifications proposées des hauteurs maximales

Proposition de nouvelle
carte des hauteurs



Les densités (COS) permises

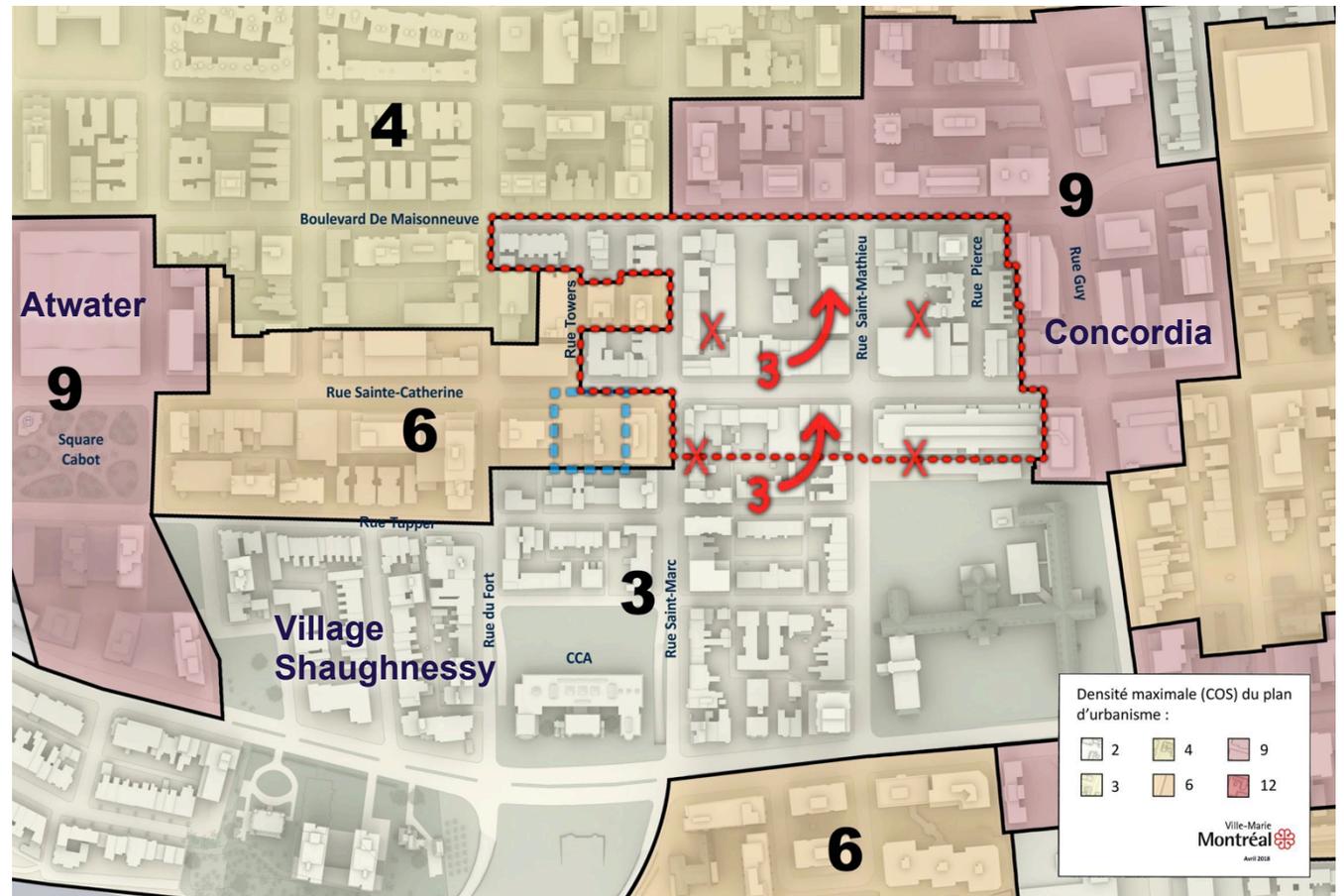
- La répartition des densités le long de la rue Sainte-Catherine fait abstraction du bâti traditionnel existant.
- La répartition de la densité ne concorde pas avec les hauteurs maximales.
- La densité a beaucoup d'impact sur la valeur d'un terrain puisqu'elle permet de fixer le nombre de m² constructibles



Modification proposée de la densité

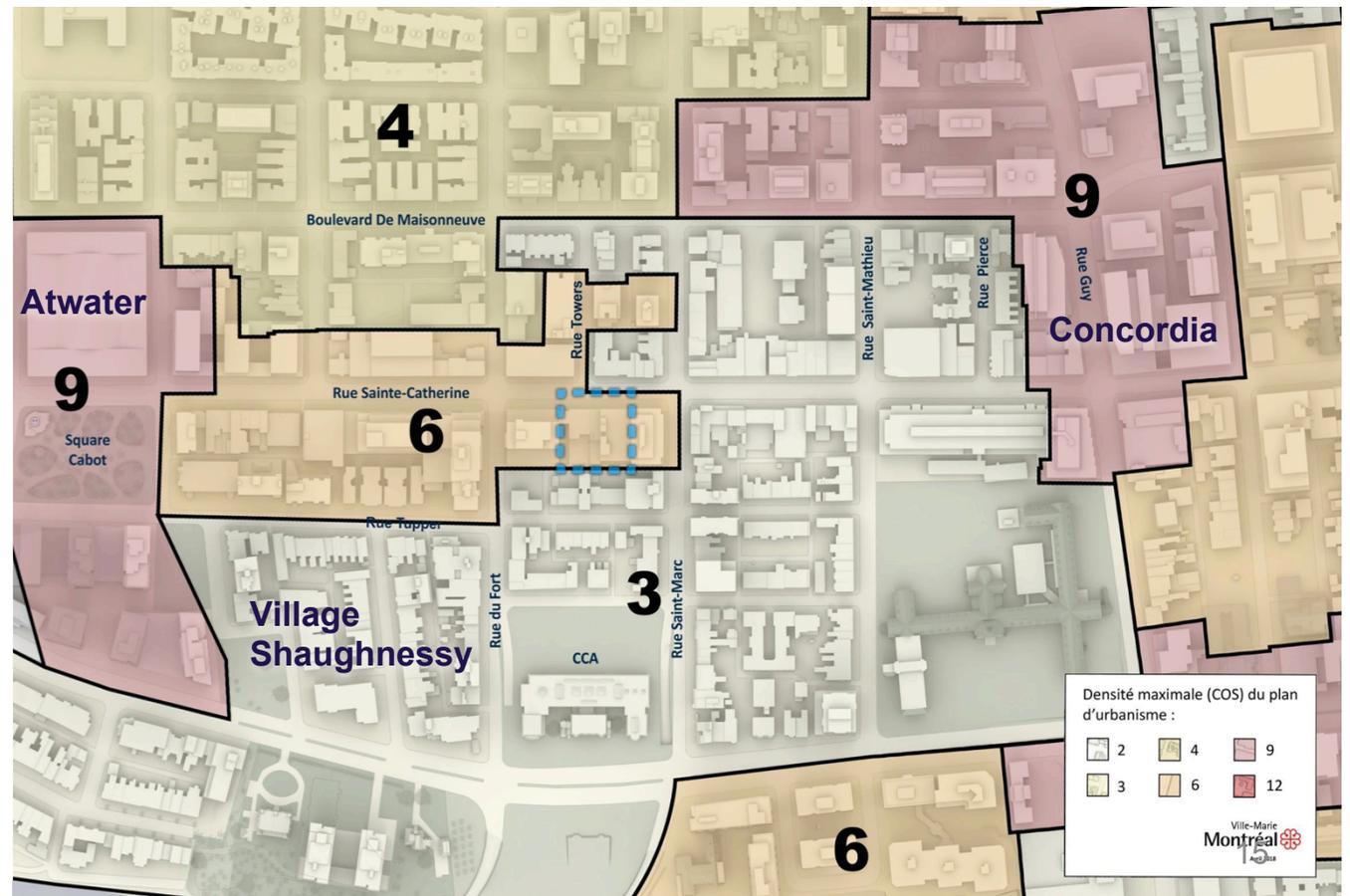
Réduction de la densité d'un COS de 6 et 4 à un COS de 3 :

- Cette modification permet de reconnaître la majorité des bâtiments d'intérêt de cette zone (qui présente d'ailleurs un COS réel inférieur à 3).



Modification proposée de la densité

Proposition de nouvelle
carte des densités



Avis des comités sur les modifications proposées

Comité consultatif d'urbanisme de Ville-Marie (CCU) :

- Avis favorable
- Recommande plusieurs modifications au projet du 1920, Sainte-Catherine Ouest (intégration de la maison Young, traitement architectural, aménagement paysager des terrasses)

Comité Mixte (Comité Jacques-Viger + Conseil du patrimoine):

- Avis favorable
- Recommande plusieurs modifications au projet du 1920 Sainte-Catherine Ouest (traitement architectural, intégration de la maison Young, aménagement paysager des terrasses)
- Recommande d'étudier la possibilité de baisser les hauteurs côté nord de Sainte-Catherine, entre les rues du Fort et Chomedey

Vérification demandée par le Comité Mixte



Prochaines étapes

1) Modification du Plan d'urbanisme

- Février 2021 : Dépôt du rapport de l'OCPM
- Modifications si requis
- Avril 2021 : Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le Conseil municipal

1) Projet particulier (PPCMOI) pour le projet situé au 1920-1946, rue Sainte-Catherine Ouest

- Modifications par le promoteur, si requis
- Juin 2021: Conseil d'arrondissement – 1ère lecture
- Juin 2021 : Assemblée publique
- Juillet 2021 : Conseil d'arrondissement - 2ème lecture
- Période référendaire
- Septembre 2021 : Conseil d'arrondissement – Adoption



Merci

