

## MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME

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

#### Note explicative

##### Contexte

Plusieurs demandes récentes de densification dans le secteur ouest de la rue Sainte-Catherine, particulièrement entre les rues du Fort et Guy, ont amené la division de l'urbanisme à examiner plus finement le rapport entre les paramètres autorisés et le bâti existant. Une demande de projet particulier (PPCMOI) nécessitant une augmentation de la hauteur permise au Plan d'urbanisme a également été déposée pour les immeubles situés au centre de la tête d'îlot de la rue Sainte-Catherine, entre les rues du Fort et Saint-Marc. C'est dans ce contexte, et en vue d'assurer un développement urbain en harmonie avec le cadre bâti existant, que s'inscrit la présente proposition de modification des cartes de hauteurs et de densités du Plan d'urbanisme.



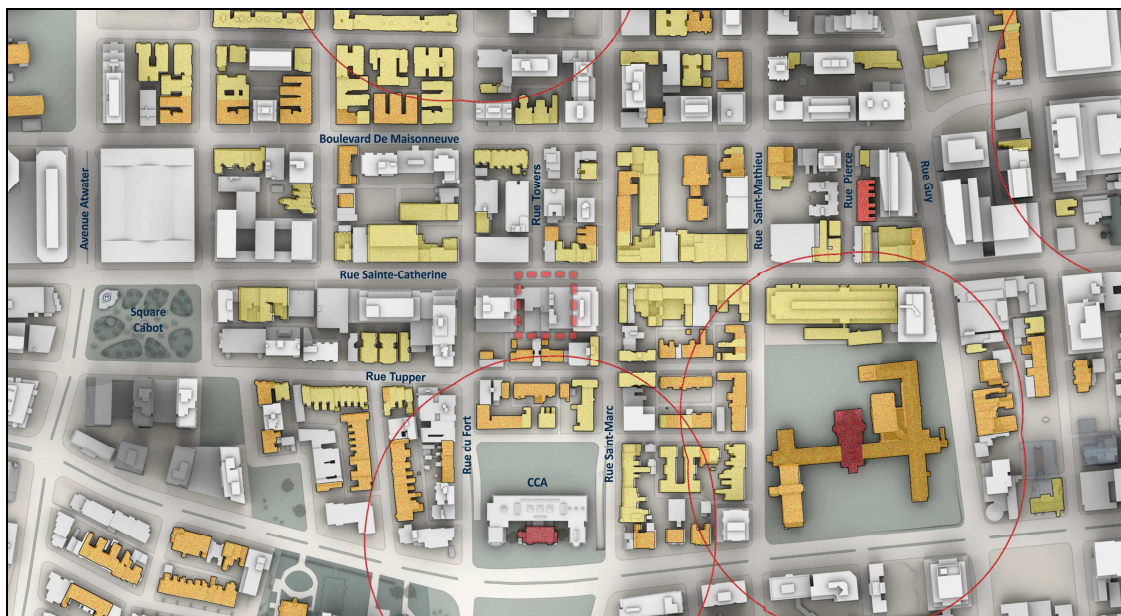
Une demande de projet particulier pour l'emplacement liséré en rouge est à l'origine de la présente analyse des normes de densité et de hauteur aux abords de la rue Sainte-Catherine, dans le Quartier des grands jardins.

##### Le secteur

Dans la zone d'étude, plus de la moitié des édifices ont été construits à la fin du 19<sup>e</sup> siècle, plus précisément entre 1870 et 1895. La plupart de ces édifices sont situés sur la rue Sainte-Catherine et sur le boulevard de Maisonneuve, mais on en retrouve aussi sur les rues transversales, notamment sur les rues Saint-Marc et Pierce.

Ces bâtiments témoignent de la première vague de développement du secteur, alors que les Prêtres de Saint-Sulpice établissent un plan de lotissement pour une partie du Domaine de la Montagne, vers 1859. Ils souhaitent ainsi subdiviser à des fins résidentielles leur propriété, jusqu'alors occupée par une ferme, afin de financer la construction de leur Séminaire. Le plan est préparé par la firme d'architectes de John Ostell et Henri-Maurice Perrault. Il prévoit le prolongement de plusieurs rues vers l'ouest, dont Sainte-Catherine et Sherbrooke. Les premiers secteurs à être construits sont la rue Sainte-Catherine, entre Guy et du Fort et les îlots situés entre les rues Guy et Saint-Mathieu. Puis c'est au tour du boulevard De Maisonneuve (alors rue Saint-Luc) d'être développé. Tous les terrains du secteur seront vendus et construits entre 1861 et 1928. On y retrouve des maisons isolées, jumelées ou en rangées.

Six maisons en rangée remarquables, situées au 1419 à 1441, rue Pierce ont été construites en 1889-1890 par l'architecte Robert Findlay, à qui l'on doit plusieurs villas du Golden square Mile et de Westmount. L'ancienne école Victoria et le Royal Montreal Curling Club, érigés vers 1890 sur le boulevard de Maisonneuve sont également d'intérêt. Dans les années 1960 et 1970, ce secteur a été marqué par de nombreuses démolitions et par l'implantation plus ou moins aléatoire de plusieurs édifices de grande hauteur.

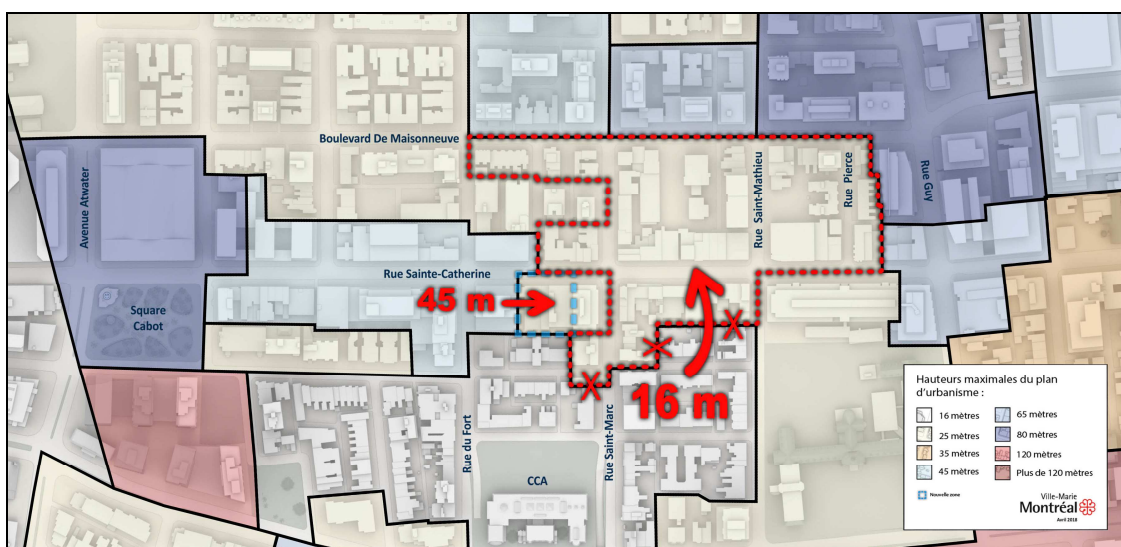


Le secteur présente un important parc d'édifices patrimoniaux. En jaune sont indiqués les édifices d'intérêt patrimonial; en orangé, les édifices de valeur exceptionnelle et en rouge les édifices protégés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

### La proposition

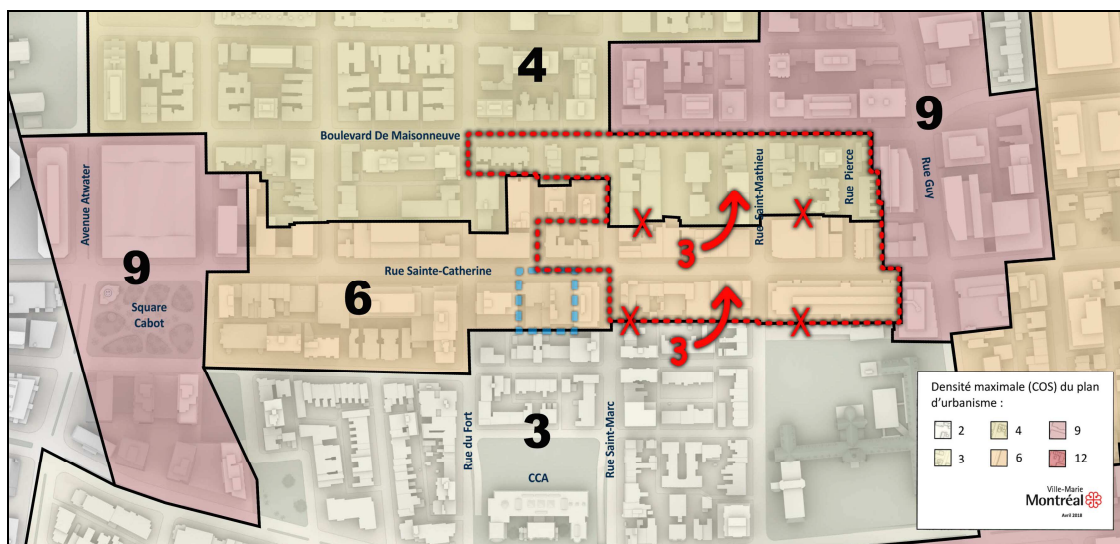
La modification proposée pour les hauteurs consiste à :

- agrandir la zone de hauteur de 45 m jusqu'à la rue Saint-Marc, du côté sud de la rue Sainte-Catherine. Cette zone passerait ainsi d'un maximum de 25 m à 45 m;
- agrandir la zone de hauteur de 16 m couvrant le village Shaughnessy (au sud de la rue Tupper) vers le nord jusqu'au boulevard de Maisonneuve, approximativement entre la rue Towers et les têtes d'îlot de la rue Guy. Cette zone passerait ainsi d'un maximum de 25 m à 16 m.



Les nouvelles limites de hauteur proposées (en rouge) n'augmentent pas le nombre d'édifices en droits acquis et permettent de requalifier une tête d'îlot, qui est actuellement en rupture avec le milieu, ainsi que de protéger davantage un ensemble bâti patrimonial vulnérable de grand intérêt.

Concernant les plafonds de densité (COS), la modification proposée est en parfaite cohérence avec celle des hauteurs. Essentiellement, il s'agit d'agrandir la zone de densité de 3 couvrant le village Shaughnessy vers le nord jusqu'au boulevard de Maisonneuve, approximativement entre la rue du Fort et les têtes d'îlot de la rue Guy. Cette zone passerait ainsi d'une densité de 6 (axe Sainte-Catherine) et de 4 (axe De Maisonneuve) à une densité de 3.



Les nouvelles limites de densité proposées (en rouge) permettent de reconnaître la grande majorité des édifices existants de ce secteur sensible, lesquels se caractérisent justement par un coefficient d'occupation du sol (COS) inférieur à 3.

### **Justifications**

#### ***Agrandissement de la zone de 45 m***

Cette modification consiste à agrandir l'antenne de hauteur de 45 m couvrant le tronçon ouest de la rue Sainte-Catherine depuis le square Cabot jusqu'à la rue Towers, incluant l'édifice adjacent au site (à l'est de la rue du Fort). Cette zone de 45 m dans l'axe de la rue Sainte-Catherine a été créée lors du PPU du Quartier des Grands Jardins (2011). Ce rehaussement de 25 à 45 m dans l'axe de la rue Sainte-Catherine, entre les rues Lambert-Closse et Towers, visait à stimuler la revitalisation de la rue Sainte-Catherine, ainsi qu'à consolider le caractère résidentiel du quartier. Il s'agissait aussi d'appuyer l'objectif de densifier les abords des stations de métro et de revitaliser les abords du square Cabot et de l'ancien forum. Le fait que cette section de la rue comprenait majoritairement des bâtiments à faible valeur patrimoniale a également contribué à justifier le rehaussement des hauteurs permises. Cette modification des hauteurs dans le PPU était également accompagnée d'une orientation selon laquelle le basilaire des nouveaux édifices doit être à l'échelle du cadre bâti sur rue et, s'il y a un volume de plus grande hauteur, celui-ci doit être implanté en retrait du basilaire.

L'agrandissement de la zone de 45 m proposé aujourd'hui poursuit les mêmes objectifs qu'en 2011 et vient raffiner le découpage en intégrant le dernier édifice de grande hauteur (coin Saint-Marc) de cette section de la rue Sainte-Catherine. Dans le paysage de cette rue, la modification proposée permet de consolider une tête d'îlot avec un bâti à l'échelle des édifices de coin, offrant ainsi une meilleure intégration au milieu, notamment en faisant disparaître leurs immenses murs aveugles.

Dans la section visée par cette modification, la majorité des bâtiments présents sont dénués d'intérêt patrimonial, à l'exception de la maison Young, qui peut être intégralement préservée et intégrée à un projet immobilier, comme le démontre le projet proposé. Ce type d'approche pourrait également être retenu pour les maisons victoriennes situées plus à l'ouest, entre les rues Lambert-Closse et Chomedey, donc dans la zone actuelle de 45 m.

Rappelons que dans cette zone, tout projet est soumis aux critères relatifs aux surhauteurs et à ceux de l'unité de paysage « artère commerciale ». Ces critères visent notamment à assurer une animation des façades à l'échelle du basilaire (proportions d'ouverture, rythme du parcellaire



d'origine souligné dans la façade, etc.) et une prise en compte du bâti existant, que ce soit en termes d'échelle du basilaire ou de traitement architectural des façades.

À noter également que la tête d'îlot visée n'a pas d'équivalent ailleurs sur la rue Sainte-Catherine, à l'ouest de la rue Guy, en termes de petits bâtiments situés entre deux immeubles de plus grande hauteur. Cette modification n'est donc pas susceptible de constituer un précédent dans le secteur.

### ***Agrandissement de la zone de faible hauteur (16 m) et de faible densité (COS de 3)***

Depuis le Plan d'urbanisme de 1992, la densité maximale est de 6 pour toutes les têtes d'îlots du tronçon de la rue Sainte-Catherine situé entre les rues Lambert Closse et Pierce (dont la hauteur maximale est de 25 m, sauf pour une antenne de 45 m du côté ouest depuis le PPU des Grands Jardins), et de 3 pour le reste du secteur au sud et au nord (toujours avec le plafond de 25 m). Au nord de la rue Sainte-Catherine, la densité a été augmentée à 4 lors de l'adoption du PPU du Quartier des Grands Jardins. Le règlement d'urbanisme, quant à lui, fixe la densité maximale à 3 pour les têtes d'îlot de la rue Sainte-Catherine à partir de l'axe de la rue Towers jusqu'aux têtes d'îlot de la rue Guy.

L'analyse du territoire existant révèle que les plafonds de densité et de hauteur du Plan d'urbanisme sont nettement trop élevés pour assurer la conservation du bâti ancien dominant le secteur visé par la modification. Or, si la zone aux abords du square Cabot est visée par une revitalisation et comprend plusieurs propriétés à redévelopper, la section à l'est de la rue Towers est entièrement bâtie et comprend de nombreux édifices d'intérêt patrimonial à conserver. En somme, le principal enjeu urbanistique de cette dernière zone relève de la protection et de la restauration de son patrimoine bâti.

Les nouveaux paramètres proposés visent donc 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. Ainsi, l'approche retenue pour le Village Shaughnessy est étendue jusqu'au boulevard de Maisonneuve, de façon à inclure notamment les maisons terrasses de la rue Pierce (immeuble patrimonial cité) et les maisons en rangée du boulevard De Maisonneuve (entre les rues du Fort et Saint-Marc), ainsi que l'école Victoria.

### **Échéancier prévu**

#### ***Modification du Plan d'urbanisme***

Février 2020 : Conseil municipal - adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme et mandat à l'OCPM de tenir une consultation publique

Mars – Juillet 2020 : OCPM – consultation publique

Septembre 2020 : Conseil municipal - adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme

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

Octobre 2020 : Conseil d'arrondissement – 1<sup>re</sup> lecture

Octobre 2020 : Assemblée publique

Novembre 2020 : Conseil d'arrondissement - 2<sup>e</sup> lecture

Période référendaire

Décembre 2020 : Conseil d'arrondissement – Adoption

### **Division de l'urbanisme – arrondissement de Ville-Marie**

**Charlotte Horny**, conseillère en aménagement

**Bruno Collin**, conseiller en aménagement – chef d'équipe