

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 mars 2018

3001363846

4.2.2 et 4.3.1

Objet : PROJET PARTICULIER ET MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

Endroit : 1920, rue Sainte-Catherine Ouest

Responsables : Bruno Collin et Charlotte Horny

Description : La demande vise la construction d'un bâtiment résidentiel de 15 étages (45 m) avec rez-de-chaussée commercial. Le projet requiert une autorisation en vertu du règlement sur les projets particuliers car il déroge à la hauteur maximale permise (14 m), à la densité maximale de 3 et au taux d'implantation maximal de 70%. Le projet requiert également une modification du Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) quant à la hauteur maximale permise, qui est actuellement de 25 m.

Situé du côté sud de la rue Sainte-Catherine, au cœur du territoire visé par le PPU du Quartier des grands jardins, l'emplacement est occupé par quatre bâtiments de trois à six étages. Le bâtiment de six étages a été construit en 1988 pour accueillir un concessionnaire Toyota. Les autres bâtiments ont été construits en 1870 et ont été transformés de multiples fois, à l'exception du dernier à l'extrémité ouest du site, qui est identifié comme étant la maison Young. À noter enfin que le site est encadré de part et d'autre par des bâtiments de grande hauteur, soit un édifice de 15 étages (43 m) du côté est, et un autre de 22 étages (67 m) du côté ouest.

Le projet comprend la démolition de l'ensemble du bâti existant, à l'exception de la maison Young, qui sera restaurée et intégrée au nouveau complexe immobilier, lequel présente les caractéristiques suivantes :

- 200 logements de type locatif, dont la majorité a une superficie de 50 m², et cinq logements comptent entre 75 et 81 m²;
- deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée;
- basilaire de trois étages (12 m);
- deux volumes principaux de 15 et 14 étages (45 m et 42 m);
- un troisième volume de 7 étages situé du côté de la ruelle, surmonté d'un toit vert;
- la fragmentation des volumes en surhauteur permet l'aménagement de trois terrasses, aux niveaux 3 et 5, qui accueilleront des jardins;
- 98 unités de stationnement sur deux niveaux souterrains, avec accès par la ruelle;
- aire de stationnement pour vélo (47 unités);
- densité de 6;
- taux d'implantation de 100 %.

La volumétrie s'articule autour des bâtiments existants. Le basilaire s'inscrit dans le gabarit de la maison Young et le volume en surhauteur situé à l'ouest est implanté en retrait de 9,6 m du basilaire, à la fois pour

dégager le volume de la maison Young et pour s'aligner avec le bâtiment adjacent. Le volume en surhauteur situé à l'est n'offre pas de retrait, de manière à s'aligner avec le bâtiment voisin. La hauteur plus faible du volume situé du côté ouest vise à préserver la vue vers le mont Royal depuis le jardin du Centre canadien d'architecture (CCA).

Élément particulier : Aucun

Remarque importante : À la séance du 11 février 2016, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable préliminaire.

Considérant que : La démolition des 3 bâtiments est justifiable en raison de leur faible valeur patrimoniale ou architecturale et de l'importance du projet de remplacement.

Considérant que : La maison Young est conservée et restaurée.

Considérant que : La plupart des recommandations émises par le CCU lors de l'avis préliminaire (2016) sont prises en compte dans la nouvelle mouture du projet.

Considérant que : L'augmentation de la hauteur apparaît intéressante sur le plan du paysage de la rue puisqu'un projet avoisinant les 45 mètres au centre de cet îlot viendrait donner une cohérence au front bâti et faire disparaître les murs aveugles des édifices en hauteur.

Considérant que : Le projet répond à plusieurs objectifs du PPU Quartier des Grands Jardins tels que la revitalisation de la rue Sainte-Catherine et l'accroissement de la population résidente au centre-ville.

Considérant que : Le concept architectural permet une bonne intégration du volume avec le bâti existant de cette tête d'îlot. Il permet aussi d'éviter l'effet massif à l'échelle du piéton grâce un large recul de la moitié du volume en hauteur.

Considérant que : Le traitement architectural et l'alignement de la partie ouest du basilaire devront être revus pour une meilleure articulation avec la maison Young.

Considérant que : La rue Sainte-Catherine, dans ce secteur, présente des façades à caractère commercial aux premiers étage, ce qui exclut les balcons.

Considérant que : Le traitement des dalles de balcons devra être précisé afin que la « cinquième façade » demeure intéressante à long terme.

Considérant que : La création de trois terrasses végétalisées et d'un toit vert est un apport à la lutte aux îlots de chaleur et contribue à retenir les eaux pluviales sur le site.

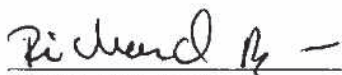
Considérant que : Le nombre d'unités de stationnement (98 unités) correspond au minimum exigé par le règlement (97 unités).

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

- Revoir l'intégration de la maison Young au basilaire :
 - Aligner la partie ouest du basilaire avec la façade de la maison.
 - Revoir le traitement architectural du dernier niveau du basilaire (étage 4).
- Supprimer les loggias du basilaire (étages 3 et 4).
- Préciser le traitement des dalles de balcons afin que la « cinquième façade » demeure intéressante à long terme.
- Déposer un plan d'aménagement paysager, pour les jardins en terrasse, qui prend notamment en compte l'exposition au soleil pour le choix des végétaux.

Le comité souligne que le projet est assujéti à la stratégie d'inclusion de logements abordables.

M. Antonin Labossière désire invoquer sa dissidence face au volume du bâtiment et l'effet massif de celui-ci.

Pocen


Sophie Mauzerolle
Présidente



Caroline Cantin
Secrétaire