

# Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

**Modification du Plan d'urbanisme – Îlot compris entre les rues Amherst, Sherbrooke, Wolfe et  
du Square-Amherst – 1155289001**

**21 mai 2015**

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN  
ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES

- 1 – Localisation du projet
- 2 – Situation actuelle
- 3 – Description du projet
- 4 – Analyse et recommandation
- 5 – Période de questions

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# 1 – Localisation du projet

1  
Localisation  
du projet

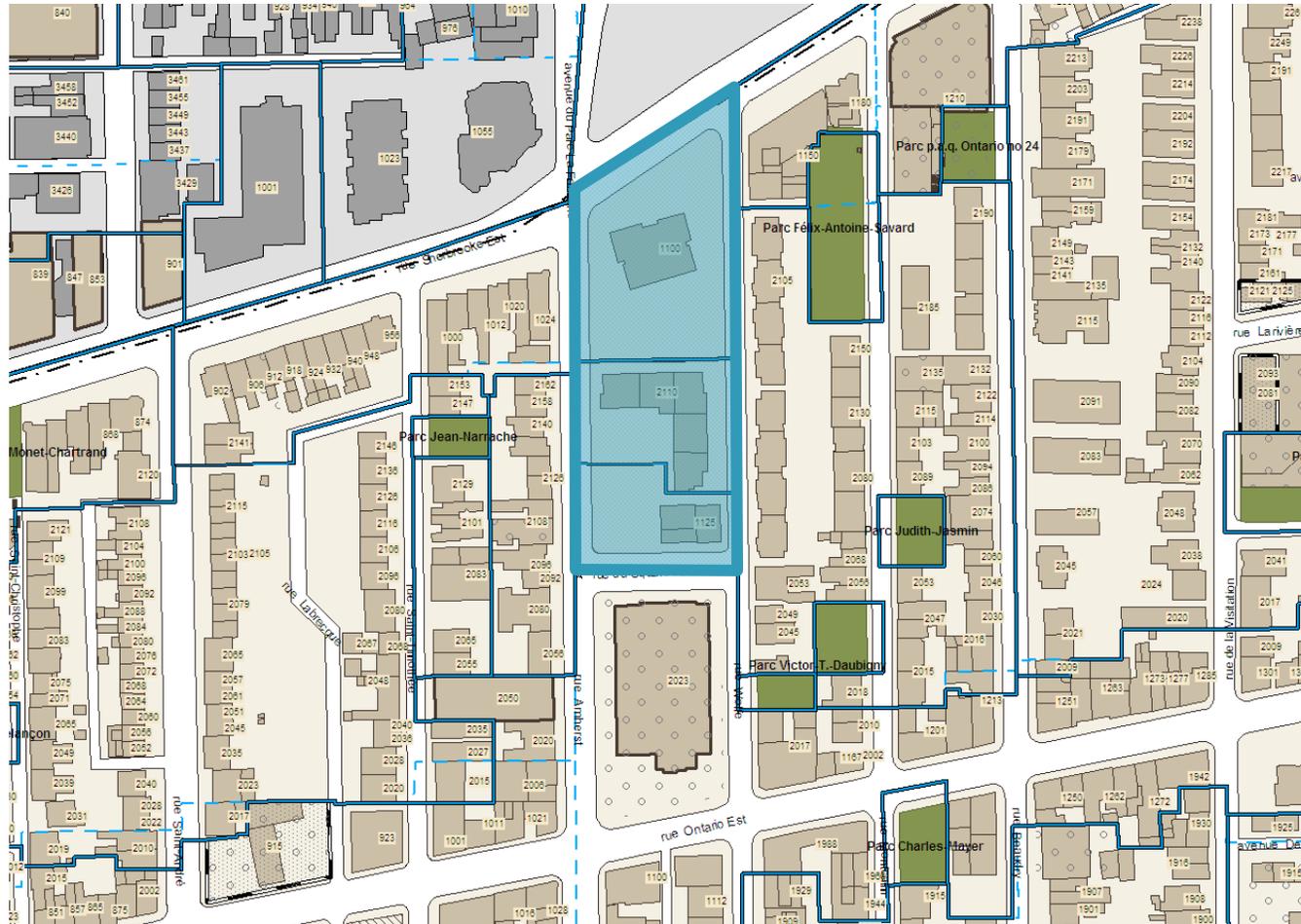
2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Localisation



1  
Localisation  
du projet

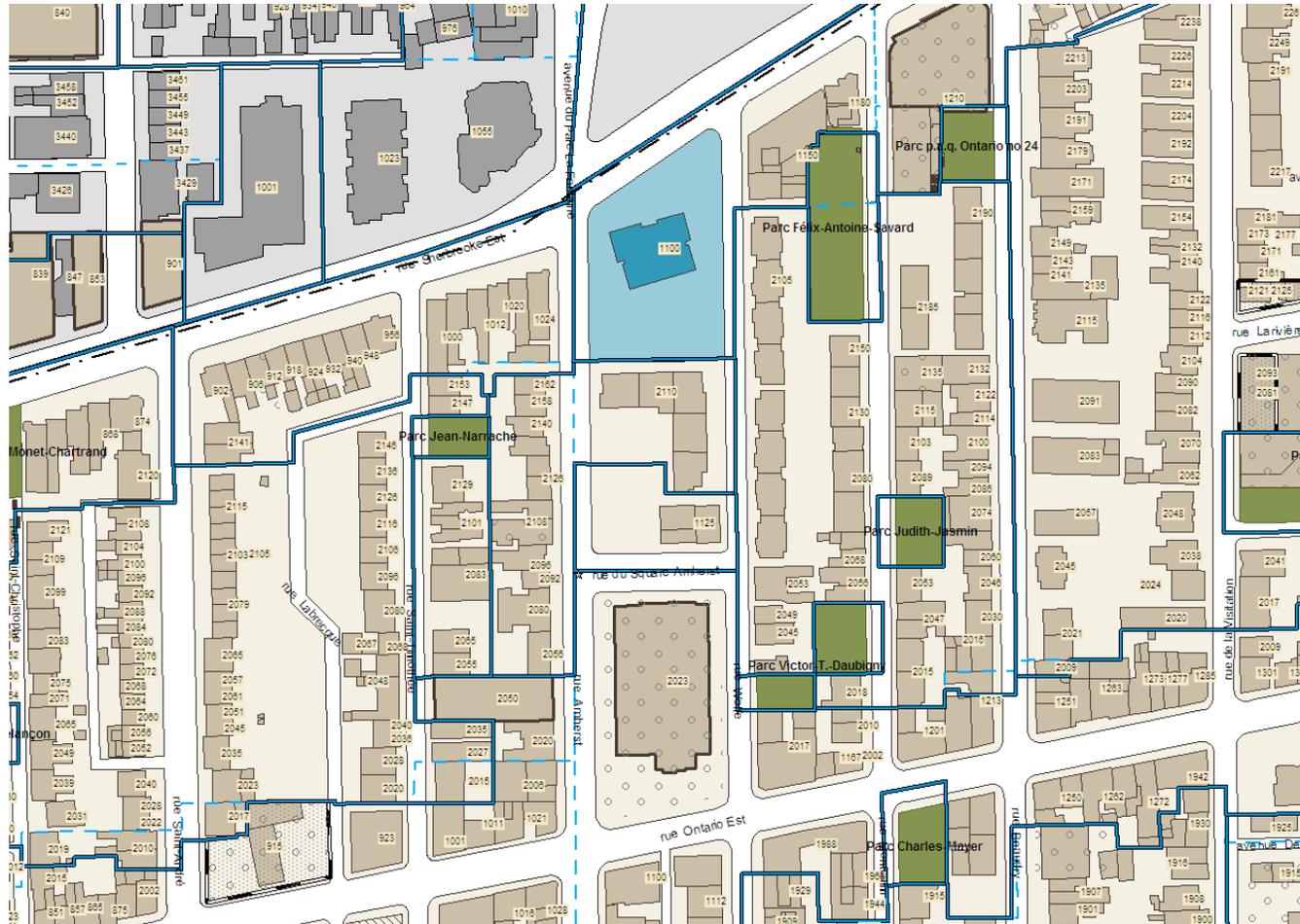
2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Localisation



1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Localisation



Bâtiment résidentiel (HLM) de 13 étages ( $\pm 33$  m) : 1978

1  
Localisation  
du projet

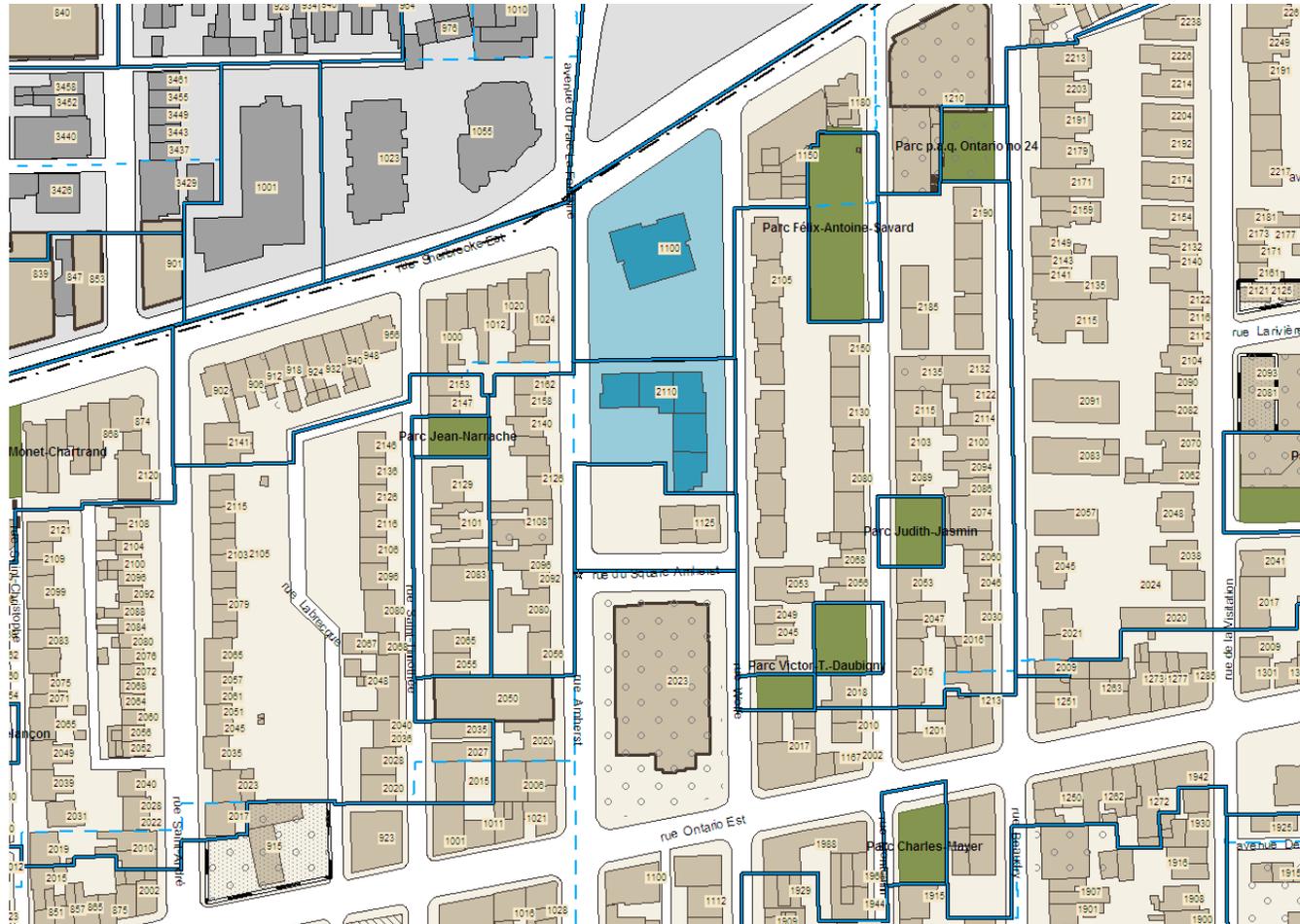
2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Localisation



1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Localisation



Bâtiment institutionnel (CHSLD) de 5 étages ( $\pm 18$  m) : 1981-82

1  
Localisation  
du projet

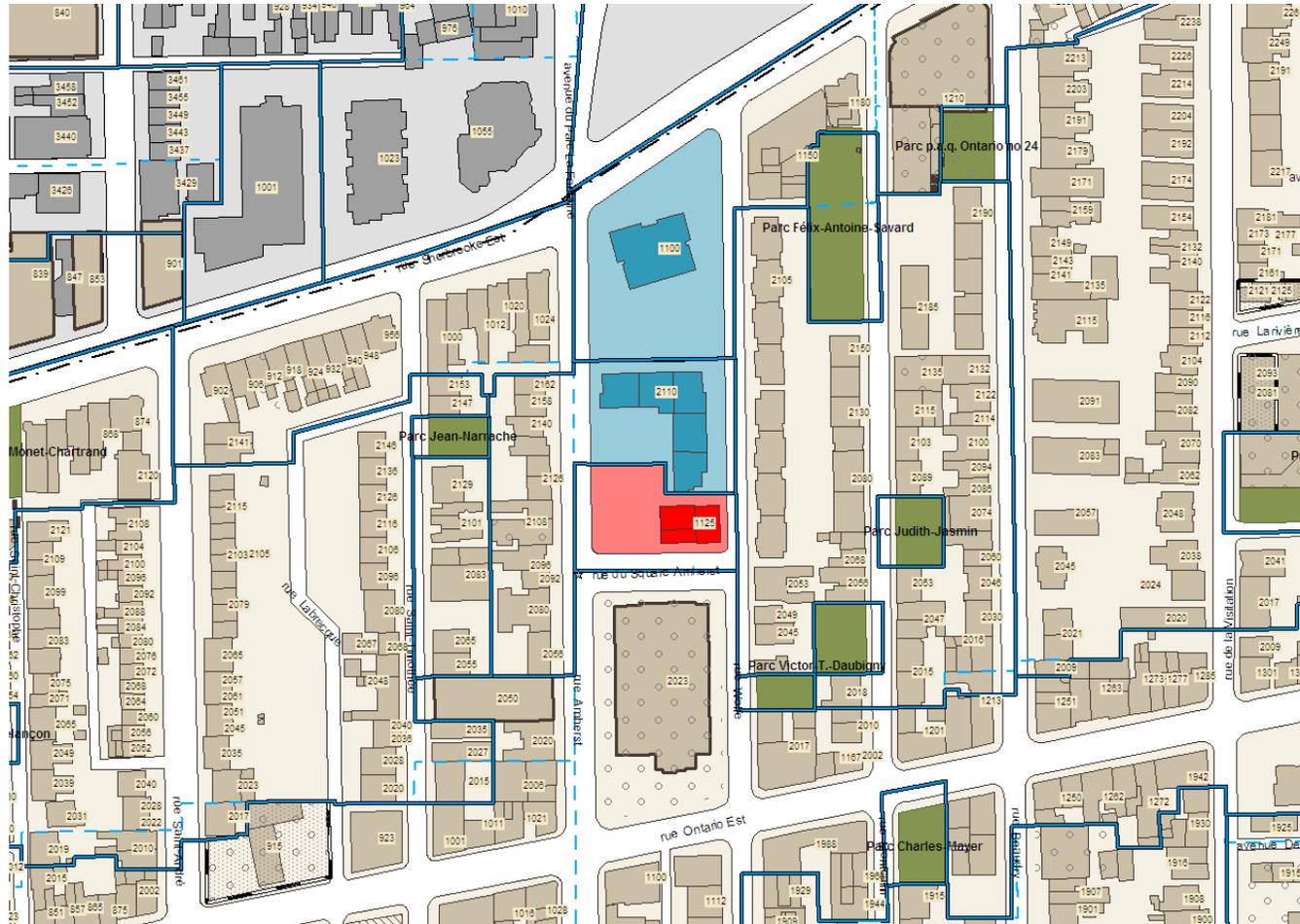
2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Localisation



1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Localisation



Bâtiment commercial vacant (ancienne église) de 3 étages : 1924

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Localisation



Bâtiment commercial vacant (ancienne église) de 3 étages : 1924

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Mise en contexte



1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Mise en contexte



1  
Localisation  
du projet

2  
**Situation  
actuelle**

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

## 2 – Situation actuelle

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

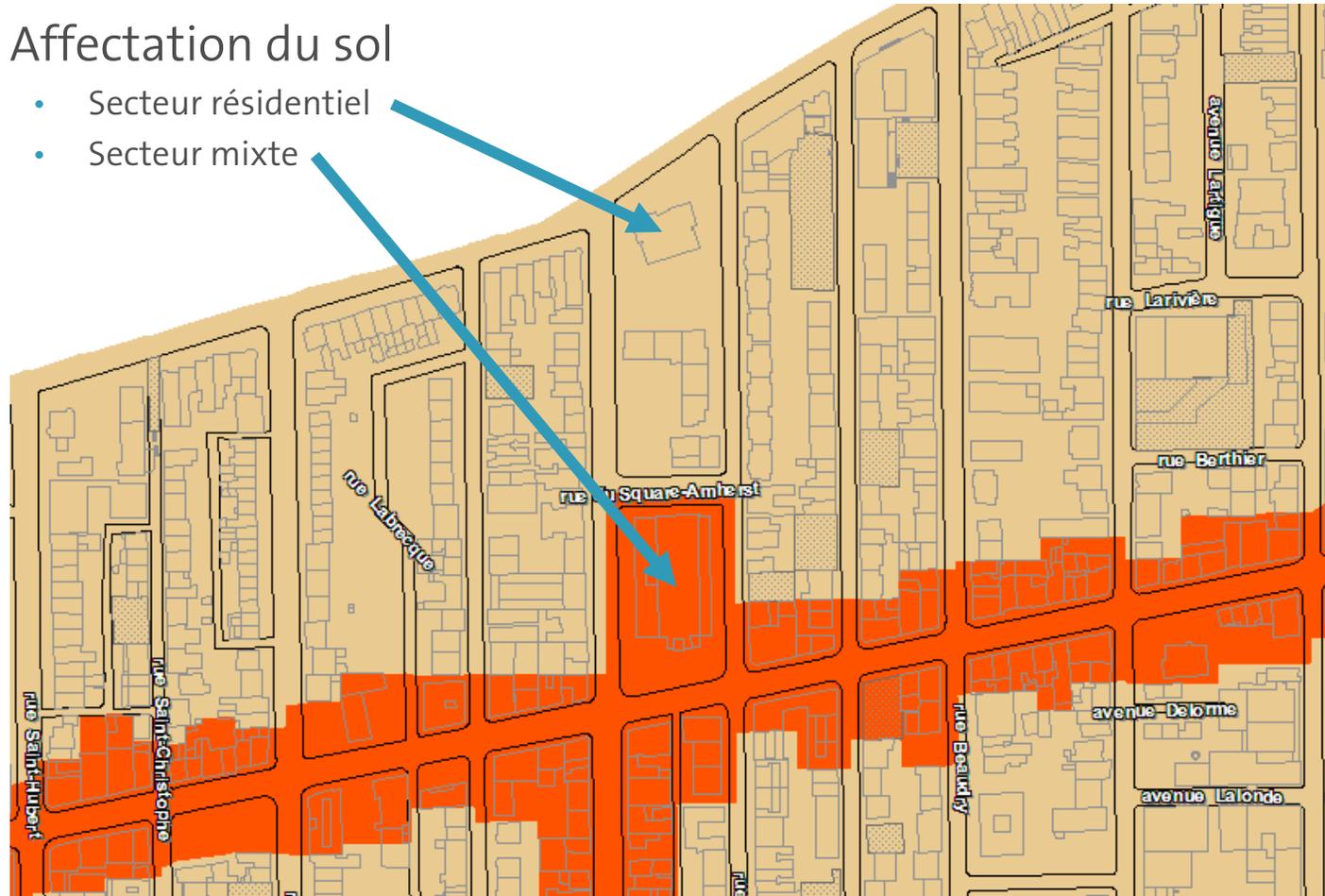
4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Situation actuelle

## ■ Affectation du sol

- Secteur résidentiel
- Secteur mixte



1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

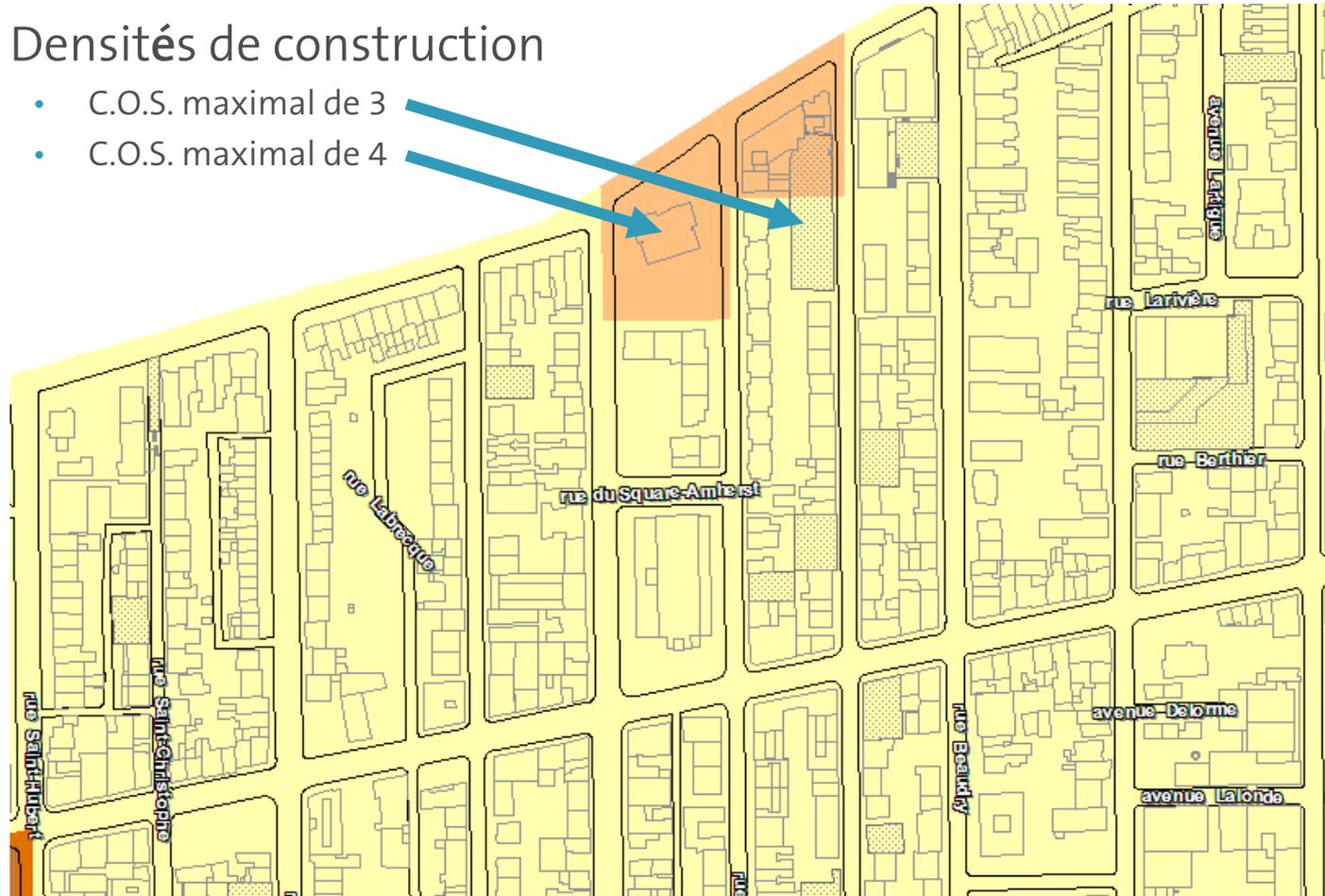
4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Situation actuelle

## ■ Densités de construction

- C.O.S. maximal de 3
- C.O.S. maximal de 4



1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

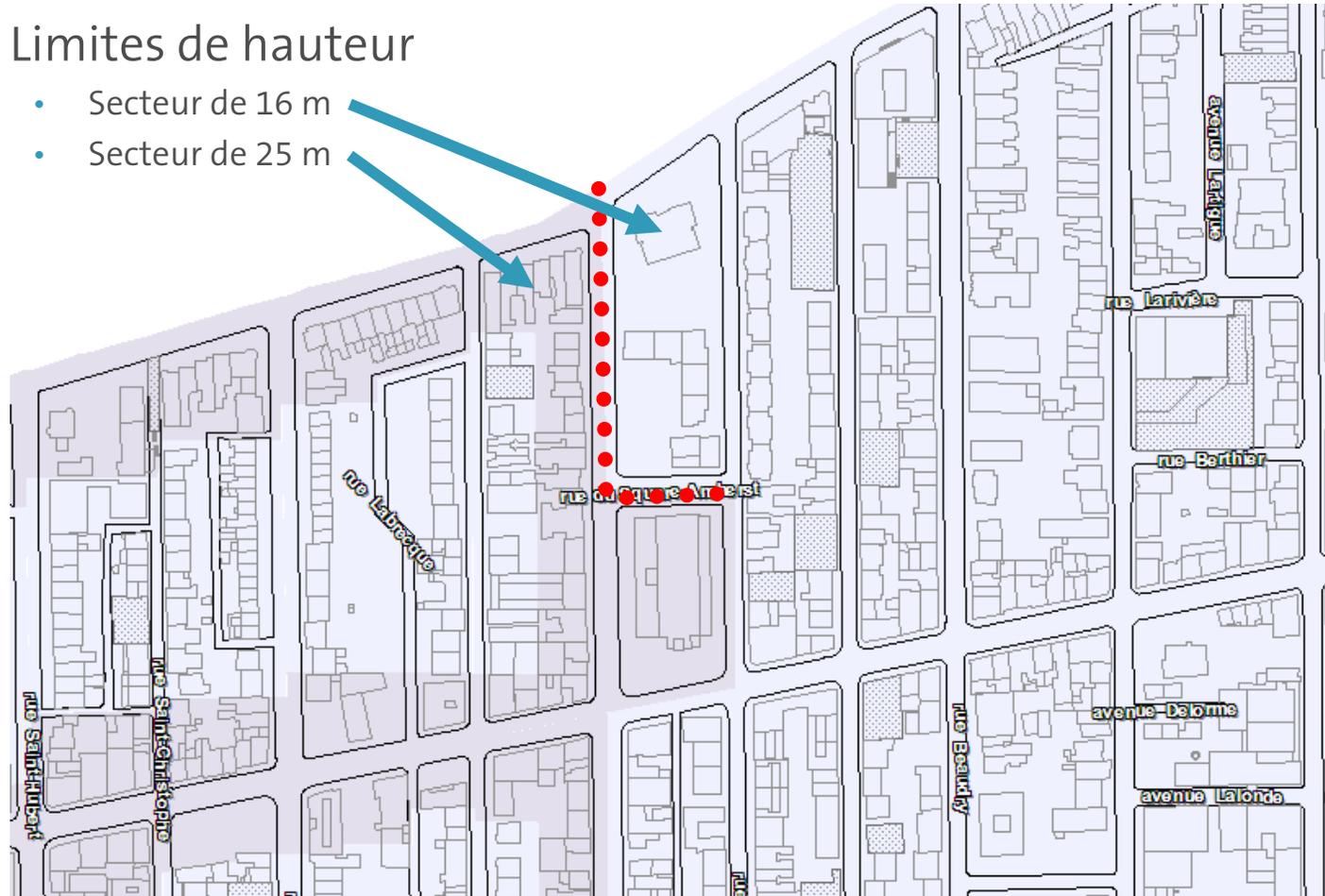
4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Situation actuelle

## ■ Limites de hauteur

- Secteur de 16 m
- Secteur de 25 m



1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

## 3 – Description du projet

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

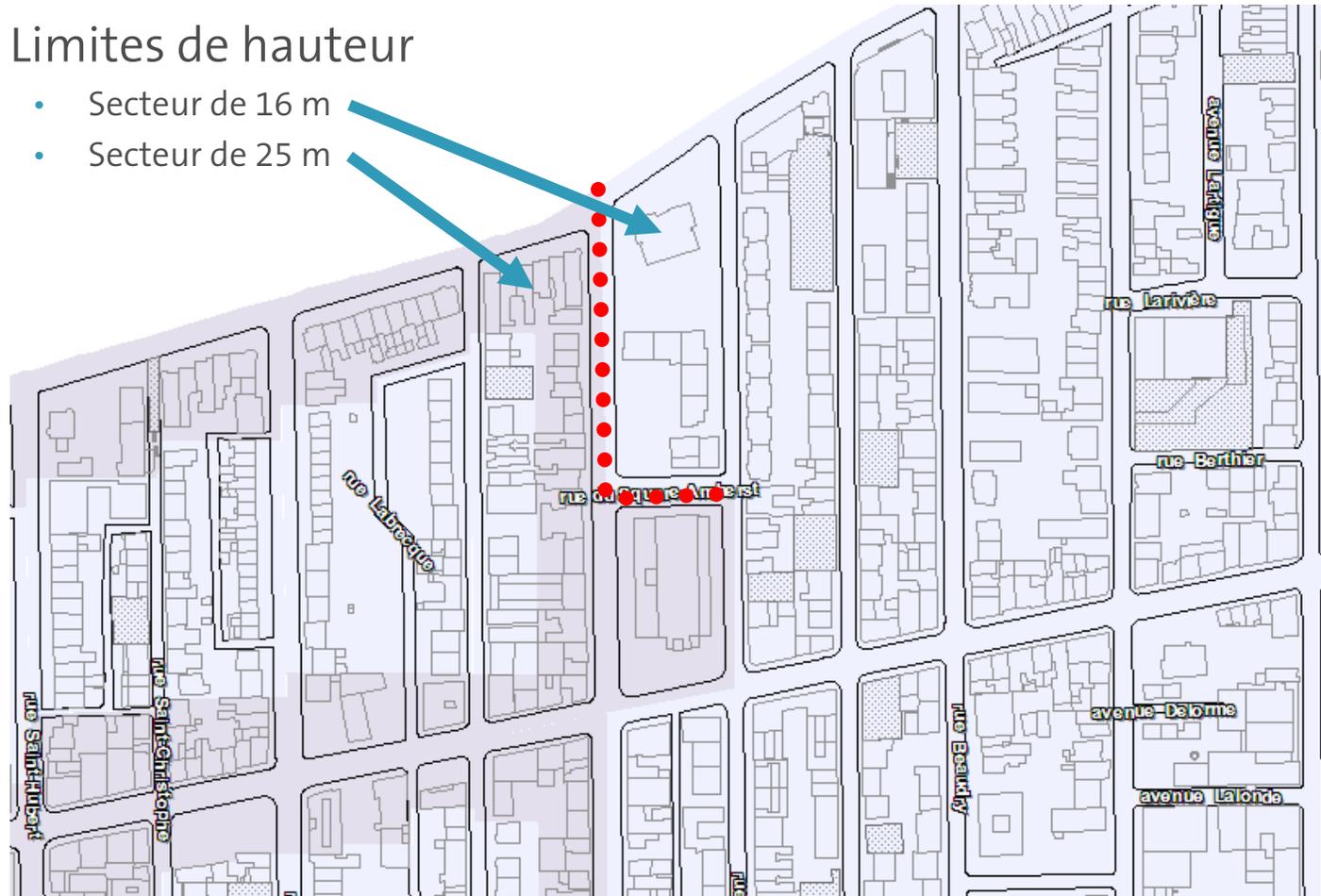
4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Description du projet

## ■ Limites de hauteur

- Secteur de 16 m
- Secteur de 25 m



1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

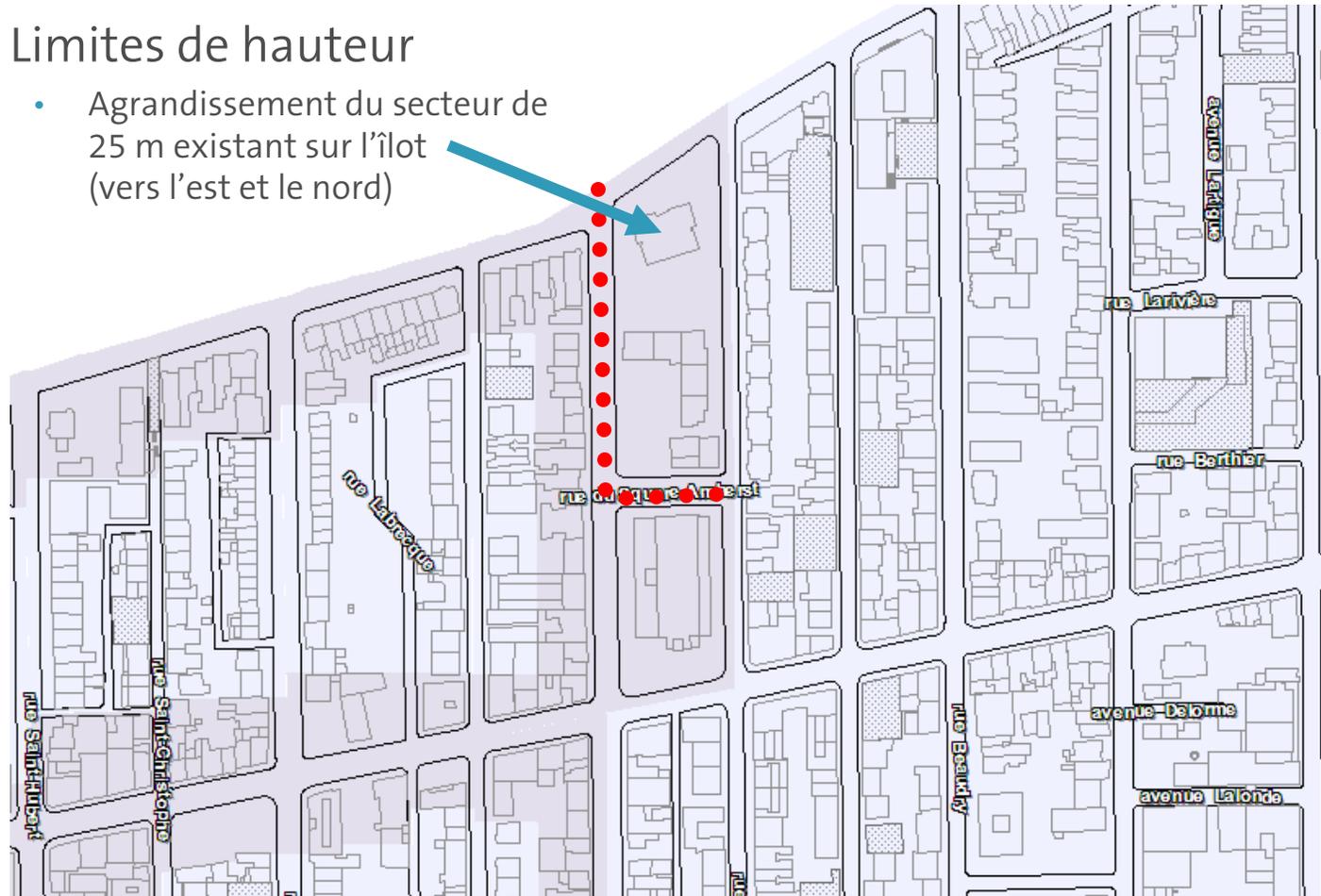
3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Description du projet

- Limites de hauteur
  - Agrandissement du secteur de 25 m existant sur l'îlot (vers l'est et le nord)



1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Description du projet

- Modification requise au projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) adopté par le conseil municipal à sa séance du 28 avril 2015 :
  - « 1. La carte intitulée « Les limites de hauteur / Arrondissement de Ville-Marie » incluse à la partie II du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie est modifiée, par l'agrandissement du secteur de limite de hauteur de « 25 m » situé à l'ouest de la rue Amherst et au sud de la rue **du Square-Amherst Ontario** pour y intégrer l'îlot compris entre les rues Amherst, Sherbrooke, Wolfe et du Square-Amherst, le tout tel qu'il est illustré à l'annexe A jointe au présent règlement. »
- Correction d'une simple erreur cléricale s'étant glissée dans le projet de règlement

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Description du projet immobilier



1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
**Analyse et  
recommandation**

5  
Période de  
questions

## 4 – Analyse et recommandation

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Analyse – Mod. du Plan

- Modification du Plan d'urbanisme :
  - Répondant au contexte urbain particulier :
    - Îlot ayant subi une importante « rénovation urbaine » :
      - Effacement des traces du parcellaire ancien
      - Construction de bâtiments d'environ 18 m pour 5 étages et 33 m pour 13 étages au nord du site
      - Gabarits différents du quartier traditionnel dans lequel cet îlot est situé
    - Continuité du caractère atypique de l'îlot immédiatement au sud (Marché Saint-Jacques) :
      - Modification identique des limites de hauteur du Plan d'urbanisme en septembre 2013 pour y étendre le secteur de 25 m préexistant à l'ouest de la rue Amherst (Règlement 04-047-137) :
        - Îlot non inclus lors de cette modification pour ne pas précariser la possibilité de conservation et de réhabilitation du bâtiment visé, celui-ci étant dernier témoin du bâti original de l'îlot
  - Projet immobilier de 5 étages proposé s'inscrivant dans la réalité de ces 2 îlots



1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

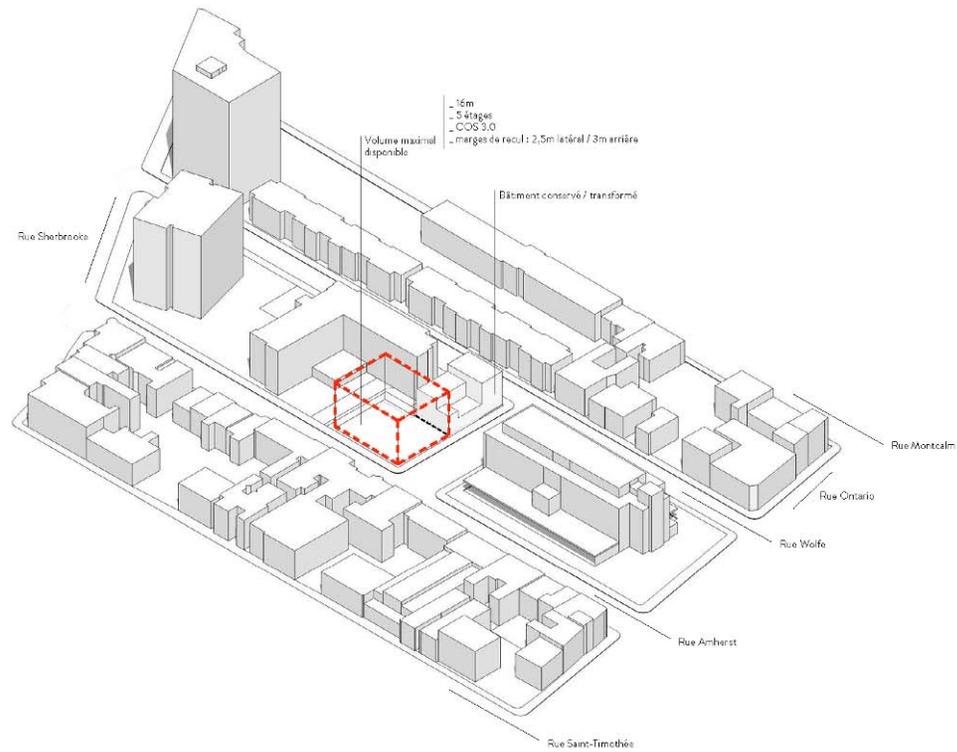
3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Analyse – Mod. du Plan

## VOLUMÉTRIE GÉNÉRALE | CADRE RÉGLEMENTAIRE



1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Analyse – PPCMOI

- Autorisation, par projet particulier, des dérogations requises au Règlement d'urbanisme, à savoir notamment :
  - Hauteurs minimale de 2 étages et maximale de 3 étages (12,5 m) prescrites par l'article 8 :
    - Projet d'une hauteur d'environ 16 m (toiture principale)
  - Profondeur minimale de 4 m sur laquelle la hauteur minimale de 2 étages est exigée par l'article 9 :
    - Partie avant à 1 étage seulement (rez-de-chaussée) comme existant
  - Dépassement maximal de 2 m autorisé de la hauteur prescrite pour une construction hors toit (14,5 m hors tout) prévu par l'article 21.3 :
    - Projet culminant à environ 18,5 m hors tout avec les constructions hors toit
  - Mode d'implantation contigu exigé et profondeur minimale d'implantation prévue par l'article 56 :
    - Dérogation pouvant ne plus être requise selon l'actuelle version révisée du projet
  - Superficie de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> occupée par un usage commercial prévue à l'article 195 :
    - Dérogation pouvant ne plus être requise selon l'actuelle version révisée du projet
  - Distance minimale de 1,2 m d'une limite latérale pour une saillie d'une hauteur supérieure à 1 m stipulée à l'article 370 :
    - Nouvelle dérogation requise par la version révisée du projet pour les balcons (coursives) et l'escalier d'issue prévus sur le mur nord du bâtiment en cour latérale

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Analyse – PPCMOI

- Demande de projet particulier pouvant satisfaire aux critères d'évaluation applicables, puisque les dérogations sollicitées :
  - Respectent les objectifs du Plan d'urbanisme après modification de la limite de hauteur prescrite :
    - Densité de 2,98 pour le projet en deçà du maximum de 3
  - Améliorent la qualité du domaine public :
    - Renforcement du cadre bâti de l'espace public
    - Consolidation du tissu urbain déstructuré de l'îlot
    - Sécurité des accès à l'aire de stationnement par l'entrée en recul
  - Améliorent la qualité du paysage urbain :
    - Conservation, intégration et réhabilitation de l'ancienne église
    - Volumétrie intégrée aux qualités spatiales de cet îlot atypique dans la trame ancienne
    - Restitution du front bâti de la rue du Square-Amherst
    - Innovation et expression contemporaine de la composition architecturale, contribuant à l'enrichissement du paysage montréalais (insertion par contraste)

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Analyse – PPCMOI

- Améliorent les conditions environnementales :
  - Maximisation des infrastructures en place et de l'utilisation du sol avec une série de typologies de logements et de superficies variées
  - Recyclage d'un bâtiment existant
  - Diminution des îlots de chaleur par l'élimination du stationnement extérieur existant
  - Mesures de verdissements des espaces privés (balcons, loggias ou toits-terrasses privés ou communs)
  - Offre réduite d'unités de stationnement encourageant l'utilisation des transports actifs ou en commun
  - Impacts limités, sur le domaine public, des 2 étages supplémentaires proposés

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Analyse – Mod. du Plan

- Modification préalable requise à la limite de hauteur du Plan d'urbanisme :
  - Logique à l'égard de la morphologie des autres constructions de l'îlot
  - Extension vers l'est et le nord d'un secteur de 25 m existant
  - N'impliquera pas la modification des hauteurs maximales prévues au Règlement d'urbanisme pour l'îlot visé :
    - Hauteurs du Règlement d'urbanisme doivent être conformes aux limites de hauteur du Plan d'urbanisme (égales ou en deçà, incluant toute construction hors toit)
    - Possibilité ultérieure, par projet particulier, de consolider d'autres parties sous-utilisées de l'îlot (aires de stationnement extérieures, etc.), si des demandes en ce sens sont déposées
  - Projet immobilier original avait été rationalisé à sa plus simple expression quant aux hauteurs d'étages minimales pour tenter de s'inscrire dans la limite actuelle de 16 m au détriment de la composition architecturale et de la meilleure insertion urbaine :
    - Malgré cela et des choix technologiques nécessitant le moins de dégagement, les constructions hors toit mécaniques excédaient la limite maximale prévue sans possibilité de revoir le projet autrement qu'en retirant un étage complet à celui-ci

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Recommandation

- La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a recommandé au comité consultatif d'urbanisme d'émettre un avis favorable à l'égard de cette demande, selon certaines conditions
  
- 2015-02-12 – Comité consultatif d'urbanisme :
  - Avis favorable à l'égard de cette demande avec conditions
  
- 2015-03-20 – Comité Jacques-Viger :
  - Avis défavorable à l'égard de cette demande avec plusieurs recommandations intégrées subséquemment à la version révisée du projet immobilier

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Étapes complétées – PPCMOI

- 2015-04-14 – Conseil d’arrondissement : Adoption du 1er projet de résolution visant à accorder les dérogations sollicitées par le projet particulier aux conditions suivantes :
  - 1) Revoir la volumétrie du projet de manière à assurer une hauteur de rez-de-chaussée plus compatible à assurer l’encadrement adéquat et l’animation de la rue Amherst
  - 2) Évaluer la possibilité de revoir les niveaux d’étage proposés qui semblent avoir été dictés par le respect de l’actuelle limite de hauteur du Plan d’urbanisme qui est moins compatible au gabarit requis pour un projet de 5 étages
  - 3) Assurer le respect des paramètres suivants pour le projet d’occupation et d’agrandissement :
    - i) La hauteur minimale de toute partie de bâtiment est de 1 étage et la hauteur maximale est de 5 étages sans excéder une hauteur hors tout et en tout point de 22 m, incluant toute construction hors toit
    - ii) Malgré le mode d’implantation prescrit, un mur peut être implanté sur la limite latérale du terrain sur une profondeur de moins de 4 m depuis sa façade
    - iii) Tout usage commercial de la catégorie M.2 peut occuper une superficie de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup> sans excéder 200 m<sup>2</sup> par établissement
    - iv) Soumettre le projet à une révision de projet prévue au titre VIII du Règlement d’urbanisme de l’arrondissement de Ville-Marie (01-282)
  - De fixer un délai de 60 mois pour l’émission d’un permis de transformation relatif aux travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Étapes complétées – Mod. du Plan

- 2015-04-14 – Conseil d’arrondissement :
  - Adoption d’une résolution demandant au conseil municipal d’adopter un règlement modifiant le Plan d’urbanisme
  
- 2015-04-23 – Comité exécutif :
  - Adoption d’une résolution inscrivant le dossier à l’ordre du jour du conseil municipal et demandant à celui-ci d’adopter un règlement modifiant le Plan d’urbanisme et de soumettre le dossier à l’Office de consultation publique de Montréal
  
- 2015-04-28 – Conseil municipal :
  - Adoption d’une résolution donnant avis de motion et adoptant un projet de règlement modifiant le Plan d’urbanisme
  
- 2015-05-08 – Comité Jacques-Viger (retour) :
  - Avis favorable à l’égard de cette demande avec recommandations supplémentaires pour bonifier le projet immobilier

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Prochaines étapes

- Réception du rapport de l'OCPM sur le projet
- Assemblée publique de consultation en arrondissement pour le projet particulier (PPCMOI)
- Conseil municipal – Adoption du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme, puis entrée en vigueur
- Conseil d'arrondissement – Adoption du 2e projet de résolution
- Avis public sur la possibilité de demander l'approbation référendaire
- Conseil d'arrondissement – Adoption de la résolution

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

## 5 – Période de questions

1  
Localisation  
du projet

2  
Situation  
actuelle

3  
Description du  
projet

4  
Analyse et  
recommandation

5  
Période de  
questions

# Prochaines étapes

PERSPECTIVES | COIN DE LA RUE AMHERST ET DE LA RUE DU SQUARE AMHERST



**SID LEE**  
ARCHITECTURE

page 38