VILLE DE | CITY OF

WESTMOUNT

SECTEUR SUD-EST | SOUTHEAST SECTOR

Plan particulier d'urbanisme (PPU)
Secteur Sud-Est de Westmount

09.2025

Special Planning Programme (SPP)
Westmount Southeast Sector

lemay

Équipe de projet | Project team

Ville de Westmount | City of Westmount

Frédéric Neault
Directeur - Service de l'aménagement urbain
Director - Urban Planning Department

Janie Poupart
Cheffe de division - Urbanisme
Division Head - Urban Planning

Amélie Pelletier
Conseillère en aménagement urbain
Urban Planning Advisor

Lemay

Audrey Girard
Associée responsable, Directrice de conception - urbanisme et design urbain
Responsible Associate, Design Director - Urban Planning and Design

François Castegnier
Chargé de projet, urbaniste
Project manager, Urban Planner

Julie Bergeron
Responsable de la concertation, urbaniste
Public Engagement coordinator, Urban planner

Daniil Katkov
Concepteur en urbanisme et en stratégies durables
Urban and Sustainability designer

Robin Cagnon-Carbonne
Designer urbain
Urban Designer

Collaborateurs | Collaborators

RÉGLEMENTATION | REGULATION (Stantec)

Yan Claprood
Urbaniste
Urban Planner

Marianne Dupuis
Aménagiste
Planner

Doriane Villeneuve
Aménagiste
Planner

PERSPECTIVES VISUELLES | VISUAL RENDERINGS (Fahey et associés)

Patricia Debel
Urbaniste, Directrice de projet
Urban Planner, Project Director

Mario Talluto
Concepteur 3D
3D Designer

Guy Pelletier
Urbaniste et designer urbain, conseiller
Urban Planner and Designer, Advisor

lemay

VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT

Tables des matières
Table of Contents

1 **Mise en contexte** 4
Project Context

1.1 **Objectifs du PPU** 5
SPP Objectives

1.2 **Territoire d'intervention** 6
Intervention Area

1.3 **Cadre de planification et de réglementation** 7
Planning and Regulatory Framework

2 **Portrait du secteur** 11
Site Analysis

2.1 **Aperçu sociodémographique** 12
Sociodemographic Snapshot

2.2 **Cadre bâti** 13
Built Environment

2.3 **Patrimoine** 17
Heritage

2.4 **Espaces verts et espaces publics** 20
Green Spaces

2.5 **Mobilité** 23
Mobility

2.6 **Projets d'infrastructure** 29
Infrastructure projects

2.7 **Potentiel de redéveloppement** 30
Redevelopment Potential

2.8 **Diagnostic FFOM** 31
SWOT Analysis

3 **Vision et principes directeurs** 33
Vision and Guiding Principles

3.1 **Énoncé de vision** 34
Vision Statement

3.2 **Principes directeurs** 35
Guiding principles

4 **Concept d'aménagement** 36
Design Concept

4.1 **Intentions et moteurs de conception** 37
Intention and Conceptual Drivers

4.2 **Concept d'aménagement** 42
Design Concept

4.3 **Perspectives visuelles d'ambiance** 43
Ambiance Renderings

4.4 **Stratégies d'aménagement** 46
Planning Strategies

5 **Guide d'aménagement et de développement** 58
Planning and Development Guidelines

5.1 **Objectifs d'aménagement spécifiques selon le contexte** 59
Context-Specific Design Objectives

5.2 **Rues et trame urbaine** 60
Streets and Urban grid

5.3 **Parcs et places** 66
Parks and Public Spaces

5.4 **Cadre bâti** 70
Built Form

6 **Plan de mise en œuvre** 76
Implementation Plan

6.1 **Plan de mise en œuvre** 77
Implementation Plan

6.2 **Plan d'action** 78
Action Plan

6.3 **Phases de réalisation** 83
Construction Phases

6.4 **Suivi de la mise en œuvre** 84
Action Plan Monitoring

6.5 **Stratégies réglementaires** 85
Regulatory Strategies

6.6 **Programme d'acquisition d'immeubles** 87
Program to acquire immovables

7 **Démarche de participation publique** 88
Public Engagement Approach

7.1 **Objectifs de la démarche** 89
Process Objectives

7.2 **Activités** 91
Activities

7.3 **Résultats du processus participatif** 92
Results of the Engagement Process

1 Mise en contexte

Project Context

1. Mise en contexte | Project Context

1.1 Objectifs du PPU | SPP Objectives

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Sud-Est de Westmount se présente comme un outil stratégique de prise de décision, destiné à orienter son redéveloppement urbain, selon une vision collectivement établie. En effet, cet exercice a comme but premier de développer une vision forte pour cette entrée de ville pour Westmount.

Comme outil de planification, le PPU offre une vision intégrée du territoire d'intervention grâce à une approche multidisciplinaire. En examinant attentivement les caractéristiques locales, les besoins des résidents, les aspects environnementaux et urbains du secteur, le PPU offre un cadre propice à un redéveloppement équilibré, durable et conforme aux valeurs de la communauté.

Le PPU intègre plusieurs éléments essentiels :

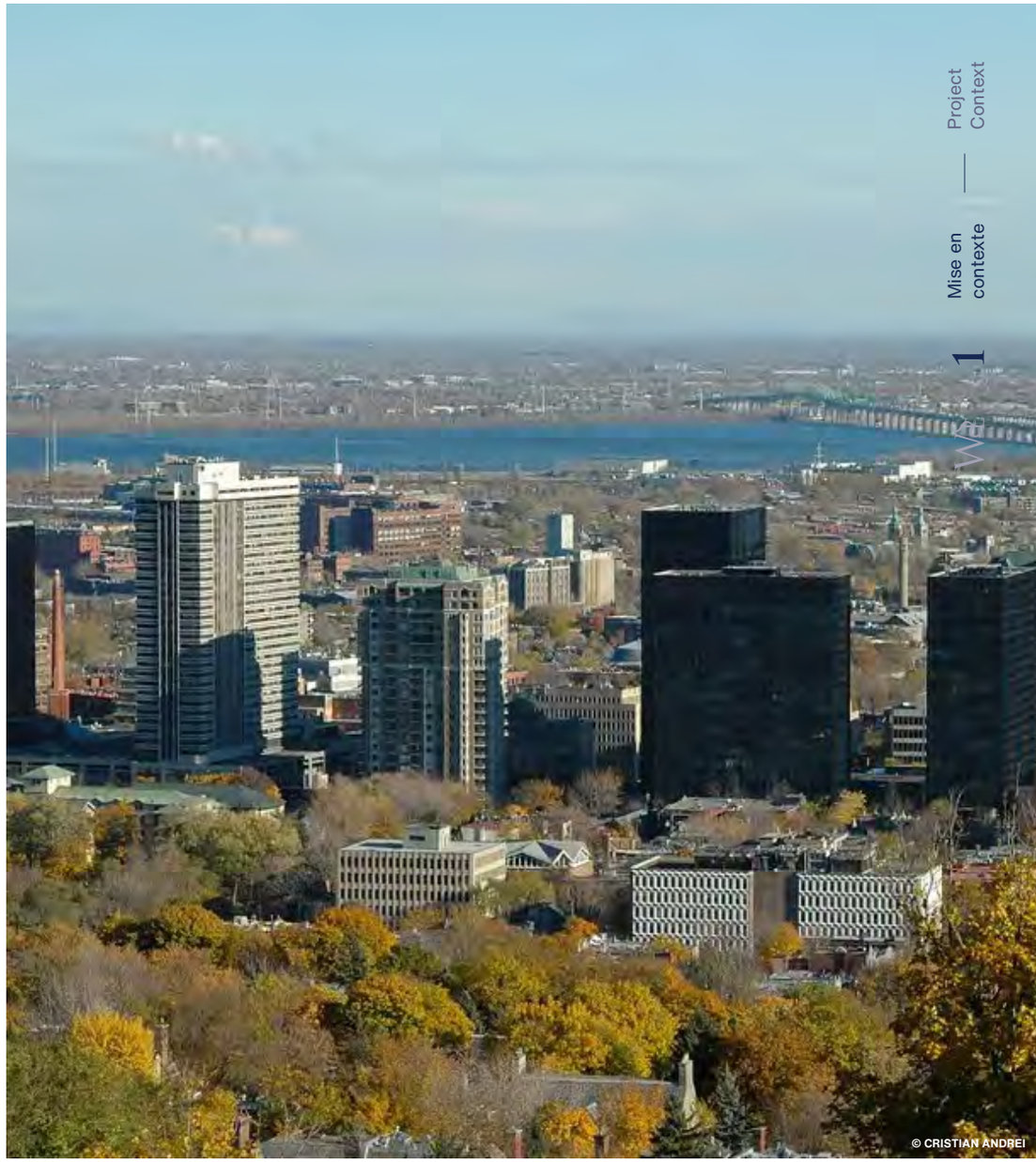
- Un **portrait du secteur** permettant de relever les principaux enjeux du site ;
- Une **vision et des orientations** qui constituent le fondement des intentions du PPU ;
- Un **concept d'aménagement** permettant de traduire les composantes à réaliser ou à modifier ;
- Des **balises d'aménagement** qui encadrent plus précisément les interventions à réaliser ;
- Un **plan de mise en œuvre** qui assure sa réalisation à travers différents outils, notamment réglementaires.

The Special Urban Planning Program (PPU) for the Southeast sector of Westmount serves as a strategic decision-making tool aimed at guiding its urban redevelopment based on a collectively established vision. Indeed, this initiative's primary goal is to develop a strong vision for this gateway to the city of Westmount.

As a planning tool, the SPP provides an integrated vision of the area through a multidisciplinary approach. By carefully examining local characteristics, the needs of residents, and the environmental and urban aspects of the neighbourhood, the SPP provides a framework for development that is balanced, sustainable and in keeping with community values.

The SPP incorporates several essential elements:

- A **site analysis**, to identify the main issues facing the site;
- A **vision and orientations** that form the basis for the intentions of the SPP
- A **design concept** that reflects the components to be created or modified;
- **Development guidelines** that provide a more precise framework for the work to be carried out
- An **implementation plan** to ensure that the plan is carried out using a variety of tools, including regulations



© CRISTIAN ANDREI

1.2 Territoire d'intervention | Intervention Area

Le secteur d'intervention du PPU occupe près de 13,7 hectares et est compris entre les limites suivantes : la rue Sherbrooke au nord*, la limite administrative de la Ville de Westmount et l'avenue Atwater à l'est, le boulevard Dorchester au sud, et l'avenue Wood à l'ouest. Il comprend également la zone comprise entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard Dorchester. Ce secteur représente une porte d'entrée pour Westmount étant adjacent à l'arrondissement Ville-Marie de la Ville de Montréal.

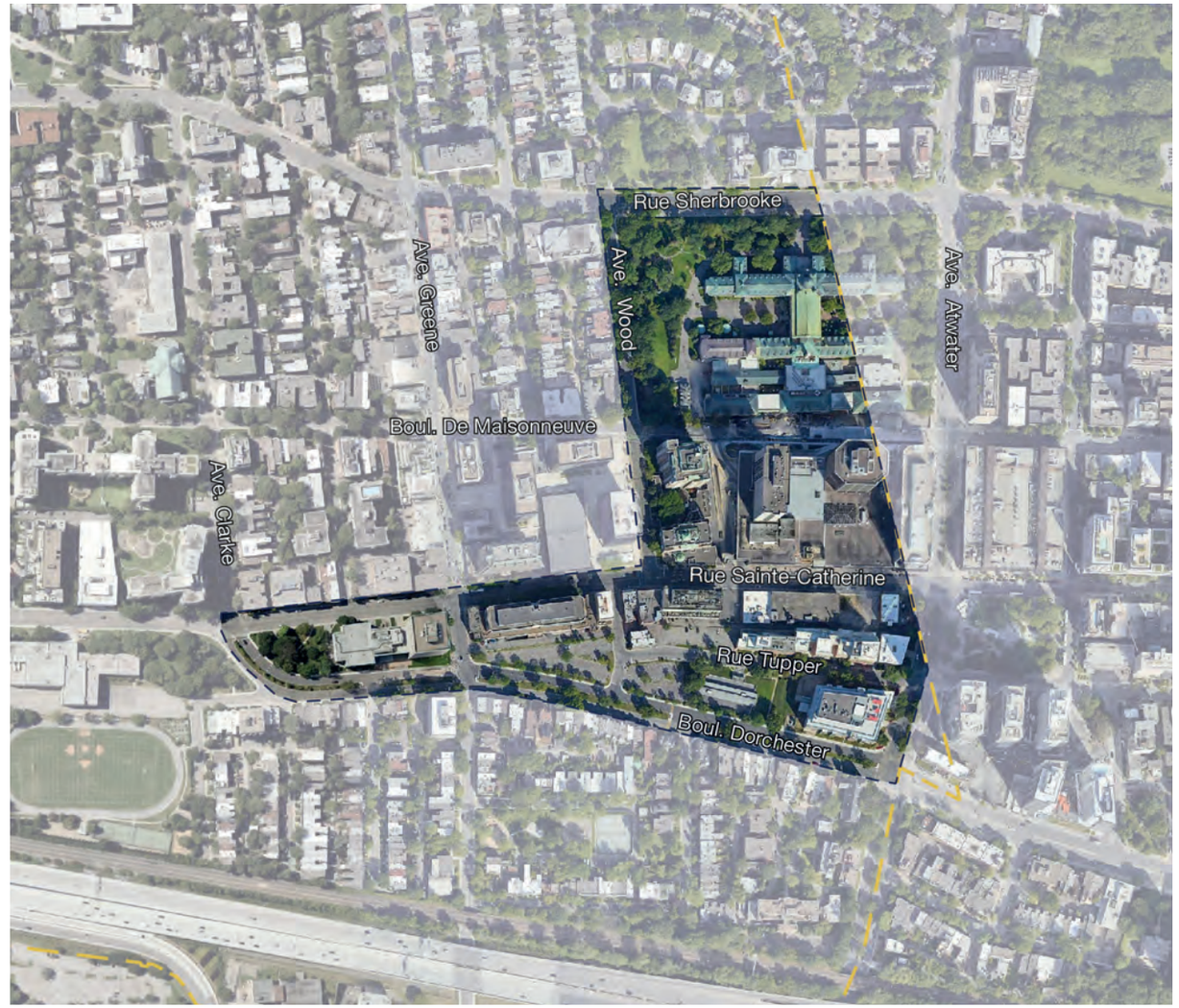
Sa localisation centrale par rapport au centre-ville de Montréal se traduit par une forte mixité d'usages et de typologies architecturales qui en font un lieu exceptionnel à mettre en valeur.

* Les points cardinaux dans le texte de ce document font référence aux directions montréalaises. La mention du nord fait donc référence au point cardinal nord-ouest.

The targeted area of the SPP covers almost 13.7 hectares and is bounded by Sherbrooke Street to the north*, the administrative boundary of the City of Westmount and Atwater Avenue to the east, Dorchester Boulevard to the south and Wood Avenue to the west. It also includes the area between Sainte-Catherine Street and Dorchester Boulevard. This area is a gateway to Westmount, being adjacent to the Ville-Marie borough of the City of Montreal.

Its central location relative to downtown Montreal results in a strong mix of uses and architectural typologies, making it an exceptional place to enhance.

* The cardinal directions in this document refer to Montreal's orientation. The mention of north therefore corresponds to the northwest cardinal point.



Limite du secteur Sud-Est
Southeast Sector Limit

1:6,000
100 200 M

LÉGENDE KEY

- Limite du territoire du PPU
  Boundary of the SPP Sector
- Limite de la Ville de Westmount
  City of Westmount Boundary

1.3 Cadre de planification et réglementation
Regulatory Analysis

La présente section est un sommaire des normes de planification et de réglementation applicables au territoire d'intervention du PPU. Les outils d'urbanisme suivent une approche du haut vers le bas, où les paliers supérieurs tracent les grandes lignes de l'aménagement du territoire et chaque palier inférieur doit s'y conformer.

This section provides a summary of the planning and regulatory standards applicable to the area covered by the SPP. Urban planning tools follow a top to bottom approach, with the upper levels developing the broader outlines of land use planning while each subsequent level has to comply with them.

1.3.1 PLANIFICATION RÉGIONALE ET MÉTROPOLITAINE
REGIONAL AND METROPOLITAN PLANNING

Le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé* (PMADR) récemment adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) met en place une densité moyenne minimale nette de 480 log./ha pour les nouvelles constructions résidentielles dans le territoire de l'hypercentre de Montréal. Cette densité s'applique aux terrains vacants et à redévelopper identifiés à l'inventaire officiel des espaces vacants et à l'inventaire des espaces à redévelopper de la CMM qui fera l'objet d'une mise à jour annuelle. L'identification de ces espaces repose sur leur potentiel de requalification.

Étant donné le principe de concordance, les seuils minimaux du *Schéma d'aménagement et de développement* (SAD) devront bientôt être revus pour correspondre à ceux du PPMADR.

The Revised Metropolitan Land Use and Development Plan (Metropolitan Plan), recently adopted by the Montreal Metropolitan Community (MMC), establishes a minimum net average density of 480 dwellings/ha for new residential construction in the Montreal hypercentre territory. This density applies to vacant and redevelopment land identified in the MCC's official inventory of vacant or redeveloppable spaces, which will be updated annually. The identification of these spaces is based on their requalification potential.

Given the principle of concordance, the minimum thresholds of the Land Use and Development (RCM) plan will soon need to be adjusted in order to align with those of the Metropolitan Plan.

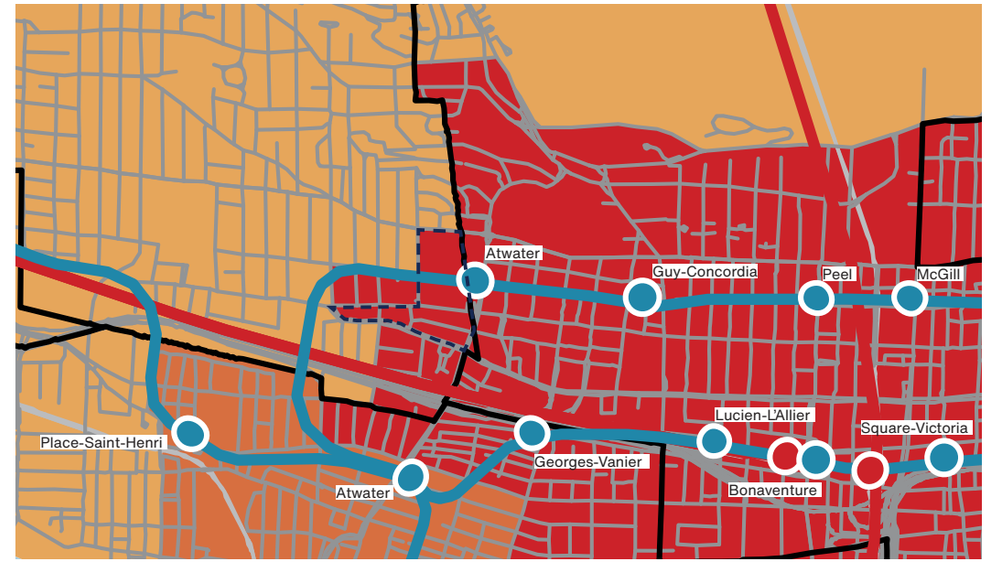


Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (Carte 32 - Modulation de la densité résidentielle)
Montréal Urban Agglomeration Land Use and Development Plan (Map 32 - Modulation of residential density)

LÉGENDE KEY

Seuil moyen de densité résidentielle (nombre de log./ha brut)
Average Residential Density Threshold (number of dwellings/gross hectare)

150 | 110 | 80

Limite du secteur du PPU
Boundary of the SPP sector

Le secteur du PPU se retrouve dans une affectation à dominance résidentielle selon le SAD de l'agglomération de Montréal actuellement en vigueur. La densité brute minimale pour ce secteur est fixée à 150 log./ha.

Vu la localisation centrale du secteur au sein de l'aire TOD du métro Atwater, le SAD prévoit dynamiser les vocations économique, culturelle, touristique, d'enseignement, de santé et de divertissement, en plus d'illustrer un secteur densément peuplé.

The SPP sector falls within a predominantly residential designation according to the current Montreal Agglomeration RCM Plan. currently in effect in the Montreal's agglomeration area. The minimum gross density for this sector is set at 150 log./ha.

Given the central location of the sector within the TOD area of the Atwater metro station, the RCM plans to boost its economic, cultural, touristic, educational, health and entertainment vocations, in addition to it being a densely populated area.

1.3.2 PLANIFICATION LOCALE | LOCAL PLANNING

Dans le plan d'urbanisme en vigueur, le secteur de planification détaillée Sud-Est correspond aux limites du secteur du PPU Sud-Est.

Les terrains situés dans le territoire d'intervention entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard Dorchester sont également identifiés à titre d'aire à revitaliser. Parmi les objectifs à cet égard, la Ville indique dans son plan d'urbanisme vouloir adopter une réglementation axée sur la fonction résidentielle. Il est notamment souhaité que la réglementation permette une typologie, des densités et des hauteurs compatibles avec le caractère de Westmount.

Les aménagements devront prendre en compte les principales contraintes anthropiques urbaines, en plus de limiter les impacts négatifs pour les secteurs adjacents. Le plan d'urbanisme indique également que les initiatives d'aménagement devront appliquer les principes de développement et de mobilité durable.

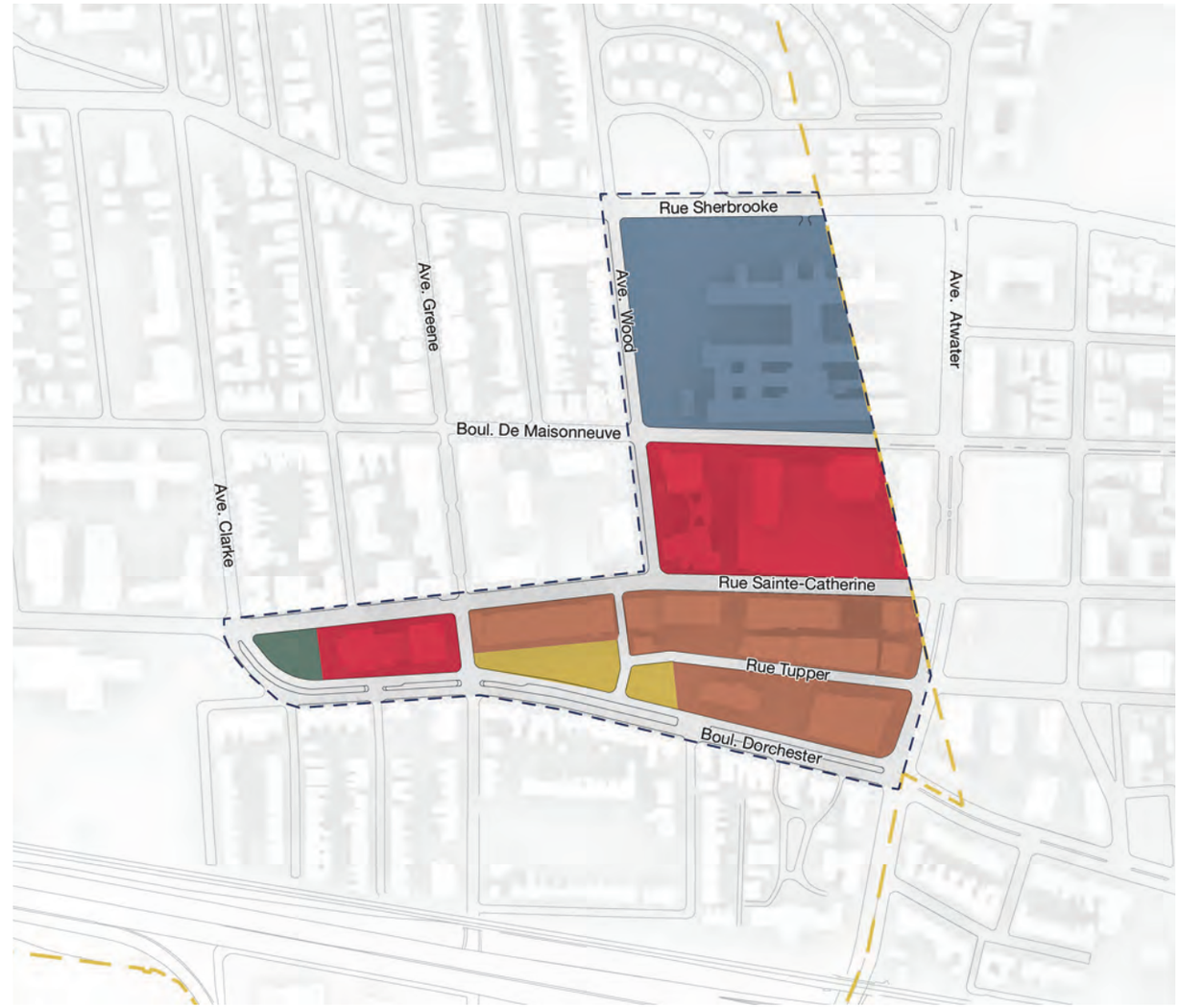
La carte ci-contre et sa légende présentent les affectations du sol et la densité (basée sur le ratio de superficie de plancher [RSP]) actuellement prévue pour le secteur. Celles-ci sont appelées à être révisées conjointement à l'entrée en vigueur du PPU.

In the current urban plan, the detailed planning sector for the Southeast corresponds to the boundaries of the Southeast SPP sector.

The lots located in the intervention area between Sainte-Catherine Street and Dorchester Boulevard are also identified as areas to be revitalized. One of the City's objectives in this regard is to adopt regulations that focus on the residential function. In particular, it is intended that the regulations will allow for typologies, densities and heights that are compatible with the character of Westmount.

Developments will have to take into account the main urban, anthropogenic constraints, in addition to limiting negative impacts on adjacent sectors. The Planning program also states that development initiatives must apply the principles of sustainable development and mobility.

The map to the right and its key show the land uses and density, based on the Floor Area Ratios (FAR), currently planned for the sector. These are expected to be revised concurrently with the implementation of the SPP.



Carte des affectations du sol - Plan d'urbanisme de Westmount
Land Use Map - Westmount Master Plan

1:6 000
100 200 M

LÉGENDE KEY

Résidentiel - Bi ou multifamilial Residential - Duplex or multi-family RSP / FAR. : min 1.0 / max 4.0	Commercial urbain Urban Commercial RSP/ FAR : min 1.0 / max 5.0	Parc municipal Municipal Park
Commercial de voisinage Neighbourhood Commercial RSP / FAR. : min 1.0 / max 3.0	Grandes institutions Large Institutional Facilities RSP/ FAR : min 1.0 / max 5.0	

1.3.3 RÈGLEMENT DE ZONAGE | ZONING BY-LAWS

Le territoire d'intervention du PPU du secteur Sud-Est est présentement composé de 10 zones établies au *Règlement 1303 concernant le zonage* de la Ville de Westmount. À l'exception des zones du Collège Dawson, du parc municipal, et de la zone résidentielle le long du boulevard Dorchester, toutes les zones du secteur autorisent des usages commerciaux et résidentiels.

Différentes normes d'implantation et d'aménagement s'appliquent en fonction de chaque zone ou de chaque type d'usage. Les zones bordant la rue Sainte-Catherine exigent notamment un basilaire de 3 étages pouvant uniquement être occupé par certaines activités commerciales.

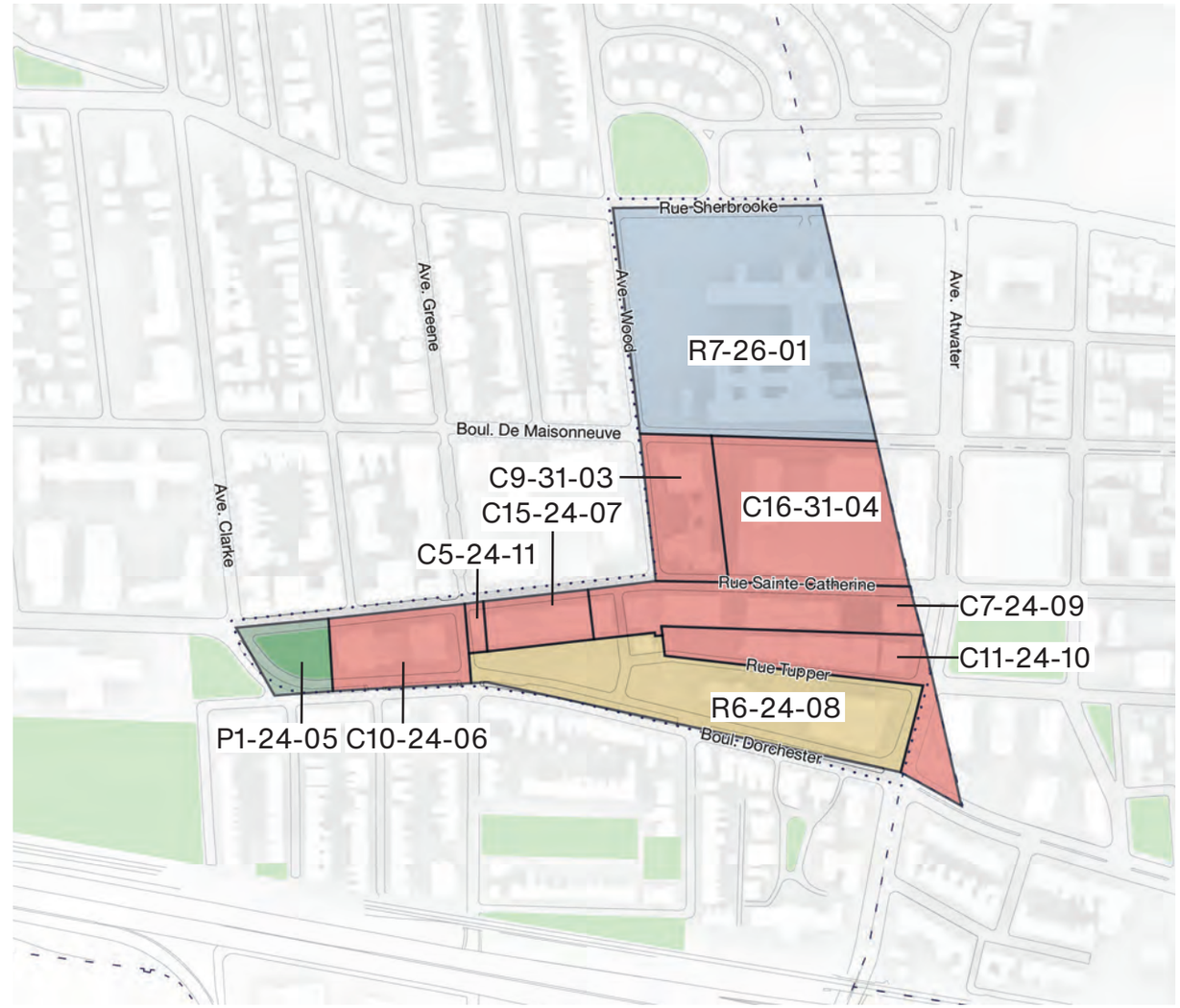
Le nombre minimal de cases de stationnement automobile et d'unités de stationnement pour vélo est résumé dans le tableau suivant :

The area covered by the Southeast Sector SPP currently comprises 10 zones set out in the City of Westmount's *Zoning By-law 1303*. With the exception of Dawson College, the municipal park, and the residential zone along Boulevard Dorchester, all the zones in the sector authorize both commercial and residential uses.

Different siting and development standards apply to each zone or type of use. In particular, the zones bordering on Rue Sainte-Catherine require a 3-storey podium that can only be occupied by specific commercial activities.

The minimum number of car and bicycle parking units are summarized in the following table:

Usage Land Use	Nombre minimal de cases de stationnement Minimum number of parking spaces	Nombre minimal d'unités de stationnement pour vélo Minimum number of bicycle parking units
Résidentiel Housing	1 case / logement 1 stall / unit	1 unité / logement 1 stall / dwelling unit
Bâtiment de rassemblement Assembly building	1 case / 10 personnes 1 stall / 10 people	1 unité par 8000 pi² de superficie de plancher pour les bâtiments de plus de 5000 pi², avec un minimum de 5 unités. 1 stall per 8,000 ft² of floor area for buildings over 5,000 ft², with a minimum of 5 stalls.
Autres usages Other Uses	Rez-de-chaussée : 1 case / 500 pi² Autres étages : 1 case par 1000 pi² First floor: 1 stall / 500 ft² Other floors: 1 stall per 1,000 ft²	



Plan de zonage - Règlement 1303 concernant le zonage de la Ville de Westmount
Zoning Plan - Zoning By-law of the City of Westmount

1:6 000
100 200 M

LÉGENDE KEY

Résidentiel Residential	Équipement collectif Collective Facility
Commercial Commercial	Parc municipal Municipal Park

1.3.4 AUTRES RÈGLEMENTS PERTINENTS | OTHER RELEVANT BY-LAWS

Un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est applicable sur l'ensemble du territoire de la Ville de Westmount. Tous les travaux de construction, d'ajout, de modification ou de changement extérieur à un bâtiment sont assujettis à ce règlement, de même que les travaux de paysagement dans certains cas.

Un règlement de démolition est également en vigueur. À l'exception de certaines situations particulières, toute démolition de bâtiment doit préalablement être autorisée par le comité de démolition.

En termes de règlement d'urbanisme, Westmount possède également des règlements de lotissement, de constructions, de plomberie, sur les permis et certificats, sur les dérogations mineures et sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

À l'issue du PPU, il est prévu que seuls les règlements suivants soient modifiés

- Règlement numéro 1301 sur le lotissement ;
- Règlement numéro 1303 sur le zonage ;
- Règlement numéro 1305 sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale ;
- Règlement numéro 1612-2024-2 visant à établir les tarifs pour l'exercice financier 2025.

De plus, un règlement distinct portant sur le zonage incitatif sera également introduit.

A by-law on site planning and architectural integration programmes (SPAIP) applies throughout the City of Westmount. All construction work, additions, modifications or changes to the exterior of a building are subject to this by-law, as is landscaping work in certain cases.

A demolition by-law is also in place. With the exception of certain specific situations, any building demolition must first be approved by Demolition Committee.

In terms of urban planning by-laws, Westmount also has by-laws governing subdivisions, construction, plumbing, permits and certificates, minor exemptions and specific construction, alteration or occupancy proposal for an immovable (SCAOPI).

At the conclusion of the SPP, it is expected that only the following regulations will be amended.

- By-law number 1301 concerning subdivisions;
- Zoning By-law number 1303;
- By-law number 1305 on Site Planning and Architectural Integration Programmes;
- By-law number 1612-2024-2to establish rates for fiscal year 2025.

Moreover, a separate by-law on incentive zoning will also be introduced.

Stationnement municipal près de l'avenue Galdstone qui se retrouve dans une zone résidentielle selon le *Règlement 1303 concernant le zonage*
Municipal Parking near **Gladstone Avenue** Zoned as Residential According to the *Zoning By-law 1303*

Façade partiellement démantelée dans la zone C7-24-09 (4030, rue Sainte-Catherine)
Partially Dismantled Facade in Zone C7-24-09 (4030 **Sainte-Catherine Street)**

Maisons sur le côté sud du boulevard Dorchester dont les travaux de façade sont assujettis au règlement sur les PIIA
Houses on the **South Side of Dorchester Boulevard, Whose Façade Work is Subject** to the **By-law on SPAIP**

2

Portrait du secteur

Site Analysis

2.1 Aperçu sociodémographique | Sociodemographic Snapshot

L'îlot délimité par le boulevard de Maisonneuve, la rue Sainte-Catherine, l'avenue Wood et l'avenue Atwater accueille la plus haute densité de la population du secteur du PPU, soit près de quatre fois plus élevée que pour les quartiers résidentiels aux alentours. La densité du reste du secteur est quant à elle significativement plus faible, ce qui fait en sorte que la densité moyenne est somme toute plutôt faible.

En effet, on peut estimer la densité brute à **31 logements à l'hectare** pour l'ensemble du secteur, selon leur répartition dans les immeubles suivants :

1. 1, avenue Wood
2. Plaza Tower

Ces deux bâtiments comportent **427 logements**.

3. Résidence YMCA

Cette résidence offre de l'hébergement temporaire à une clientèle diverse dont des réfugiés et des demandeurs d'asile. La résidence offre **140 chambres** à leur disposition.

4. 4111-4114, rue Sainte-Catherine

Quatre appartements accessibles via la rue Gladstone sont les seuls logements dans un bâtiment de faible hauteur du secteur.

The block bounded by De Maisonneuve Boulevard, Sainte-Catherine Street, Wood Avenue, and Atwater Avenue has the highest population density in the SPP sector, nearly four times higher than the residential neighborhoods surrounding it. The density of the rest of the sector, meanwhile, is significantly lower, resulting in an overall average density that is, all in all, rather low.

Indeed, the gross density can be estimated at **31 dwellings per hectare** for the entire area, based on their distribution in the following buildings:

1. 1 Wood Avenue
2. Plaza Tower

These two buildings contain **427 dwellings**.

3. YMCA Residence

This residence offers temporary accommodation to a diverse clientele, including refugees and asylum seekers. The residence offers **140 rooms**.

4. 4111-4114 Sainte-Catherine Street

Four apartments accessible via Gladstone Street are the only residential units in a low-rise building in the area.

Carte de densité de population - Données statistiques proviennent de Statistique Canada
Population density map - Data sourced from Statistics Canada

1:6 000 — 100 — 200 M

LÉGENDE KEY

Densité (personnes/km²) Density (people/km²)	546 Nombre de logements dans l'AD Number of Units in the DA		Limite des aires de diffusion (AD) Boundaries of Dissemination Areas (DA)
40 000 - 45 000	10 000 - 20 000		Limite du secteur du PPU Boundary of the SPP Sector
20 000 - 30 000	1 500 - 10 000		Limite de la Ville de Westmount City of Westmount Boundary

2.2 **Cadre bâti** | Built Environment

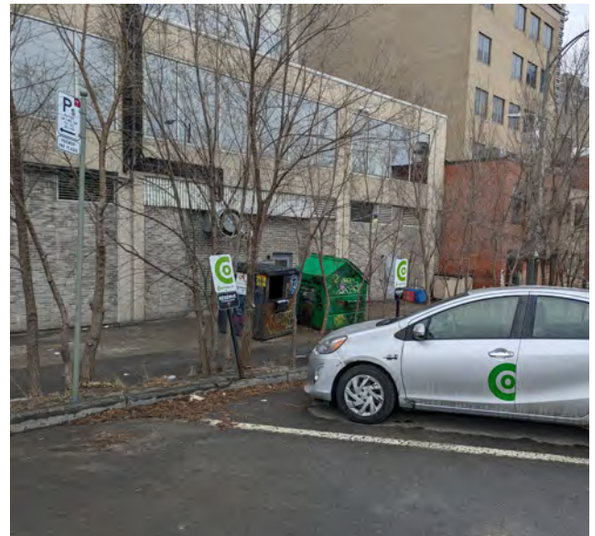
2.2.1 QUALITÉ DU CADRE BÂTI | QUALITY OF THE BUILT ENVIRONMENT

Le cadre bâti possède des qualités hétéroclites et variées, autant en termes d'époque, d'état ou de typologie que par les fonctions diverses qui les occupent.

Le secteur compte ainsi des bâtiments de haute valeur architecturale tels que le Collège Dawson et la bibliothèque et le centre d'informatique Atwater. La rue Sainte-Catherine entre Clarke et Wood présente une qualité architecturale relativement bonne avec devantures à échelle humaine. D'autres secteurs sont dévitalisés, notamment celui de la rue Sainte-Catherine, entre Wood et Atwater, qui présente un lot vacant et un bâtiment dont la façade est partiellement démantelée. Les bâtiments longeant les aires de stationnement le long du boulevard Dorchester font dos à la rue et exposent des éléments techniques, espaces de livraison et entrées de stationnement au boulevard.

The built environment has eclectic and varied qualities, both in terms of era, condition, and typology, as well as the diverse functions that occupy it.

Buildings of high architectural value such as Dawson College, and the Atwater Library and Computer Centre are located here. Sainte-Catherine Street between Clarke and Wood is of relatively high architectural quality, with shopfronts on a human scale. Other areas are deteriorated, notably the section of Sainte-Catherine Street between Wood and Atwater, which features a vacant lot and a building with a partially dismantled façade. The buildings bordering the municipal parking on Gladstone Street turn their backs to Dorchester Boulevard, exposing technical elements, delivery spaces and parking entrances to the boulevard.



Arrière des bâtiments depuis le boulevard Dorchester
Rear of the Buildings from Dorchester Boulevard

Lot vacant (4020, rue Sainte-Catherine)
Vacant lot (4020 Sainte-Catherine Street)

Façade partiellement démantelée (4030, rue Sainte-Catherine) identifiée comme bâtiment patrimonial de catégorie 1 (exceptionnel)
Partially Deconstructed Facade (4030 Sainte-Catherine Street) Identified as a Category 1 (exceptional) heritage building

Rue Sainte-Catherine à la bordure du territoire du PPU
Sainte-Catherine Street at the Border of the SPP Territory

2.2.2 GABARITS ET MODES D'IMPLANTATION | FOOTPRINT AND IMPLEMENTATION

Les gabarits et modes d'implantation des bâtiments varient considérablement. Le Collège Dawson (1) présente une implantation pavillonnaire dans un espace vert. Le centre commercial Alexis Nihon (2) est de très fort gabarit, avec un basilaire occupant la quasi-totalité du lot. Il en va de même pour le bâtiment de la Gendarmerie royale du Canada (3), rendant peu conviviaux leurs abords.

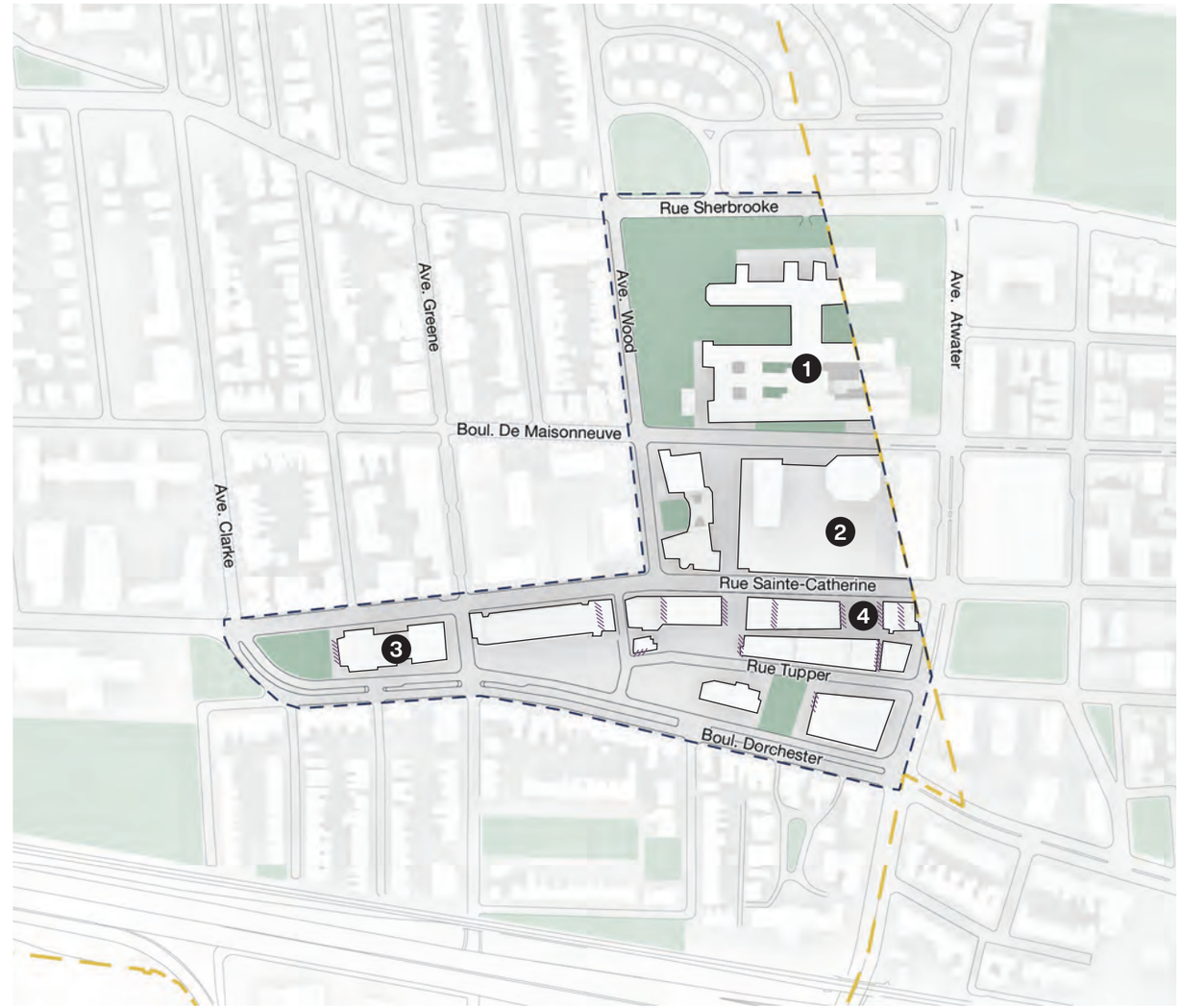
Le secteur contient plusieurs murs aveugles, des murs offrant peu d'ouvertures et des commerces vacants. La majorité de ces interfaces sont sur la rue Sainte-Catherine, ou près de ses intersections.

Les autres interfaces sont principalement de plus petit gabarit avec alignement sur rue et participent à encadrer le domaine public. Toutefois, le lot vacant sur Sainte-Catherine (4) crée un effet déstructuré au sud-est du secteur.

Building forms and modes of implementation vary considerably. Dawson College (1) exhibits a pavilion-style implementation within a green space. The Alexis Nihon shopping centre (2) is of very large, with a podium occupying almost the entire lot. The same applies to the Royal Canadian Mounted Police building (3), making their surroundings rather uninviting.

The area contains several blank walls, walls with few openings and vacant commercial spaces. The majority of these interfaces are on Sainte-Catherine Street, or near its intersections.

The other interfaces are mainly smaller in scale, aligned with the street, and help to frame the public realm. However, the vacant lot on Sainte-Catherine Street (4) creates an unstructured effect to the southeast of the sector.



Carte des empreintes des bâtiments
Building Footprint Map

1:6 000
100 200 M

LÉGENDE KEY

Empreinte des bâtiments Building Footprints	Limite du secteur du PPU Boundary of the SPP Sector
Espaces verts et parcs (publics ou privés) Green Space and Parks (public or private)	Limite de la Ville de Westmount City of Westmount Boundary
Murs aveugles Blank walls	

2.2.3 USAGES | LAND USE

Le cœur du secteur se compose d'usages commerciaux avec des tours résidentielles et de bureaux, tandis que des usages institutionnels se trouvent aux extrémités du site. L'**usage commercial** est le plus récurrent dans le secteur, ayant une forte dominance de commerces aux rez-de-chaussée, ainsi qu'en souterrain dans le centre commercial Alexis Nihon et au 4055, rue Sainte-Catherine (1).

Le territoire comporte peu d'**usages mixtes** avec résidences au-dessus de commerces ou de bureaux, à l'exception du Plaza Tower (2), du complexe 1, avenue Wood (3) et le 4111-4114, rue Sainte-Catherine.

L'**usage résidentiel** est limité à des condominiums et des appartements, la majorité étant au 1, avenue Wood et le Plaza Tower. La Résidence YMCA Tupper (4) héberge des personnes à statut précaire, et a donc un **usage communautaire**.

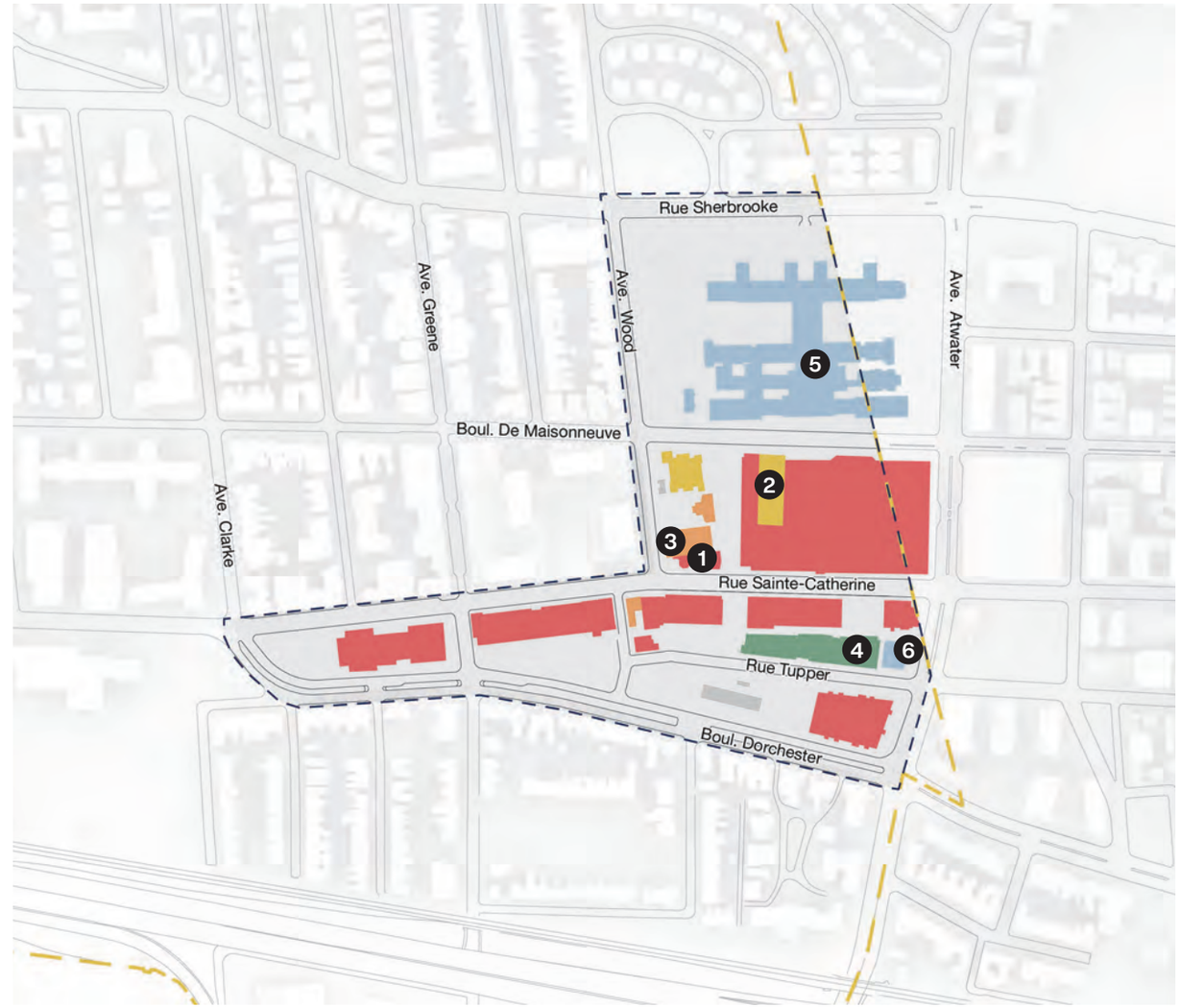
L'**usage institutionnel** est concentré au sein de deux bâtiments : le Collège Dawson (5) et la bibliothèque et le centre d'informatique Atwater (6).

The core of the sector is made up of commercial uses with residential and office towers, while institutional uses are found at the extremities of the site. **Commercial** is the most common use in the sector, with a prominent amount of ground-floor retail, as well as underground retail in the Alexis Nihon Shopping Centre and at 4055 Sainte-Catherine Street (1).

The area has few mixed-use buildings with residences above retail or office spaces, with the exception of the Plaza Tower (2), the 1 Wood Avenue Complex (3) and 4111-4114 Sainte-Catherine Street.

Residential use is limited to condominiums and apartments, with the majority being located at 1 Wood Avenue and the Plaza Tower. The Tupper YMCA Residence (4) houses vulnerable individuals, and is therefore labelled as a community use.

Institutional use is concentrated in two buildings: Dawson College (5) and the Atwater Library and Computer Centre (6).



Carte des usages des bâtiments
Map of Building Uses

LÉGENDE KEY

Commercial Commercial	Résidentiel Residential	Institutionnel Institutional
Usage mixte Mixed Use	Communautaire Community	Autres / Usages complémentaires Other / Complimentary Uses

2.2.4 HAUTEURS | HEIGHTS

Les bâtiments au sein du territoire ont une hauteur qui varie de 1 à 33 étages, soit de 6 à 95 mètres.

Sur le **boulevard de Maisonneuve**, 4 tours s'élèvent vis-à-vis du Collège Dawson, avec des hauteurs contrastant avec le cadre plus bas du campus.

Le long de la **rue Sainte-Catherine**, la hauteur des bâtiments offre un profil clivant ; les bâtiments de 2 étages (7 m) pouvant côtoyer des tours de 6 ou 7 étages (18 à 31 mètres) (1). De manière générale, la plupart des bâtiments ont environ 3 étages (10 mètres) ou bien possèdent un basilaire d'une hauteur comparable sur lequel repose une tour (2).

Le long de la **rue Tupper**, les bâtiments présentent entre 3 et 10 étages (10 à 32 m) sans cohérence apparente (3).

Au sud du site, le long du **boulevard Dorchester**, plusieurs maisons en rangée construites vers 1900 font 2 à 3 étages (9 à 12 m) de haut (4), tandis qu'au nord du boulevard, une majorité de l'interface est composée d'aires de stationnement, dont l'une est partiellement souterraine (5).

Buildings within the territory range in height from 1 to 33 stories, or from 6 to 95 meters.

On **De Maisonneuve Boulevard**, 4 towers rise opposite Dawson College, their heights contrasting with the lower campus setting.

Along S**ainte-Catherine Street**, the building heights present a striking contrast, with 2-story (7m) buildings standing alongside 6 or 7 story towers (18 to 31m) (1). Generally, most buildings are approximately 3 stories (10m) high or have a base of comparable height that supports a tower (2).

Along **Tupper Street**, buildings are between 3 and 7 stories (10 to 32m) high, with no apparent coherence (3).

South of the site, along **Dorchester Boulevard**, several row houses built around 1900 are 2 to 3 stories (9 to 12m) high (4), while north of the boulevard, much of the interface is composed of parking lots, one of which is in part underground (5).

Carte des hauteurs des bâtiments
Building Height Map

1:6 000
100 200 M

LÉGENDE KEY

+ - Hauteurs des bâtiments / Building Heights	Limite du secteur du PPU / Boundary of the SPP tSector
Hauteur en étages / Number of Stories	Limite de la Ville de Westmount / City of Westmount Boundary

2.3 **Patrimoine** | Heritage

Westmount est une ville riche en patrimoine, réputée pour son héritage architectural distinctif, comme en témoigne la reconnaissance par le Gouvernement du Canada du lieu historique du Canada de l'arrondissement de Westmount depuis 2011.

Toutefois, le secteur Sud-Est se distingue considérablement du reste de Westmount, en partie à cause du programme de rénovation urbaine des années 1960 qui a entraîné des changements majeurs dans le tissu urbain. La transformation la plus significative a été l'élargissement et le réaménagement du boulevard Dorchester, entraînant la démolition de plusieurs maisons. Ce programme a également facilité la construction de bâtiments tels que ceux d'Alexis Nihon et du Westmount Square le long de la rue Sainte-Catherine.

Westmount is a city rich in heritage, renowned for its distinctive architectural heritage, as evidenced by its designation as a National Historic Site of Canada by the Government of Canada since 2011.

However, the southeast sector differs considerably from the rest of Westmount, partly due to the urban renewal program of the 1960s, which brought about major changes to the urban fabric. The most significant transformation was the widening and redevelopment of Dorchester Boulevard, resulting in the demolition of several houses. This program also facilitated the construction of buildings such as Alexis Nihon and Westmount Square along Sainte-Catherine Street.

4192, Sainte-Catherine Street

1200, Atwater Avenue

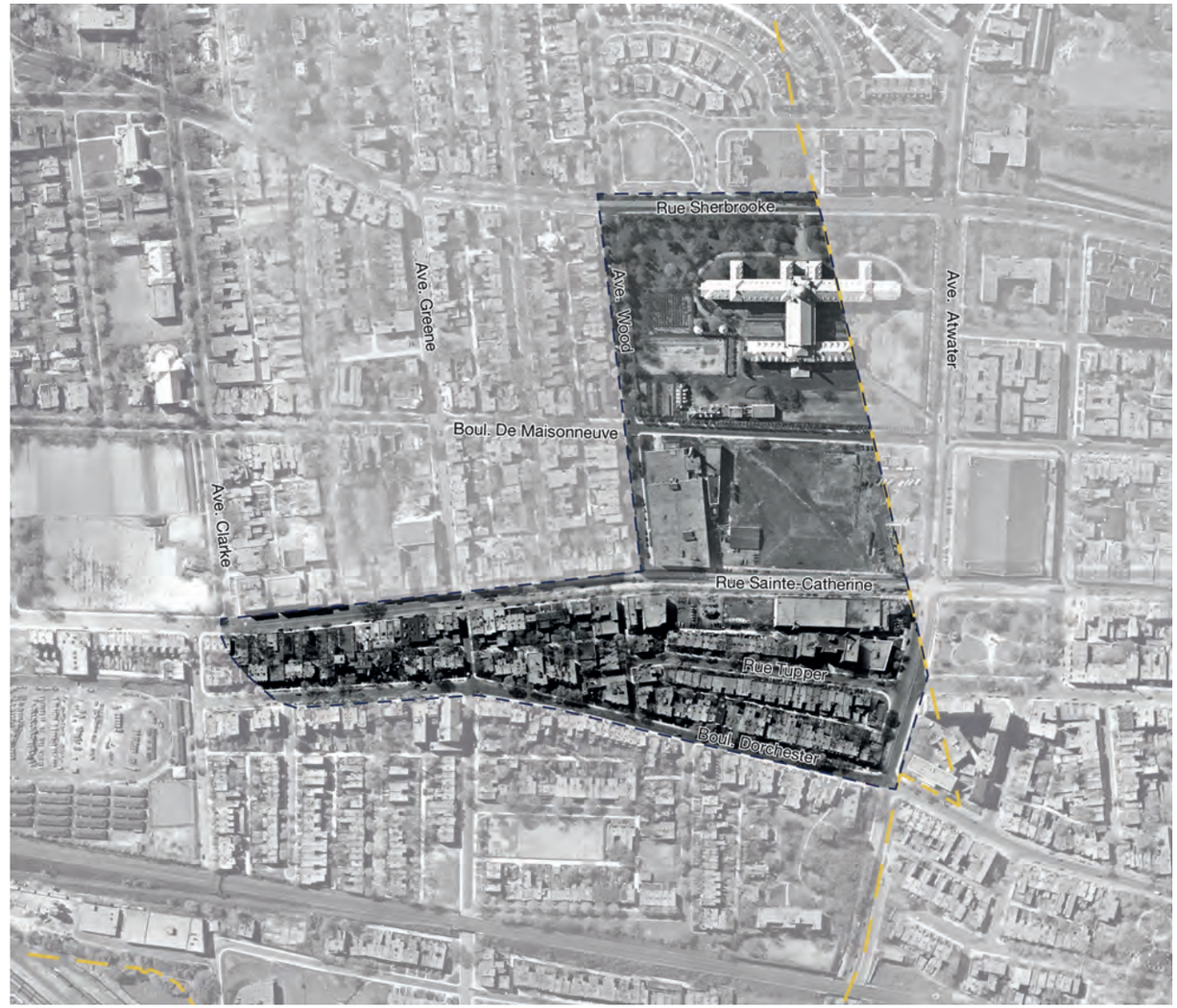


Photo aérienne prise en 1943 - Photothèque de la Ville de Montréal
Aerial photo taken in 1943 - Photothèque of the City of Montreal.

1:6 000
100 200 M

LÉGENDE KEY

- Limite du secteur du PPU / Boundary of the SPP Sector
- Limite de la Ville de Westmount / City of Westmount Boundary

2.3.1 HISTOIRE DU DÉVELOPPEMENT | DEVELOPMENT TIMELINE

1908
Établissement de la sixième Maison mère de la congrégation de Notre-Dame au 3040, rue Sherbrooke Ouest (maintenant le Collège Dawson, depuis 1988).

1920
Ouverture de la bibliothèque Atwater.

1952
Construction du bâtiment au 4039, rue Tupper, le Reddy Memorial Hospital qui devient la résidence YMCA Tupper en 1997.

1966-1967
Démolition de 135 bâtiments sur le côté nord du boulevard Dorchester et agrandissement du boulevard.

Ouverture du centre commercial Alexis Nihon.

Inauguration du complexe Carré Westmount.

1986
Construction du complexe au 1, avenue Wood.

Establishment of the sixth Mother House of the Congregation of Notre-Dame at 3040 Sherbrooke Street West (now Dawson College, since 1988).

Opening of the Atwater Library.

Construction of the building at 4039 Tupper Street, the Reddy Memorial Hospital, which became the Tupper YMCA residence in 1997.

Demolition of 135 buildings on the north side of Dorchester Boulevard and expansion of the boulevard.

Opening of the Alexis Nihon Shopping Centre.

Inauguration of the Westmount Square Complex.

Construction of the 1 Wood Avenue Complex.

2.3.2 BÂTIMENTS PATRIMONIAUX | HERITAGE BUILDINGS

La Ville de Westmount est divisée en 39 secteurs patrimoniaux qui ont tous des caractéristiques distinctives. Chaque immeuble est assigné à une catégorie, soit :

- I* (Exceptionnel)
- I (Important)
- II (Intéressant)
- III (Neutre)

Ces catégories dictent les travaux assujettis au PIIA, la catégorie I* étant soumise aux plus grandes restrictions. Le Collège Dawson est classé au répertoire du patrimoine culturel du Québec sur le territoire du PPU, tandis que la Bibliothèque Atwater est répertoriée à titre de lieu historique national du Canada.

The City of Westmount is divided into 39 character areas, each with its own distinctive features. Each building is assigned to a category:

- I* (Exceptional)
- I (Important)
- II (Significant)
- III (Neutral)

These categories dictate the work subject to the SPAIP, with category I* having the most restrictions. Dawson College is classified in Quebec's Cultural Heritage Directory on the territory of the SPP, while the Atwater Library is listed as a Historic Site of Canada.

Collège Dawson | Dawson College

Bibliothèque Atwater | Atwater Library **- 1920**

Classification des bâtiments par valeur patrimoniale
Categorization of buildings by heritage value

LÉGENDE KEY

Catégorie I Category I	Catégorie II Category II	Catégorie III Category III
I* Exceptionnel Exceptional	C Immeuble classé Classified Building	Limite de la Ville de Westmount City of Westmount Boundary

2.4 Espaces verts et espaces publics | Green Spaces

Situé dans une ville généralement bien pourvue en parcs et espaces verts, le secteur Sud-Est ne compte qu'un seul espace vert public, soit, l'îlot au coin Dorchester et Clarke, qui couvre moins de 2 % du territoire du PPU. La majorité des espaces verts du secteur sont privés.

Located in a city that is generally well-endowed with parks and green spaces, the Southeast sector has only one public green space, the lot at the corner of Dorchester and Clarke, which covers less than 2% of the SPP territory. Most of green spaces in the sector are private.

2.4.1 PARCS, ESPACES VERTS ET ÉQUIPEMENTS SPORTIFS | PARKS, GREEN SPACES, AND SPORTS FACILITIES

Voici une liste des parcs dans le site et à proximité de celui-ci, ainsi que les équipements sportifs, lorsque présents :

1. **Îlots Dorchester et Clarke**
2. **Terrain d'athlétisme de Westmount**
   Terrain de football, tennis, de jeu et de baseball, piste de course, parc canin, et jardins communautaires
3. **Jardin d'enfants Bruce**
   Terrain de jeu
4. **Parc Stayner**
   Terrains de tennis, terrain de basketball, terrain de jeu, jeu d'eau et patinoire extérieure
5. **Espace vert de la rue Prospect**
6. **Îlot Weredale**
7. **Square Cabot**
   Patinoire extérieure réfrigérée et piano public
8. **Jardins Queen Elizabeth**
   Terrain de jeu et patinoire extérieure
9. **Centre Greene**
   Gymnase et studio de danse

Here is a list of parks on the site and nearby, as well as sports facilities when present:

1. **Dorchester and Clarke Urban Blocks**
2. **Westmount Athletic Ground**
   Football field, playgrounds, baseball field, tennis courts, running track, dog park, and community gardens
3. **Bruce Tot Lot**
   Playground
4. **Stayner Park**
   Tennis courts, basketball court, playground, water play area and winter ice rink
5. **Prospect Street Green Space**
6. **Weredale Urban Block**
7. **Cabot Square**
   Refrigerated outdoor ice rink and public piano
8. **Queen Elizabeth Gardens**
   Playground and winter ice rink
9. **Centre Greene**
   Gymnasium and dance studio

Carte des espaces verts, des parcs et de la canopée - La canopée provient des données ouvertes Montréal 2019
Map of green space, parks, and tree cover - Tree cover data sourced from Montreal Open Data 2019

1:6 000 — 100 — 200 M

LÉGENDE KEY

Espaces verts publics Public Green Space	Parcs Parks	Limite du secteur du PPU Boundary of the SPP Sector	Localisation des places éphémères Location of Gardens and Seasonal Public Spaces
Espaces verts privés Privately Owned Green Space	Canopée Tree Canopy	Limite de la Ville de Westmount City of Westmount Boundary	

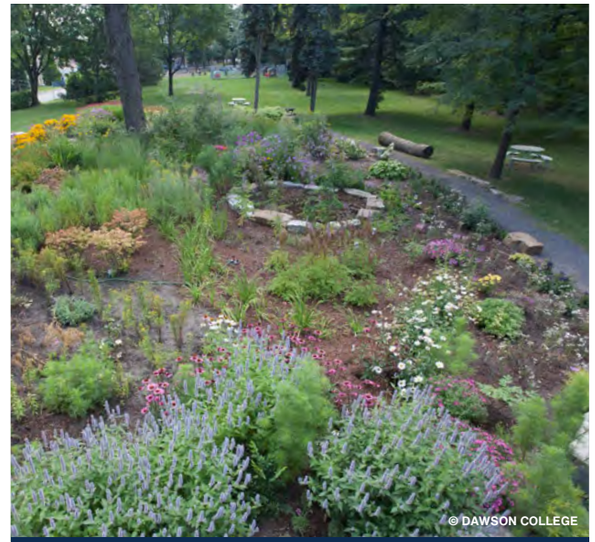
2.4.2 ESPACES PUBLICS ET ANIMATION | PUBLIC SPACE AND ANIMATION

Les seuls espaces réellement publics du secteur Sud-Est sont l'îlot Dorchester et Clarke (est) et la place éphémère aménagée sur le boulevard de Maisonneuve (**A**). Plusieurs espaces se qualifient comme des espaces semi-publics, identifiés en bleu sur la carte de la page précédente. Ceux-ci sont souvent utilisés comme lieux de rencontre et de divertissement, mais demeurent toutefois privés et dont l'accès est contrôlé.

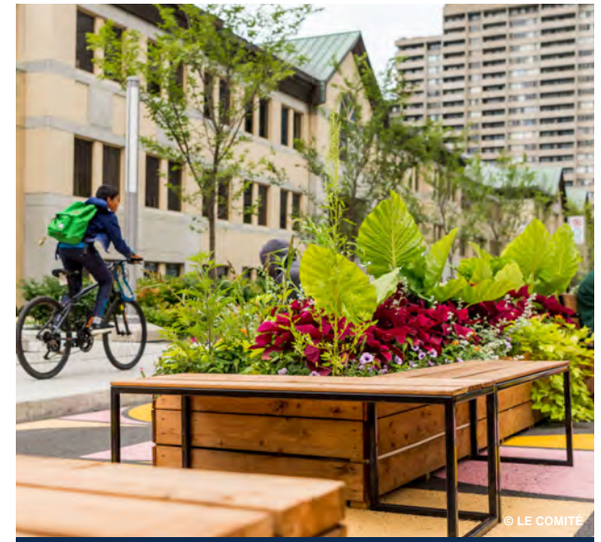
L'animation des espaces a lieu en été, lorsque les terrasses des restaurants s'activent sur la rue Sainte-Catherine. L'aménagement d'une place éphémère sur le boulevard de Maisonneuve permet aussi d'animer et créer un espace qui lie le Collège Dawson au centre commercial Alexis Nihon. À proximité, l'avenue Greene a connu une animation importante (**B**) par l'aménagement d'espaces publics à même la rue.

The only truly public spaces in the Southeast sector are the Dorchester and Clarke Urban Blocks (east) and the seasonal public space on De Maisonneuve Boulevard (**A**). Several spaces qualify as semi-public spaces, identified in blue on the map on the previous page. These are often used as meeting and entertainment areas, but remain private with a controlled access.

The activation of spaces takes place in the summer, when restaurant terraces come alive on Sainte-Catherine Street. The setup of a seasonal public space on De Maisonneuve Boulevard also helps enliven and create a connection between Dawson College and the Alexis Nihon shopping centre. Nearby, Greene Avenue has been significantly animated (**B**) by the development of public spaces right on the street.



Le jardin écologique de la paix du Collège Dawson
Dawson College's Ecological peace garden



A. Place publique éphémère sur le boulevard de Maisonneuve
Seasonal Public Space on De Maisonneuve Boulevard

B. Place publique éphémère sur l'avenue Greene
Seasonal Public Space on Greene Avenue

Côté ouest des îlots Dorchester et Clarke
Western Side of the Dorchester and Clarke Urban Blocks

2.4.3 CANOPÉE | TREE CANOPY

Le pourcentage de couverture végétale sur le territoire du PPU est d'environ 20 %, ce qui est inférieur à l'objectif de 25 % établi par le Schéma d'aménagement pour l'ensemble de l'agglomération. La canopée du secteur Sud-Est est aussi inférieure à celle du territoire de Westmount (37,2 %) et de l'agglomération urbaine de Montréal (22 %).

The existing percentage of tree cover in the SPP area is 20%. This is below the tree cover index of 25%, which is the objective of the development plan for the entire agglomeration. The tree cover in the Southeast sector is also lower than that of Westmount's territory (37.2%) and the Montreal Urban Agglomeration (22%).

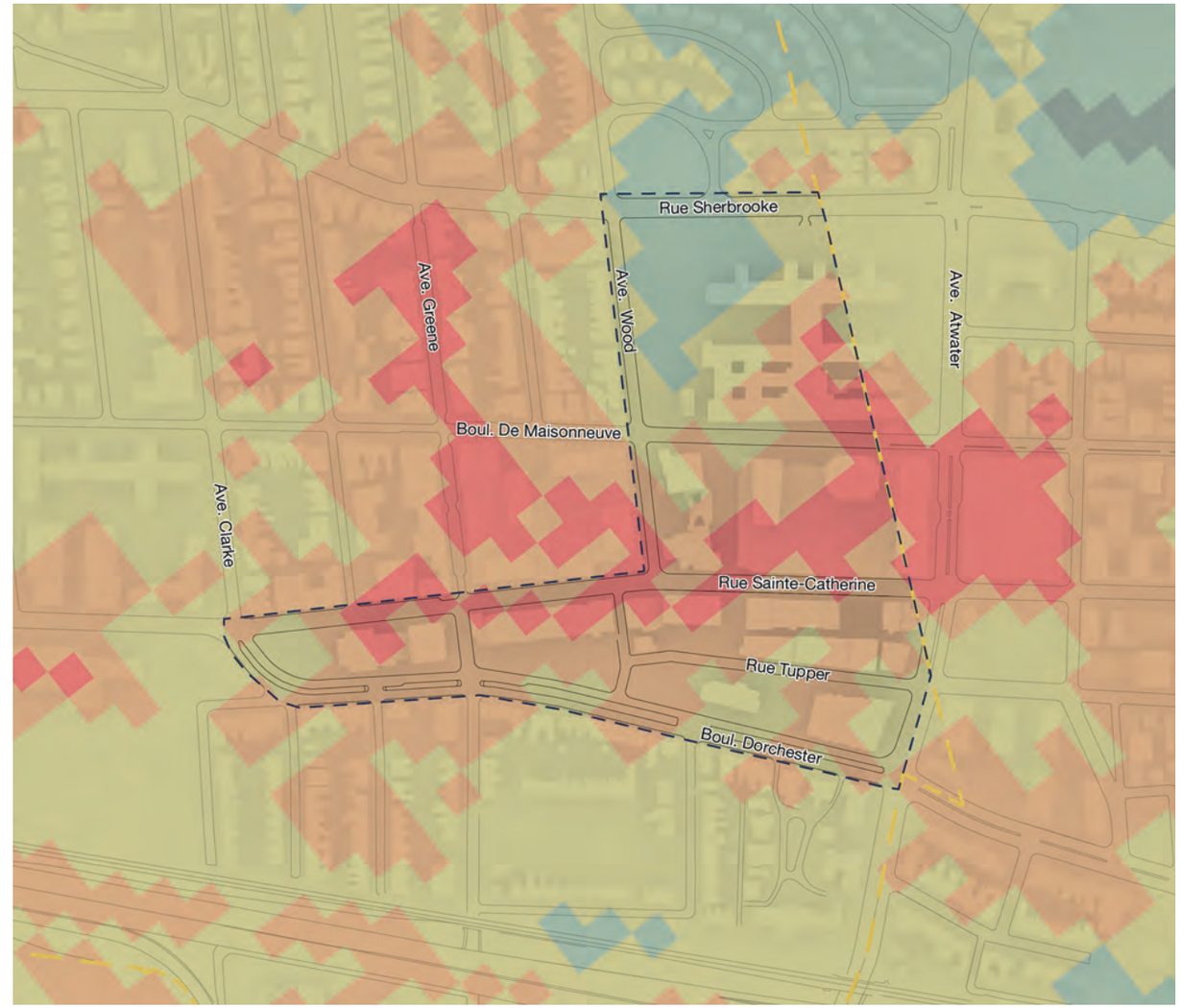
2.4.4 ÎLOTS DE CHALEUR | HEAT ISLANDS

En raison de la faible canopée et de la surface minérale importante dans le secteur, la température de surface est généralement plus chaude que la moyenne. Toutefois, la forte canopée sur le terrain du collège Dawson permet une température plus froide que la moyenne, une situation rare pour le secteur au sud de la rue Sherbrooke.

La vulnérabilité aux vagues de chaleur est majeure dans la majorité du secteur, comme démontré par l'analyse en 2022 par Montréal[1]. Le calcul de cette vulnérabilité inclut la sensibilité physique (îlots de chaleur), la sensibilité environnementale (canopée), la sensibilité sociale et la sensibilité territoriale.

Due to the low canopy coverage and significant mineral surface area in the sector, the surface temperature is generally higher than average. However, the high canopy coverage over the Dawson College site allows for cooler-than-average temperatures, a rare situation for the area south of Sherbrooke Street.

Most of the sector is highly vulnerable to heat waves, as shown by the City of Montreal's analysis from 2022. The methodology for calculating this vulnerability includes multiple variables including physical sensitivity (heat islands), environmental sensitivity (canopy), social sensitivity, and territorial sensitivity.



Carte des îlots de chaleur - Données ouvertes Montréal 2023
Heat island map - Montreal Open Data 2023

1:6 000
100 200 M

LÉGENDE KEY

Îlot de fraîcheur Cool Island	Limite du secteur du PPU Boundary of the SPP Sector
Îlot de chaleur Heat Island	Limite de la Ville de Westmount City of Westmount Boundary

1 Ville de Montréal, Données ouvertes : Vulnérabilité aux changements climatiques, 2022

2.5 **Mobilité** | Mobility

La voiture est le principal moyen de transport à Westmount pour les trajets domicile-travail. Son utilisation a cependant légèrement baissé entre 1996 et 2016, au bénéfice du transport en commun, de la marche et du vélo selon les données du recensement de 2016 fournies par Statistiques Canada.

Le secteur Sud-Est a la plus haute concentration de destinations de déplacements à Westmount, ceux-ci étant d'au-delà de 2 000 par jour.

Cars are the main means of transport in Westmount for commuting. However, according to 2016 census data provided by Statistics Canada, their use has declined slightly between 1996 and 2016, to the benefit of public transportation, walking, and cycling.

The Southeast sector has the highest concentration of travel destinations in Westmount, with over 2,000 trips ending in the area per day.

2.5.1 RÉSEAU VIAIRE ET TRAME URBAINE | ROAD NETWORK AND URBAN FABRIC

Du réseau principal au réseau secondaire, le réseau routier du secteur est composé de différentes classifications de voies. Deux artères secondaires dirigent les usagers en transit vers des destinations locales et régionales : la rue Sherbrooke et le boulevard Dorchester. Ensuite, une voie collectrice, la rue Sainte-Catherine, guide les usagers vers le réseau local. Les rues locales comprennent la rue Tupper, l'avenue Gladstone, le boulevard de Maisonneuve et l'avenue Wood. Quelques ruelles traversent les îlots situés au sud du secteur.

La trame urbaine du secteur comporte deux situations relativement différentes : au nord du secteur, elle est orthogonale et contourne de grands îlots, alors qu'au sud elle donne lieu à des îlots de formes irrégulières et avec peu de passages à niveau nord-sud, faisant place à des îlots longitudinaux peu perméables.

From the main network to the secondary network, the road system in the sector is made up of different road classifications. Two secondary arteries direct transit users to local and regional destinations: Sherbrooke Street and Dorchester Boulevard. Then, a collector road, Sainte-Catherine Street, guides users to the local network. Local streets include Tupper Street, Gladstone Avenue, De Maisonneuve Boulevard, and Wood Avenue. A few alleyways cross the blocks to the south of the sector.

The urban grid in the area features two relatively different situations: to the north of the sector, the grid is orthogonal and surrounds large blocks, whereas to the south it results in irregularly shaped blocks with few north-south crossings, creating elongated, less permeable blocks.

Classification des routes : Données ouvertes Montréal 2024
Road Classification: Montreal Open Data 2024

LÉGENDE KEY

Rues et ruelles Roads and Alleyways	Artères principales Main Arteries	Rues collectrices Collector Road	Entrées et sorties des aires de stationnement intérieures Entries and exits of indoor parking lots
Artères secondaires Secondary Arteries	Autoroutes Highways	Rues locales Local Streets	

2.5.2 STATIONNEMENT | PARKING

Le secteur comprend des cases de stationnement sur rue, de surface et intérieurs. Les seules rues dans le secteur ne permettant pas le stationnement autre que pour livraison ou débarcadère sont les avenues Gladstone et Greene. Le secteur compte plus de 1 500 cases de stationnement hors rue avec parcomètre.

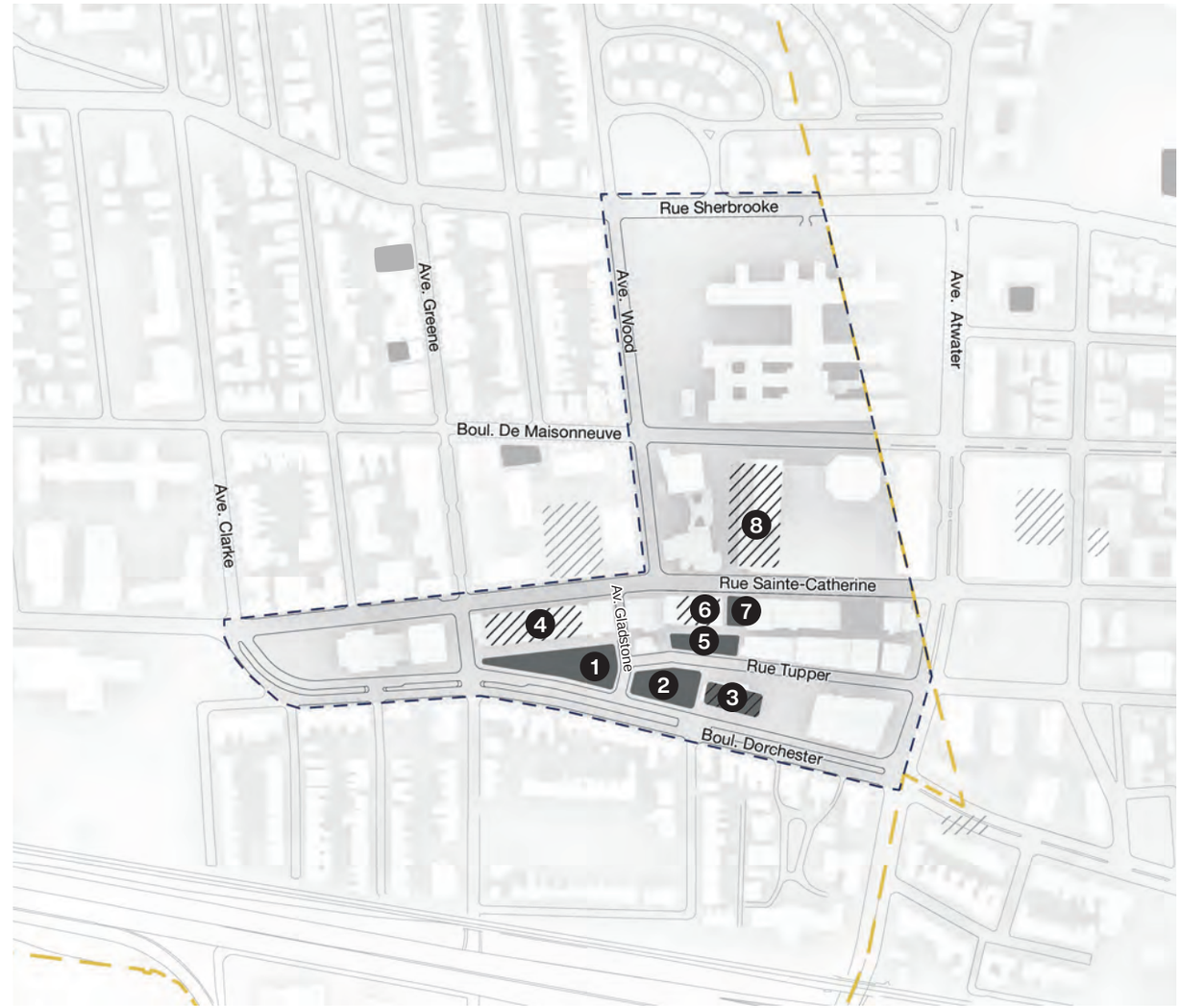
La liste suivante indique le nom de l'opérateur du stationnement hors rue avec le nombre de cases sur chacun :

1. **Ville de Westmount**
   20 cases avec parcomètre
   (2 cases pour véhicules électriques)
   44 cases réservées
   2 cases autopartage
2. **Ville de Westmount**
   42 cases réservées
3. **Stationnement commercial**
   135 cases avec parcomètre
4. **Stationnement commercial**
   200 cases avec parcomètre
5. **Stationnement commercial**
   54 cases avec parcomètre
6. **Stationnement commercial**
   77 cases avec parcomètre
7. **Stationnement de commerce de détail**
   16 cases réservées aux clients
8. **Alexis Nihon**
   1 100 cases avec parcomètre
   (2 cases pour véhicules électriques)

The sector includes on-street parking spaces, surface parking lots, and indoor parking facilities. The only streets in the sector that do not permit parking other than for deliveries or drop-offs are Gladstone and Greene. The sector has more than 1'500 metered off-street parking spaces with parking meters.

The following list indicates the name of the off-street parking operator and the number of spaces in each lot:

1. **City of Westmount**
   20 metered spaces
   (2 spaces for electric vehicles)
   44 reserved spaces
   2 car-sharing spaces
2. **City of Westmount**
   42 reserved spaces
3. **Commercial parking**
   135 metered spaces
4. **Commercial parking**
   200 metered spaces
5. **Commercial parking**
   54 metered spaces
6. **Commercial parking**
   77 metered spaces
7. **Retail parking**
   16 spaces reserved for customers
8. **Alexis Nihon**
   1,100 metered spaces
   (2 spaces for electric vehicles)



Carte des stationnements accessibles au public
Map of Publicly Accessible Parkings

1:6 000
100 200 M

LÉGENDE KEY

Stationnement de surface Surface Parking	Limite du secteur du PPU Boundary of the SPP Sector
Garage de stationnement ouvert au public Parking Garage Open to the Public	Limite de la Ville de Westmount City of Westmount Boundary

2.5.3 TRANSPORT ACTIF | ACTIVE TRANSPORTATION

Plusieurs parcours ponctuent le secteur à travers des passages informels afin de réduire les distances de marche. Cela témoigne de la nécessité de rendre davantage perméables les îlots. Plusieurs passages intérieurs publics et privés complètent les parcours, soit ceux de la STM pour accéder au métro Atwater ou ceux du centre commercial Alexis Nihon et du Wesmount Square pour accéder aux services ou aux résidences.

Le secteur dispose d'une piste cyclable en site propre, sur le boulevard De Maisonneuve qui traverse le territoire entier de Westmount d'est en ouest, le reliant au centre-ville et au campus Loyola de l'Université Concordia notamment. Aucun aménagement dédié aux cyclistes n'est présent sur la rue Sainte-Catherine ni sur le boulevard Dorchester.

Several routes punctuate the district through informal passages that reduce walking distances. This reflects the need to make the city blocks more permeable. A number of public and private interior passageways complete the routes, such as those used by the STM to access the Atwater metro station, or those used by the Alexis Nihon shopping centre and Wesmount Square to access services or residences.

The area has a dedicated bike path on De Maisonneuve Boulevard, which runs east to west across the entire Westmount territory, connecting it to downtown and Concordia University's Loyola Campus. There are no dedicated cycling infrastructure on Sainte-Catherine Street or Dorchester Boulevard.

2.5.4 TRANSPORT COLLECTIF | PUBLIC TRANSPORTATION

Le secteur détient une excellente desserte de transport collectif avec la présence de la station de métro Atwater et d'un réseau d'autobus sur les axes principaux Sainte-Catherine, Sherbrooke et Atwater. On retrouve 2 édicules de métro à la limite est du territoire. La première au square Cabot, l'autre sur le boulevard de Maisonneuve à côté du collège Dawson.

The sector has excellent public transit service, with the Atwater metro station and a bus network on the main axes of Sainte-Catherine, Sherbrooke and Atwater. There are two metro entrances, both located at the eastern edge of the City limit. One is in Cabot Square and the other is on De Maisonneuve Boulevard next to Dawson College.

Carte de la mobilité active et collective- Lignes et arrêts de bus proviennent des données ouvertes de Montréal 2024
Map of active and public transportation - Bus lines and stops sourced from Montreal Open Data 2024

LÉGENDE KEY

Passages intérieurs - privés Indoor Passages - Private	Parcours piétons informels Desire Paths (informal walking routes)	Station de vélopartage Bicycle-sharing Station
Passages intérieurs - STM Indoor Passages - STM	Lignes et arrêts d'autobus Bus Lines and Stops	Station d'autopartage Carsharing Station
Espaces verts et parcs Parcs and Green Space	Piste cyclable Bicycle Path	Limite de la Ville de Westmount City of Westmount Boundary

2.5.5 CONDITIONS EXISTANTES RUES | EXISTING STREET CONDITIONS

Boulevard de Maisonneuve

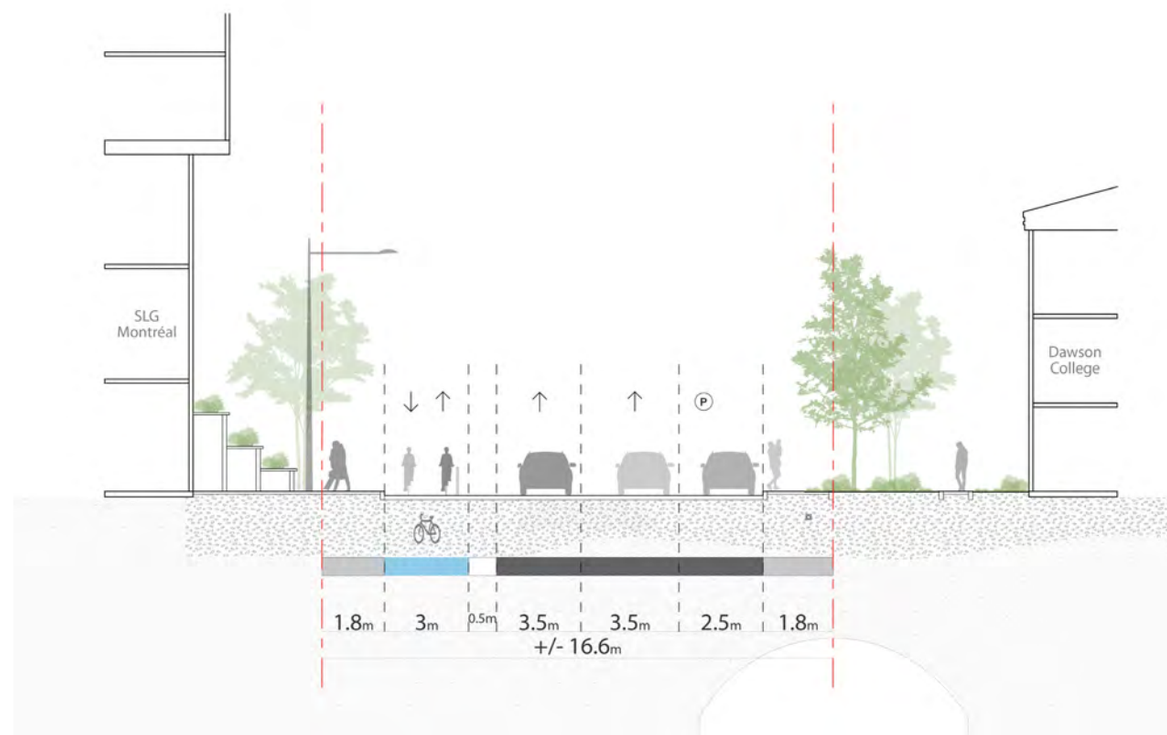
Le boulevard de Maisonneuve est constitué d'une emprise d'environ 17 mètres avec deux voies véhiculaires à sens unique de 3,5 mètres chacune. Du côté nord, le boulevard présente des cases de stationnement sur rue et un trottoir d'environ 1,8 mètre, alors que du côté sud, une piste cyclable bidirectionnelle de 3 mètres séparée de la voie véhiculaire par un marquage au sol et des bollards borde le trottoir qui lui fait aussi 1,8 mètre. Les trottoirs et la piste cyclable comportent les dimensions minimales.

Le traitement du domaine privé de part et d'autre de l'emprise du boulevard permet d'élargir l'espace de circulation piétonne et présente quelques plantations. Toutefois, le gabarit des bâtiments et les accès véhiculaires vers les aires de stationnement et les entrées charretières créent des interfaces déstructurées et conflictuelles pour l'usager en transport actif.

De Maisonneuve Boulevard

De Maisonneuve Boulevard has a 17-meter right-of-way with two one-way vehicle lanes, each 3.5 meters wide. On the north side, the boulevard has on-street parking and a 1.8-meter sidewalk, while on the south side, a 3-meter 2-way bike path is separated from the vehicular lane by pavement markings, while bollards line the sidewalk, which is also 1.8 meters wide. The sidewalks and bike path have the minimum recommended dimensions.

The treatment of private property on both sides of the boulevard's right-of-way allows for an expansion of pedestrian circulation space and includes some plantings. However, the size of the buildings and the vehicle accesses to the parking areas and driveways create unstructured and conflicting interfaces for active transport users.



2.5.5 CONDITIONS EXISTANTES RUES | EXISTING STREET CONDITIONS

Rue Sainte-Catherine

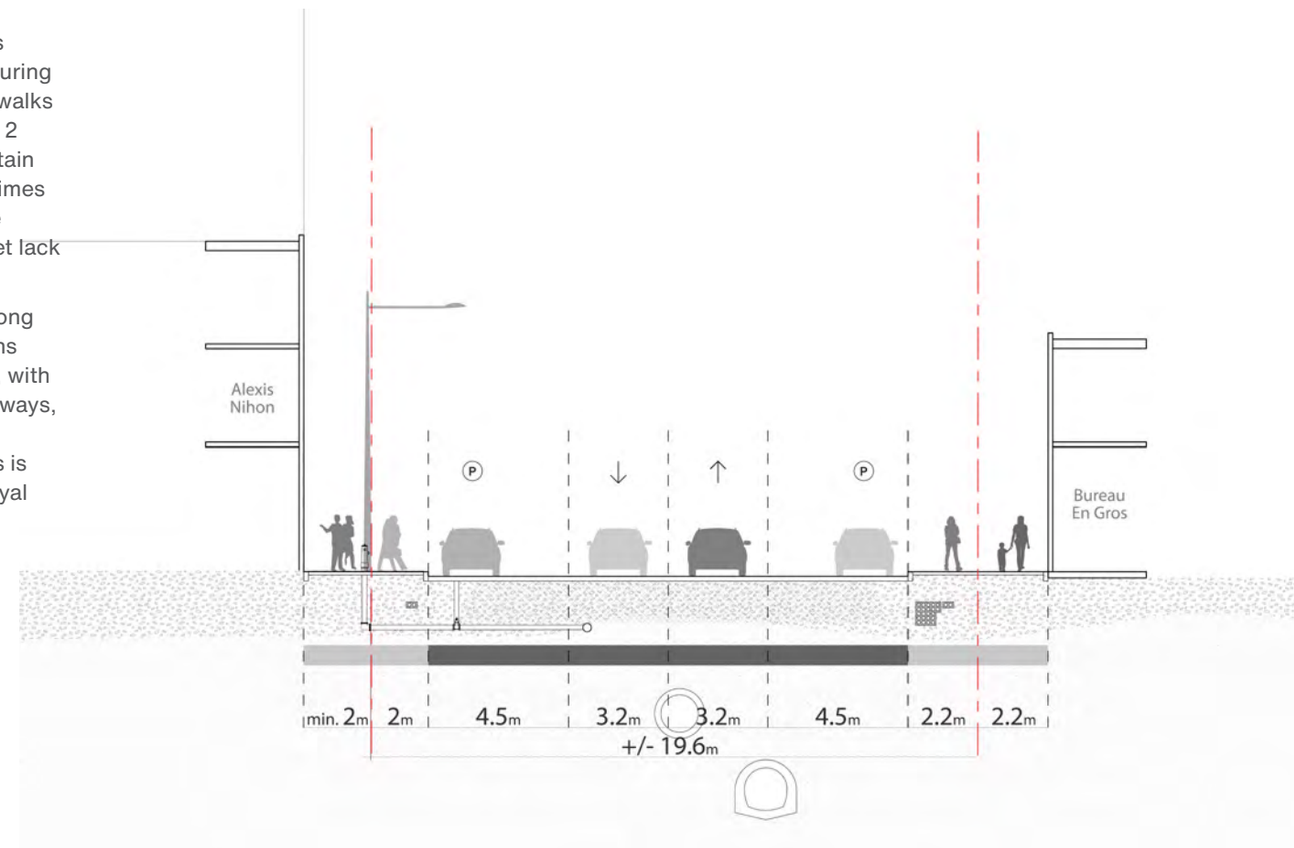
Principale artère commerciale du secteur, la rue Sainte-Catherine est constituée d'une emprise d'environ 20 mètres avec 2 voies de circulation bidirectionnelles de 3,2 mètres, ainsi que de deux rangées de cases de stationnement de part et d'autre de ces voies, faisant environ 4,5 mètres chacune. Les trottoirs de part et d'autre de la rue font environ 2 mètres et sont bonifiés à certains endroits grâce au domaine privé totalisant parfois jusqu'à 4,5 mètres. On n'y retrouve aucune piste cyclable et certains tronçons ne présentent aucune végétation.

On retrouve essentiellement deux dynamiques quant aux interfaces de la rue Sainte-Catherine. Certains tronçons présentent une forme urbaine à échelle humaine, avec terrasses, plantations, trottoirs généreux, d'autres un gabarit imposant de bâtiments avec un faible encadrement, comme c'est le cas pour Alexis Nihon et le bâtiment de la Gendarmerie royale.

Sainte-Catherine Street

As the main commercial artery in the sector, Sainte-Catherine Street has a 20-meter right-of-way with single-lane traffic in both directions, each lane measuring 3.2 meters wide. It also has parking lanes in both directions, measuring about 4.5 metres wide each. The sidewalks on either side of the street are around 2 meters wide, and are enhanced in certain areas through private property, sometimes by up to 4.5 meters. There are no bike paths, and some stretches of the street lack any vegetation.

There are essentially two dynamics along Sainte-Catherine Street. Some sections have an urban form on a human scale, with terraces, greenery and generous walkways, while other sections have imposing buildings with little or no animation, as is the case with Alexis Nihon and the Royal Canadian Mounted Police building.



2.5.5 CONDITIONS EXISTANTES RUES | EXISTING STREET CONDITIONS

Boulevard Dorchester

Élargi dans les années 1960, le boulevard Dorchester détient une emprise d'environ 26 mètres. Il comprend un terre-plein central planté de 7,6 mètres à l'est de Greene et d'environ 5 mètres du côté ouest. Selon les études,[1] le tiers des arbres de ce terre-plein seraient en mauvaise santé. Cette médiane comprend aussi l'éclairage.

Le boulevard comprend une voie véhiculaire de 3,5 mètres, ainsi qu'une rangée de cases de stationnement dans chaque sens. Des trottoirs de 2 mètres bordent la rue.

Un seul passage à niveau permet de franchir le terre-plein entre Atwater et Greene. Le boulevard permet de rejoindre la rue Clarke en courbe.

L'interface nord du boulevard présente peu d'encadrement de la voie publique et surtout des terrains de stationnement alors que du côté sud, le boulevard borde une série de maisons patrimoniales.

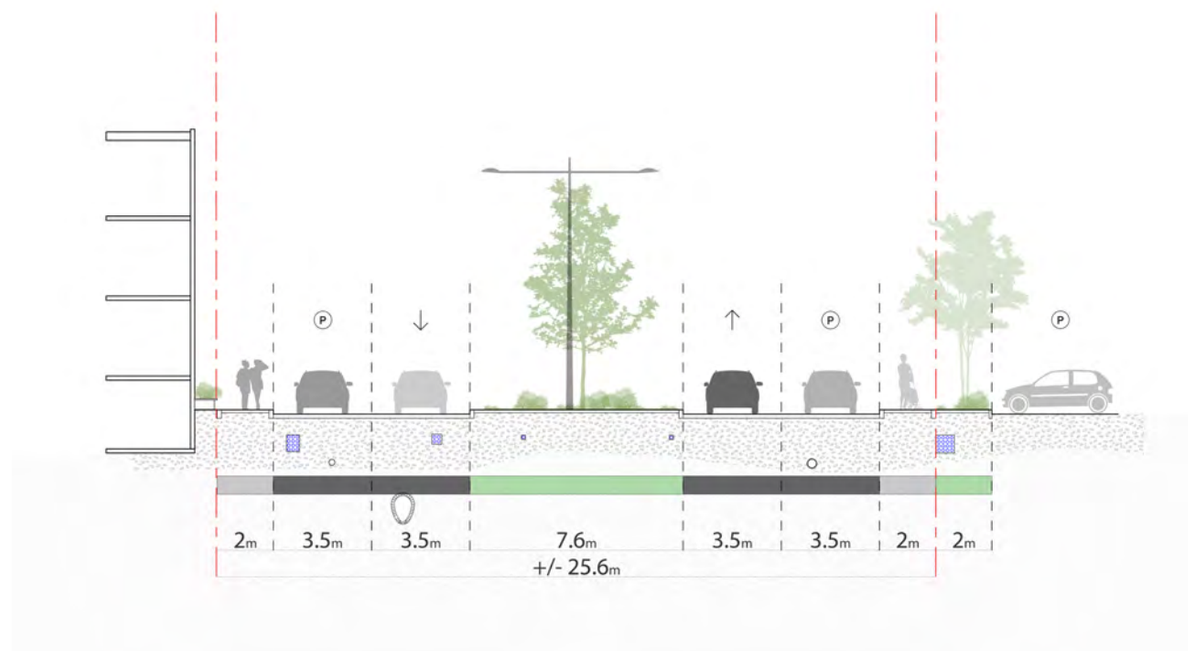
Dorchester Boulevard

Widened in the 1960s, Dorchester Boulevard has a right-of-way of approximately 26 metres. It includes a planted median strip of 7.6 metres on the east side of Greene, and of approximately 5 metres on the west side of Greene. Findings[1] show that a third of the trees in this median are in poor health. This median also includes streetlights.

The boulevard includes in each direction, a 3.5-metre traffic lane and a parking lane. The street is lined with 2-metre sidewalks.

Only one crossing allows passage over the median between Atwater and Greene. The boulevard curves to connect to Clarke Street.

The northern interface of the boulevard has little public street framing and is mostly occupied by parking lots while on the south side, the boulevard borders a series of heritage homes.



1 Société Agil, Rapport et recommandations dans le cadre d'un exercice de planification détaillée du secteur Sud-Est de Westmount, 10 avril 2018

2.6 Projets d'infrastructures | Infrastructure Projects

L'état des infrastructures vieillissantes nécessitera une étude de faisabilité préalablement au déploiement d'un redéveloppement du secteur. Une planification de maintien et de mise à niveau est toutefois déjà en cours par la Ville de Westmount:

1. **2025 – Av. Greene**

   Réhabilitation de conduite d'eau principale et d'égout secondaire, reconstruction de conduite d'eau principale et secondaire, de voirie, et d'utilités publiques (Bell, Hydro-Westmount) sous l'avenue Greene.

2. **2025 (prévu) – Sainte-Catherine entre Av. Wood et la limite est de la Ville**

   Reconstruction des trottoirs, incluant la reconstruction de l'infrastructure souterraine d'Hydro-Westmount.

3. **2025 ou 2026 (prévu) – Av. Wood**

   Resurfaçage d'asphalte incluant la reconstruction des trottoirs (à la suite de la réalisation du projet de réhabilitation du réseau d'aqueduc en 2023).

4. **2026 (prévu) – Sainte-Catherine, entre Atwater et Gladstone**

   Phase 1 de 2 : Réhabilitation de la conduite principale d'eau, remplacement de tous les services d'eau pour chaque immeuble.

5. **2027 (prévu) – Sainte-Catherine, entre Gladstone et Greene**

   Phase 2 de 2 : Réhabilitation de la conduite principale d'eau, remplacement de tous les services d'eau pour chaque immeuble.

The state of the aging infrastructures will require a feasibility study prior to the deployment of a sector redevelopment. However, a maintenance and upgrade plan is already underway by the City of Westmount:

2025 - Greene Ave.

Rehabilitation of the main water supply line and secondary sewer, reconstruction of the main ans secondary water lines, roadway, and public utilities (Bell, Hydro-Westmount) under Greene Avenue.

2025 (planned) - Sainte-Catherine between Wood Ave and the eastern city boundary

Reconstruction of walkways, including reconstruction of Hydro-Westmount's underground infrastructure.

2025 or 2026 (planned) - Wood Ave.

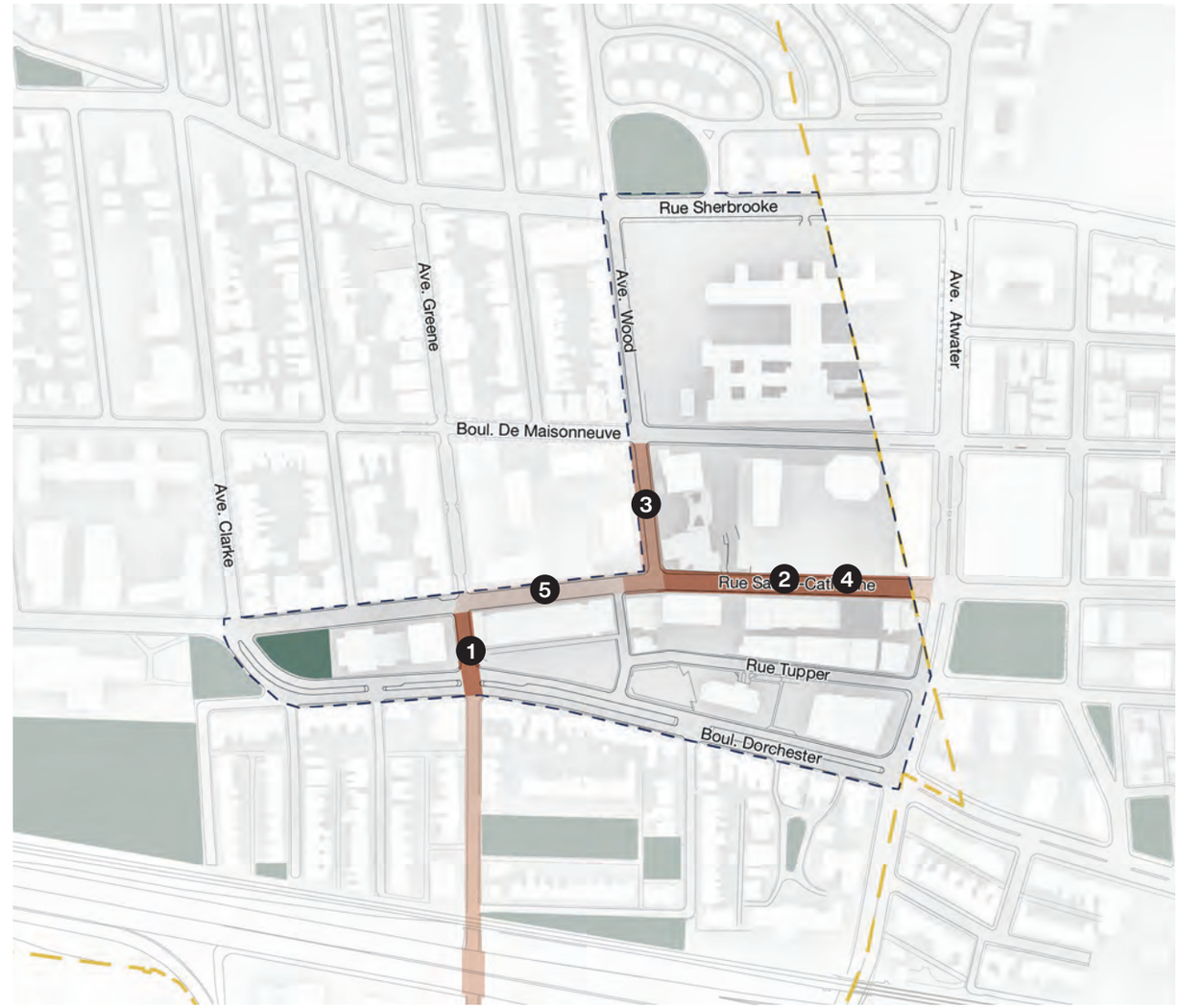
Asphalt resurfacing including walkway reconstruction (following completion of the aqueduct network rehabilitation project in 2023).

2026 (planned) - Sainte-Catherine, between Atwater and Gladstone

Phase 1 of 2: Rehabilitation of the main water line, replacement of all water services for each building.

2027 (planned) - Sainte-Catherine, between Gladstone and Greene

Phase 2 of 2: Rehabilitation of the main water line, replacement of all water services for each building.



Plan des projets d'infrastructure à venir
Plan of Future Infrastructure Projects

1:6 000
100 200 M

LÉGENDE KEY

Projets d'infrastructures à venir en 2025 Infrastructure Projects Planned for 2025	
Projets d'infrastructures à venir en 2026 Infrastructure Projects Planned for 2026	Limite du secteur du PPU Boundary of the SPP Sector
Projets d'infrastructures à venir en 2027 Infrastructure Projects Planned for 2027	Limite de la Ville de Westmount City of Westmount Boundary

2.7 Potentiel de redéveloppement | Redevelopment Potential

Le secteur présente un potentiel de redéveloppement intéressant, constitué de la combinaison de certains lots sous-utilisés, lots vacants ou encore de bâtiments ayant besoin de réparations ou de mise à niveaux. Le périmètre regroupant ces lots est dessiné en bourgogne.

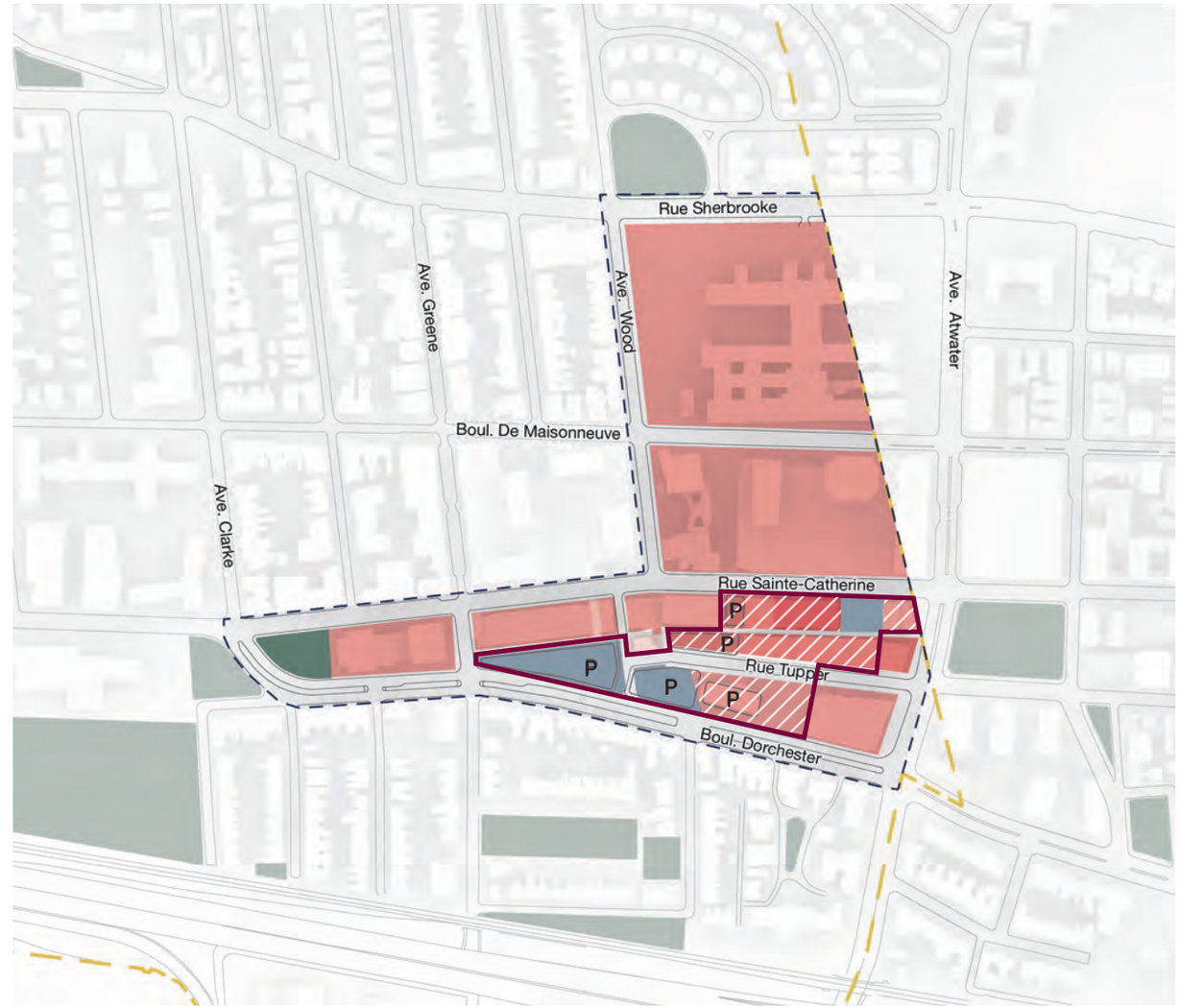
Les terrains identifiés comme ayant un potentiel de redéveloppement sont principalement situés le long de la rue Sainte-Catherine, de la rue Tupper et du boulevard Dorchester et sont caractérisés à la fois par leur caractère vacant ou sous-utilisé, ou encore par la vétusté ou la faible intégrité architecturale des bâtiments qu'on y retrouve.

Ce redéveloppement pourrait permettre de tisser des liens nord-sud, de redéfinir le cadre bâti le long de la rue Sainte-Catherine, principal axe commercial du secteur ou encore de créer des projets résidentiels favorisant la densification du secteur. Le potentiel réside également du fait que la Ville est propriétaire de certains de ces lots qui pourraient donner lieu à la construction d'équipements publics, répondants aux besoins de la population de Westmount.

The sector offers attractive redevelopment potential, consisting of a combination of underused lots, vacant lots or buildings that require repairs or upgrades. The perimeter encompassing these lots is outlined in burgundy.

The lots identified as having a redevelopment potential are mainly located along Sainte-Catherine Street, Tupper Street and Dorchester Boulevard and are characterized by their vacant or underused nature, or by the dilapidated condition or poor architectural integrity of the buildings built on them.

This redevelopment could help forge north-south connections, redefine the built environment along Sainte-Catherine Street, the sector's main commercial artery, and create residential projects that promote the densification of the sector. The potential also lies in the fact that the City owns some of these lots, which could be used to build public facilities, meeting the needs of the Westmount population.



Classification du potentiel de redéveloppement
Redevelopment Potential Classification

LÉGENDE KEY

- Potentiel de redéveloppement basé sur la valeur du bâtiment (valeur du bâtiment / valeur de l'immeuble) / Redevelopment Potential Based on Current Building Value (Building value / Property value)
- Lot vacant / Vacant Lot
- Espaces verts et parcs / Parks and Green Space
- Propriétés à redéveloper / Properties to be redeveloped
- P Stationnement / Parking
- Périmètre des lots à potentiel de redéveloppement / Boundary of Area with Redevelopment Potential
- Limite de la Ville de Westmount / City of Westmount Boundary

2.8 Diagnostic FFOM | SWOT Analysis

Le diagnostic offre une synthèse des forces, faiblesses, opportunités et contraintes associées au secteur sud-est de Westmount. Il se termine sur une série d'enjeux qui devront être pris en compte dans le PPU.

The analysis provides a summary of the strengths, weaknesses, opportunities, and threats associated with the southeast sector of Westmount. It concludes with a series of issues that will need to be addressed in the SPP.

FORCES

- Localisation du secteur en continuité physique avec le centre-ville de Montréal et lieu de destination ;
- Milieu présentant une diversité d'usages et une mixité de services ;
- Présence d'institutions et d'un pôle commercial, importants générateurs de déplacements ;
- Présence de plusieurs bâtiments à valeur patrimoniale et de grande qualité architecturale, participant à l'identité singulière du lieu ;
- Excellente desserte en transport collectif ;
- Présence de certains espaces d'appropriation éphémère participant à l'animation du domaine public ;
- Présence de nombreux espaces verts et d'équipements sportifs à proximité ;
- Présence de rues commerciales d'ambiance de qualité à proximité (avenue Greene) ;
- Présence de repères architecturaux modernes (Westmount Square).

STRENGTHS

- Destination and location of the sector in physical continuity with downtown Montreal.
- An environment with a diversity of uses and a mix of services.
- Presence of institutions and a commercial hub, significant generators of travel.
- A number of buildings with heritage value and high architectural quality, contributing to the area's unique identity.
- Excellent public transit connections.
- The presence of a number of ephemeral spaces that contribute to the liveliness of the public realm.
- Numerous green spaces and sports facilities in close proximity.
- Presence of quality commercial streets in close proximity (Greene Avenue).
- Modern architectural landmarks (Westmount Square).

FAIBLESSES

- Manque d'intérêt pour le redéveloppement en raison de la réglementation actuelle et des conditions environnantes ;
- Le manque de sécurité et de surveillance passive, comme des gens qui observent la rue ;
- Une forte présence de personnes en situation d'itinérance ;
- Présence d'un faible taux de canopée ;
- Peu de parcs et espaces verts à caractère public ;
- Forme urbaine présentant des bâtiments à fort gabarit peu conviviaux aux usagers du transport actif ;
- Absence d'aménagements sécuritaires pour vélos ;
- Emprise des voies laissant beaucoup d'espace aux véhicules et peu de place aux usagers du transport actif ;
- Qualité du cadre bâti inégale et dévitalisée à certains endroits clés (Sainte-Catherine) ;
- Absence de cohérence et de structure de la forme urbaine (hauteurs, gabarits et des modes d'implantation très hétéroclite) ;
- Haut taux d'inoccupation des bureaux ;
- Ne présente pas un caractère identitaire représentatif de la Ville de Westmount.

WEAKNESSES

- Lack of redevelopment interest due to current regulations and surrounding conditions.
- Lack of a sense of security and passive surveillance, such as people watching the street.
- A strong presence of homeless people.
- Little vegetation and canopy cover.
- Few public parks and green spaces;
- Urban form featuring large-scale buildings that are unfriendly for active transport users.
- Lack of safe bicycle facilities.
- The right-of-way leaves a lot of space for vehicles and little room for active transport users.
- The quality of the built environment is uneven and has deteriorated in certain key areas (Sainte-Catherine).
- Lack of coherence and urban form structure (heterogeneous heights, footprints).
- High office vacancy rate.
- Does not have an identity that is representative of the City of Westmount.

OPPORTUNITÉS

- Plusieurs sites dont certains appartiennent à la Ville présentent un potentiel de redéveloppement, pouvant être réalisés à des fins publiques ;
- Possibilité de mettre en valeur le riche patrimoine du milieu ;
- Possibilité d'établir une continuité des aménagements avec la rue Sainte-Catherine du côté de Montréal (qui sera réaménagée) ;
- Créer une entrée de ville significative et représentative de la Ville de Westmount ;
- Grande emprise du domaine public qui présente une opportunité pour la réallocation de l'espace.

OPPORTUNITIES

- Several sites, some of which are owned by the City, have redevelopment potential and could be used for public purposes.
- Opportunity to showcase the area's rich heritage.
- Opportunity to establish a continuity of development with Sainte-Catherine Street on the Montreal side (which will be redeveloped).
- Create a significant gateway to the City that is representative of the City of Westmount.
- The large public domain right of way presents an opportunity to reallocate space.

MENACES

- Effet de barrière de certains obstacles de la trame urbaine en particulier dans l'axe nord-sud ;
- Imperméabilité de certains grands îlots limitant les traversées et la porosité du secteur ;
- Les interfaces des sites à potentiel de redéveloppement avec les bâtiments existants, particulièrement au sud ;
- Isolation potentielle du secteur au sud du boulevard Dorchester ;
- Transit important d'automobiles à travers le secteur ;
- Privatisation importante des espaces limitant l'appropriation par la population.

THREATS

- The barrier effect of certain obstacles in the urban fabric, particularly in the north-south axis;
- The impermeability of certain large blocks, limiting crossings and the permeability of the sector;
- The interfaces of redevelopment potential sites with existing buildings, particularly in the south;
- Potential isolation of the area south of Boulevard Dorchester;
- The high volume of traffic passing through the area;
- Significant privatization of spaces, limiting their appropriation by the population.

ENJEUX

Le diagnostic se conclut sur **10 enjeux** qui devront être relevés dans les prochaines années, dans le secteur Sud-Est.

1. La conservation et mise en valeur du patrimoine
2. Une faible canopée
3. Une faible présence de parcs dans le secteur
4. La dévitalisation commerciale du secteur
5. La qualité du cadre bâti
6. La qualité des interfaces publiques et privées
7. La cohabitation des habitants et des usagers avec une population itinérante et dans le besoin
8. Le sentiment d'insécurité et le manque de propreté
9. La trame urbaine imperméable, en particulier nord-sud
10. La faible présence d'aménagements sécuritaires et conviviaux pour piétons et cyclistes dans un secteur achalandé

ISSUES

The diagnostic concludes with **10 key issues** that will need to be addressed in the coming years in the southeast sector:

1. The conservation and enhancement of heritage
2. Low tree canopy
3. Limited presence of parks in the area
4. Commercial decline in the sector
5. The quality of the built environment
6. The quality of public and private interfaces
7. The coexistence of residents and users with a homeless and vulnerable population
8. Perceived insecurity and lack of cleanliness
9. An impermeable urban fabric, particularly in the north-south direction
10. The limited presence of safe and user-friendly amenities for pedestrians and cyclists in a busy area

3

Vision et principes directeurs

Vision and Guiding Principles

3.1 **Énoncé de vision** | Vision Statement

La vision pour le devenir du secteur sud-est incarne les mots clés proposés par les participants aux activités de consultation publique. Elle s'énonce comme suit :

« Le secteur sud-est incarne le cœur vibrant de Westmount, un lieu empreint de vitalité, de verdure, de sécurité et d'inclusivité, en harmonie avec l'esprit de sa communauté. Structuré autour d'une artère commerciale dynamique et d'un cœur communautaire doté d'un équipement sportif, il se définit comme un carrefour d'échanges pour les usagers et les résidents. Son architecture resplendissante et son redéveloppement exemplaire témoignent d'un alliage fin entre la préservation du patrimoine et une architecture contemporaine à échelle humaine, réel symbole de l'identité locale. »

The vision for the future of the southeast sector embodies the key words suggested by participants in the public consultation activities. It is stated as follows:

"The southeast sector embodies the vibrant heart of Westmount, a place brimming with vitality, greenery, safety, and inclusivity, perfectly aligned with the spirit of its community. Centred around a dynamic commercial artery and a community centre with sports facilities, it stands out as a crossroads for users and residents. Its stunning architecture and exemplary redevelopment reflect a fine alloy between heritage preservation and contemporary, human-scale architecture, a true symbol of local identity.

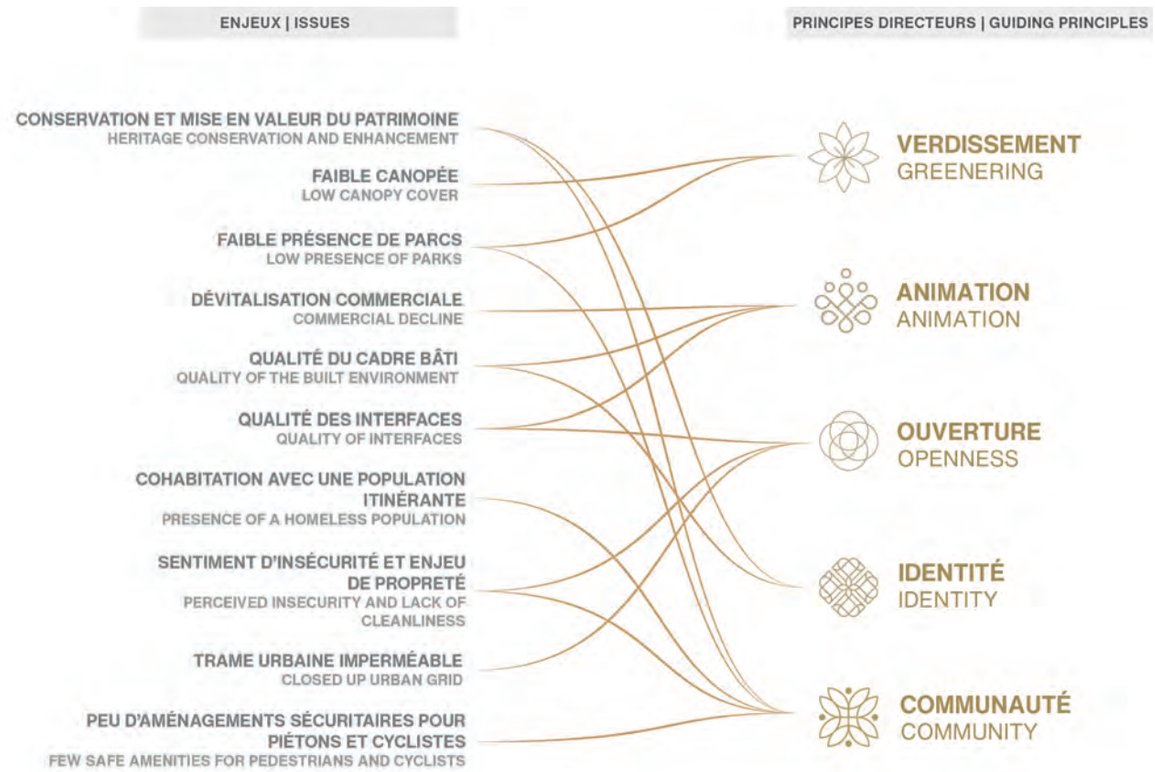
3.2 **Principes directeurs** | Guiding Principles

La vision se décline en 5 principes directeurs, détaillés sous forme d'intentions d'aménagement qui découlent ultimement des enjeux clés du secteur, eux-mêmes issus du portrait du territoire.

Ces principes directeurs constituent la base du concept d'aménagement du Plan particulier d'urbanisme et sont accompagnés d'intentions ciblées pour répondre à l'énoncé de vision établi.

The vision is broken down into 5 main guiding principles, detailed in the form of development intentions that ultimately stem from the sector's key issues, themselves derived from the territory's profile.

These guiding principles form the basis of the development concept of the Special Urban Plan and are accompanied by targeted intentions to address the established vision statement.



INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT | DESIGN INTENTIONS

Accroître le verdissement
Increase greenery

Encourager la vitalité urbaine
Encourage urban vitality

Créer des liens dans la trame urbaine
Create connections within the urban grid

Accroître l'attractivité du secteur
Increase the area's attractiveness

Renforcer les espaces et les services offerts à la communauté
Strengthen the spaces and services offered to the community

4

Concept d’aménagement

Design Concept

4.1 Intentions et moteurs de conception
Intention and Conceptual Drivers

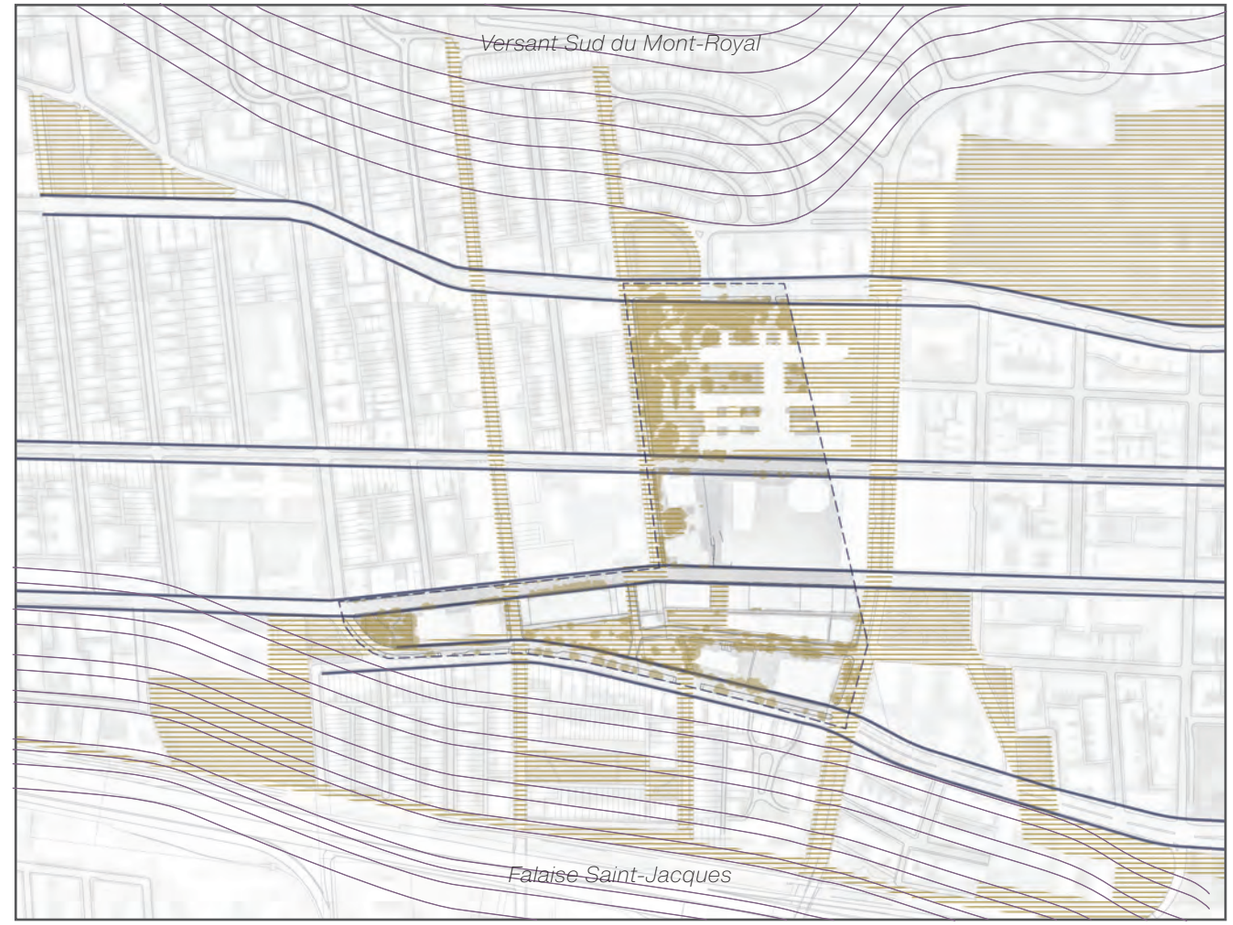
VERDISSEMENT | GREENING

Accroître le verdissement pour renforcer l'attractivité du secteur, améliorer le confort des usagers et la résilience urbaine, grâce à la superposition de deux trames végétales : les alignements sur rue (ordonnés et rythmés) et les parcours plus organiques au cœur des îlots et des espaces publics.

- Créer une **trame végétale linéaire** dont les aménagements sont plus formels et continus selon les axes de transit principaux. Cette trame linéaire s'inscrit en continuité avec les gestes réalisés sur les grands axes en dehors du secteur ;
- Créer une **trame végétale plus organique** favorisant la connectivité des espaces verts selon une échelle plus intimiste et une expérience de contemplation. Sur l'axe nord-sud, cette trame organique s'aligne avec la continuité naturelle du Mont-Royal par la mise en valeur de la topographie du site et l'écoulement plus naturel des eaux.

Increase greenery to enhance the area's attractiveness, improve user comfort, and strengthen urban resilience through the layering of two vegetation frameworks: street alignments (orderly and rhythmic) and more organic pathways within the blocks and public spaces.

- Create a **linear vegetation framework** with more formal and continuous features along the main transit routes. This linear framework aligns with actions taken on major axes outside the sector.
- Create a ***more organic green framework*** that promotes connectivity between green spaces on a more intimate scale and provides a contemplative experience. On the north-south axis, this organic framework aligns with the natural continuity of Mount Royal by enhancing the site's topography and promoting a more natural water flow.



4.1 Intentions et moteurs de conception
Intentions and Conceptual Drivers

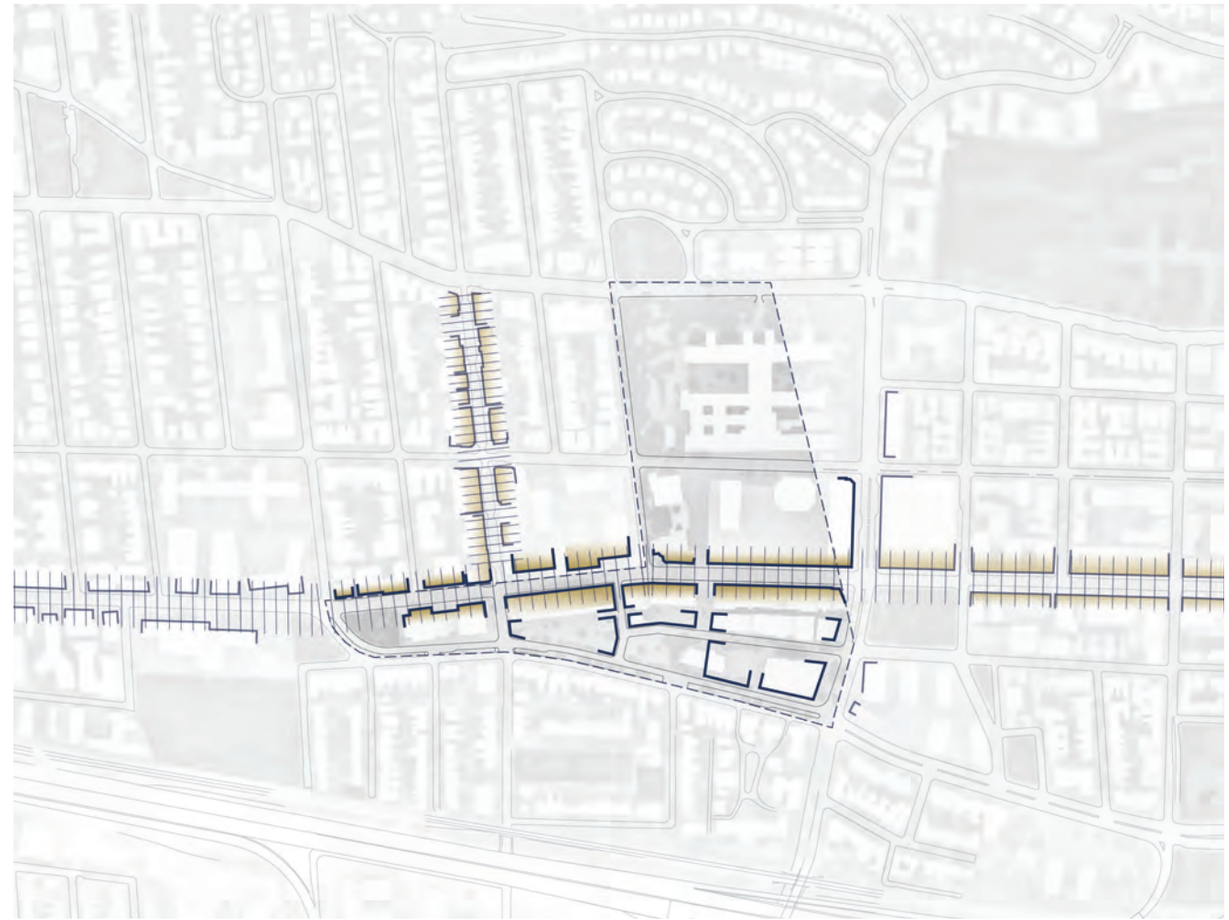
ANIMATION | ANIMATION

Encourager la vitalité urbaine grâce à l'activation et l'animation des façades et des espaces publics.

- Viser à animer et ouvrir les façades aveugles le long des axes de transport ;
- Instaurer un rythme dans la succession des façades commerciales de sorte à dynamiser et enrichir l'expérience urbaine ;
- Favoriser l'encadrement des rues par les basilaires dont les façades sont transparentes et poreuses afin de créer un effet de continuité avec les espaces publics ;
- Encourager l'appropriation et l'animation des espaces publics.

Encourage urban vitality through the activation and animation of facades and public spaces.

- Aim to animate and open up blank facades along transport routes;
- Establish a rhythm in the succession of commercial facades to energize and enrich the urban experience;
- Encourage the framing of streets through podiums whose facades are transparent and porous, to create a sense of continuity with public spaces;
- Encourage the appropriation and animation of public spaces.



4.1 Intentions et moteurs de conception
Intention and Conceptual Drivers

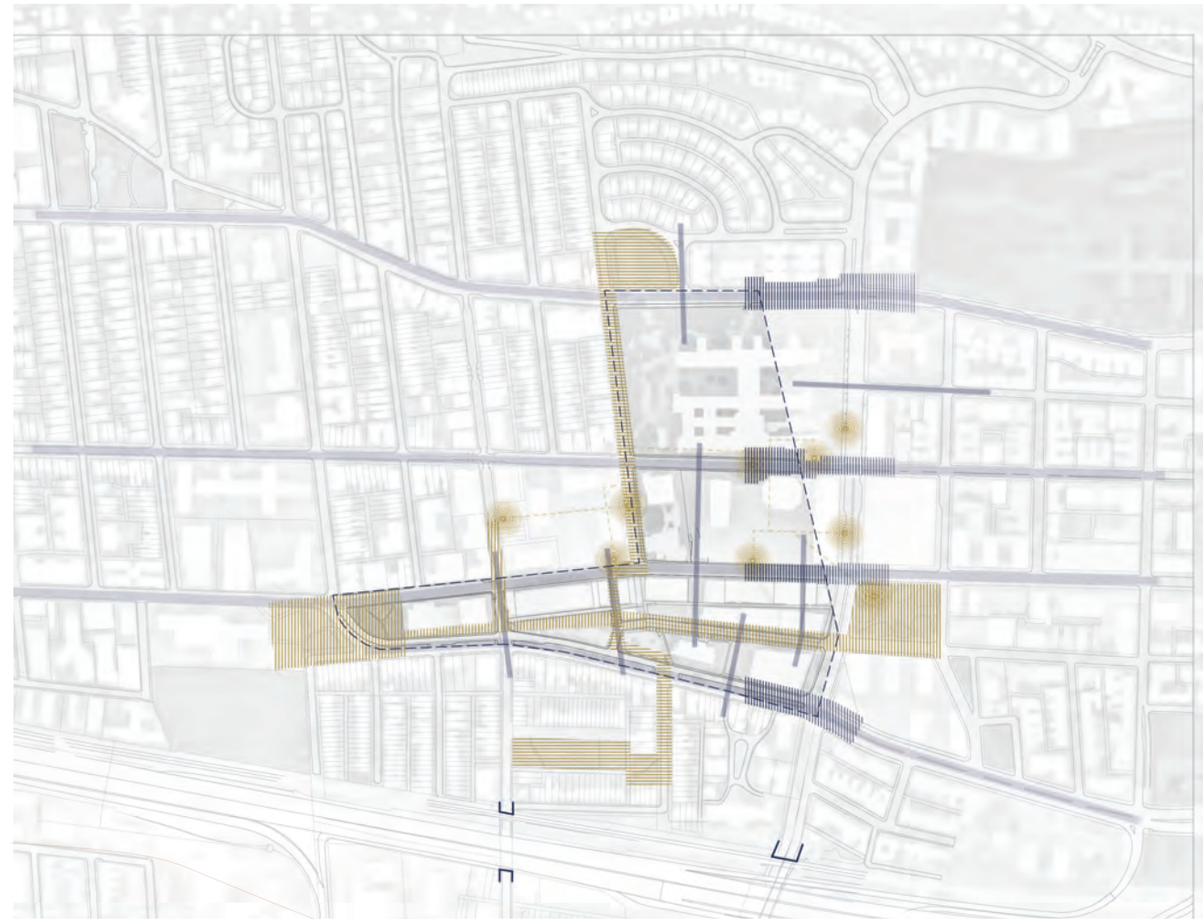
OUVERTURE | OPENNESS

Créer des liens dans la trame urbaine et renforcer la perméabilité des îlots afin de créer des passages continus.

- Identifier les opportunités présentes grâce aux espaces sous-utilisés ou à redévelopper pour réaliser des sutures dans la trame urbaine créant des passages intérieurs et chemins secondaires de découverte ;
- Renforcer les seuils d'entrée permettant de traverser les îlots à travers des liens intérieurs/extérieurs ;
- Renforcer les liens vers les destinations à proximité du site à travers les axes structurants ;
- Parsemer la trame linéaire des axes structurants de seuils et d'éléments d'appel vers les chemins intérieurs ;

Create connections within the urban grid and strengthen the permeability of the blocks to create continuous pathways.

- Identify opportunities through underutilized or redeveloped spaces to create connections within the urban fabric, creating interior passageways and secondary discovery paths;
- Reinforce entry thresholds allowing access to the blocks through interior/exterior connections;
- Strengthen connections to destinations in close proximity to the sector through the structural axes;
- Sprinkle the linear grid of the structuring axes with thresholds and features that draw attention to interior pathways;



4.1 Intentions et moteurs de conception
Intention and Conceptual Drivers

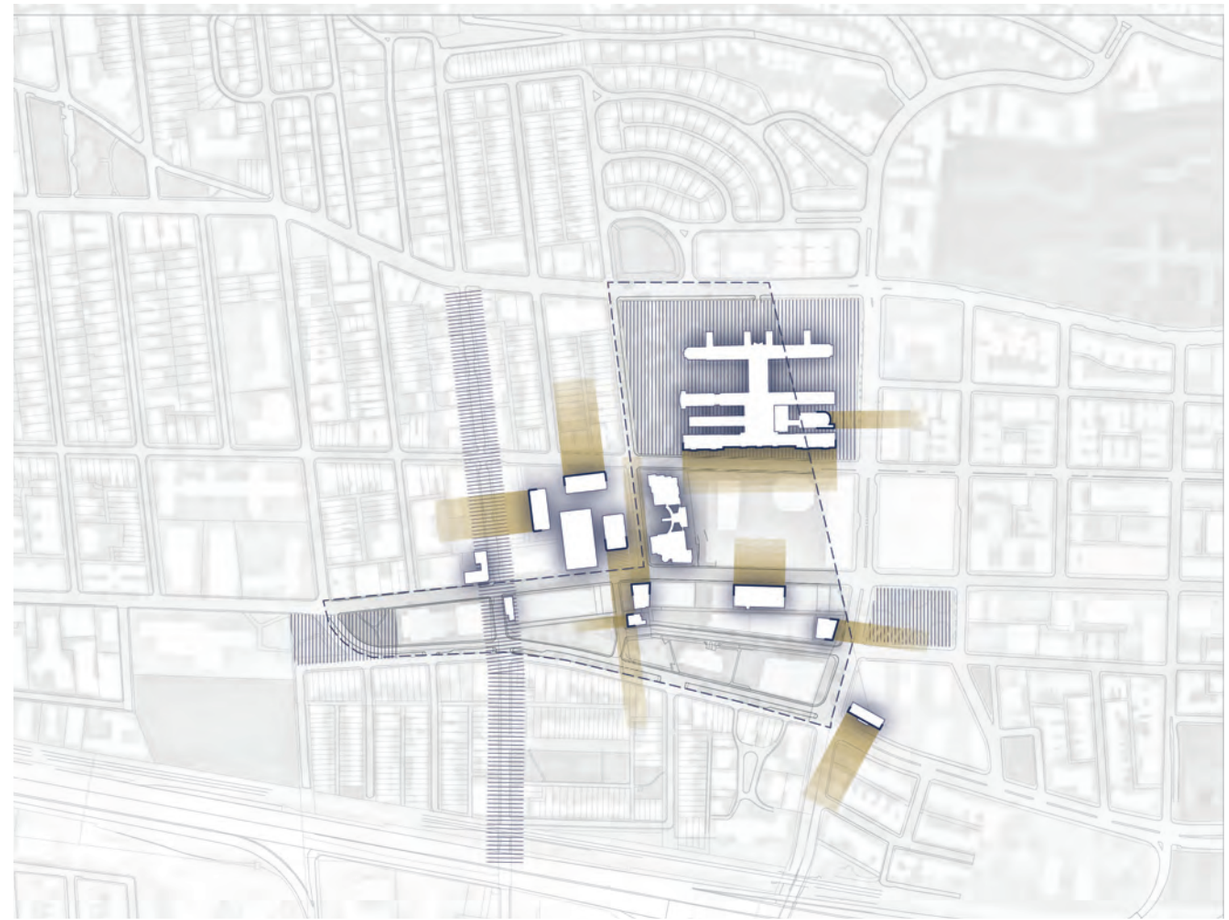
IDENTITÉ | IDENTITY

Accroître l'attraction du secteur en complétant l'offre culturelle offrant des expériences singulières et une signature distinctive du secteur.

- Mettre en valeur le patrimoine du secteur en assurant sa conservation et son intégration harmonieuse aux gestes contemporains ;
- Renforcer les vues vers des points de repère et les composantes symboliques du secteur ;
- Créer de nouveaux bâtiments repères et iconiques dont l'architecture témoigne d'une grande qualité d'insertion urbaine.

Increase the area's attractiveness by expanding the cultural offerings, providing unique experiences and a distinctive signature.

- Highlight the area's heritage by ensuring its preservation and harmonious integration with contemporary practices;
- Strengthen views of landmarks and symbolic components in the area;
- Create new landmark and iconic buildings whose architecture demonstrates high-quality urban integration.



4.1 Intentions et moteurs de conception
Intention and Conceptual Drivers

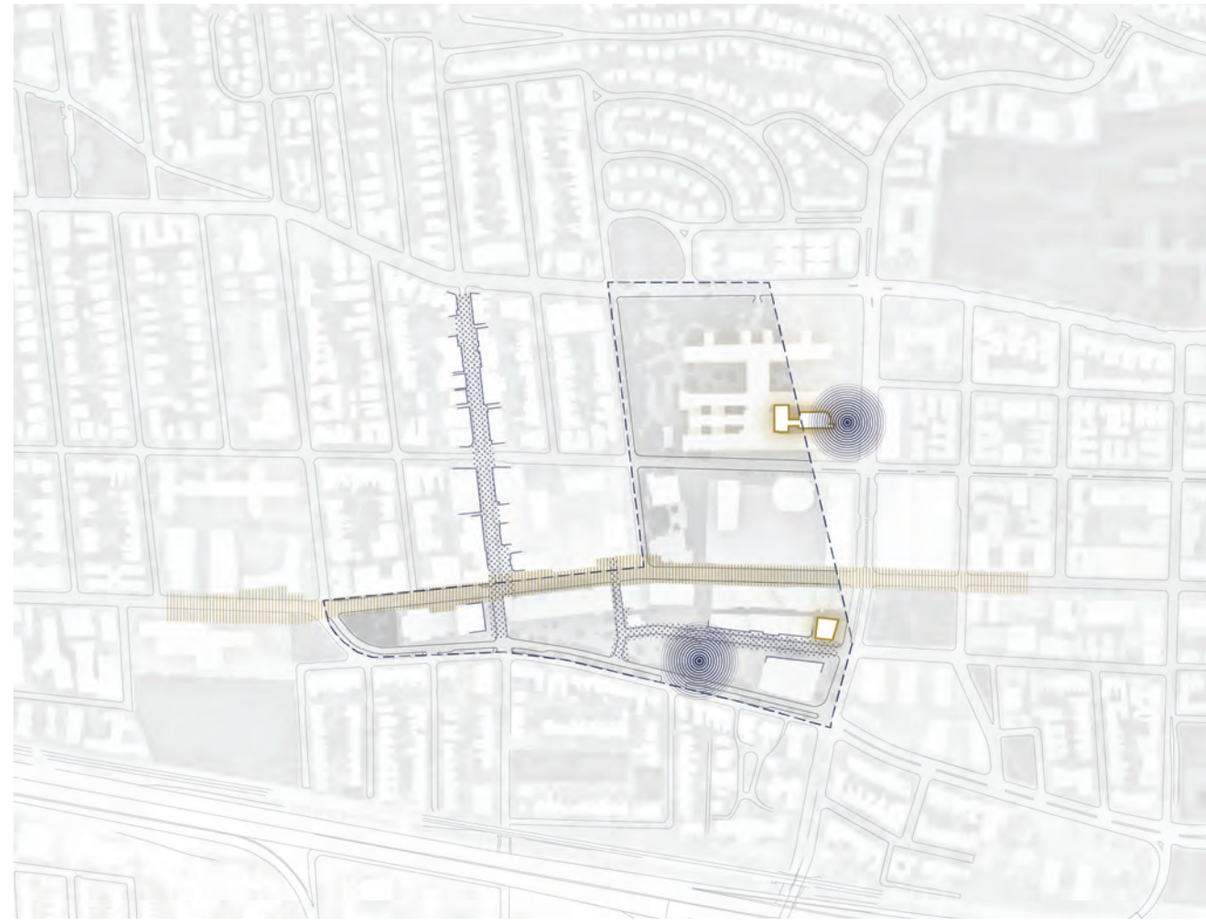
COMMUNAUTÉ | COMMUNITY

Renforcer les espaces et les services offerts à la communauté, afin de développer une fierté collective et un sentiment d'appartenance.

- Doter le secteur du PPU d'une signature distinctive promouvant ses qualités et en la dotant d'un équipement sportif ;
- Encourager la programmation des espaces publics permettant l'animation du secteur, notamment la rue Sainte-Catherine, afin d'en faire une destination en soi ;
- Utiliser les axes structurants comme vitrines au secteur et effet d'entrée de ville ;
- Maintenir et renforcer la vocation communautaire des équipements actuels dans le secteur ;
- Évaluer la possibilité d'intégrer des interventions artistiques encourageant le contact avec les arts et renforçant la signature du secteur.

Strengthen the spaces and services offered to the community to develop collective pride and a sense of belonging.

- Give the SPP sector a distinctive signature, promoting its qualities and providing it with sports facilities;
- Encourage the programming of public spaces that bring the sector to life, particularly Sainte-Catherine Street, to make it a destination in its own right;
- Use key arteries as showcases for the sector and create a gateway to the city;
- Maintain and strengthen the community-oriented vocation of existing facilities in the sector;
- Evaluate the possibility of incorporating artistic interventions that encourage engagement with the arts and enhance the sector's identity.



4.2 Concept d'aménagement
Design Concept

Le concept d'aménagement présente les intentions relatives au réaménagement des composantes du domaine public, l'implantation des bâtiments sur les sites de redéveloppement et les espaces végétalisés. Ces aménagements, présentés à titre indicatif, pourront évoluer en fonction des études techniques ultérieures, et des besoins spécifiques qui émergeront lors de la phase de mise en œuvre. L'objectif principal est d'assurer une cohérence entre les interventions et les objectifs globaux d'aménagement.

Le concept pour le secteur Sud-Est réinvente le domaine public en le réaménageant et en en créant de nouveaux espaces. La future Place Gladstone et l'esplanade Dorchester illustrent cette vision ambitieuse. Les rues se transforment pour offrir plus d'espaces aux piétons, sécuriser leurs déplacements et créer un environnement accueillant. La rue Sainte-Catherine devient la porte d'entrée emblématique du secteur, grâce à une intersection surélevée, tandis que la nouvelle esplanade Dorchester privilégie le verdissement et l'appropriation citoyenne au cœur du secteur. Avec l'ajout d'un équipement collectif, ce secteur s'affirme comme un espace vibrant et animé. Enfin, la forme urbaine s'intègre harmonieusement au secteur, créant de nouvelles opportunités et en permettant de revitaliser le secteur, tout en répondant aux besoins de la population.

The development concept outlines the intentions for the redevelopment of public domain components, the location of buildings on redevelopment sites, and the green spaces. These developments, presented for informational purposes only, may evolve based on subsequent technical studies and specific needs that emerge during the implementation phase. The main objective is to ensure consistency between the interventions and the overall development objectives.

The concept for the Southeast sector reinvents the public domain by redeveloping it and creating new spaces. The future Gladstone Square and the Dorchester Esplanade illustrate this ambitious vision. The streets are being transformed to provide more space for pedestrians, make their travel safer, and create a welcoming environment. Sainte-Catherine Street becomes the emblematic gateway to the sector, thanks to an elevated intersection, while the new Dorchester Esplanade prioritizes greening and citizen appropriation at the heart of the sector. With the addition of a collective facility, this area asserts itself as a vibrant and lively space. Finally, the urban form integrates harmoniously into the sector, creating new opportunities and revitalizing the area, while meeting the needs of the population.

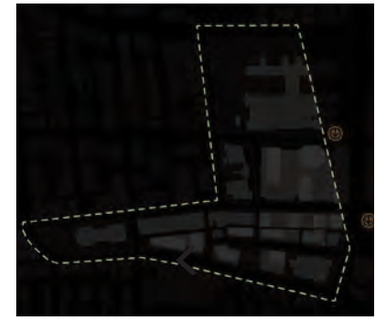
Plan d'aménagement d'ensemble
Overall Site Plan

0 25 50 100 M

1 Place Gladstone Gladstone Place	3 Parc Dorchester/Clarke Dorchester-Clarke Park	5 Axe paysagé partagé Shared Landcape Axis	Lieu proposé pour équipement collectif Potential Location for Collective Facility
2 Esplanade Dorchester Dorchester Esplanade	4 Intersection surélevée Elevated Intersection	6 Reconfiguration de Maisonneuve Reconfiguration of de Maisonneuve	

4.3 Perspectives visuelles d'ambiance | Ambiance Renderings

Vue d'artiste de l'esplanade Dorchester
Dorchester Esplanade Artist's View



Plan clé
Key Plan

Vue de l'existant
View of Existing Conditions

LÉGENDE KEY

1 Forme urbaine intégrée et harmonisée au secteur Urban Form Integrated and Harmonized with the Neighbourhood	3 Apaisement de la circulation Traffic Calming	5 Lit de plantation Planting Bed
2 Bonification du domaine public et verdissement Enhancement of the Public Realm and Greening Space	4 Bonification de la canopée Enhacement of the Canopy	

4.3 Perspectives visuelles d'ambiance | Ambiance Renderings

Vue d'artiste de la place Gladstone
Gladstone Plaza Artist's View

LÉGENDE KEY

1	Lit de plantation et de gestion de l'eau Planting Bed and Water Management	3	Revêtement de pavé pour mobilité active Paving Surface for Active Mobility
2	Mobilier urbain signature Signature Furniture	4	Équipement collectif potentiel Potential Collective facility

Plan clé
Key Plan

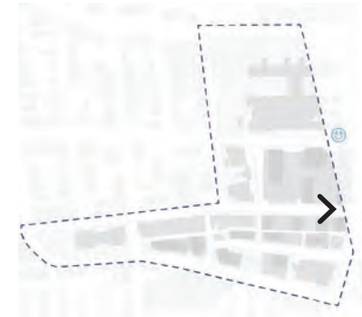
Vue de l'existant
View of Existing Conditions

4.3 Perspectives visuelles d'ambiance | Ambiance Renderings

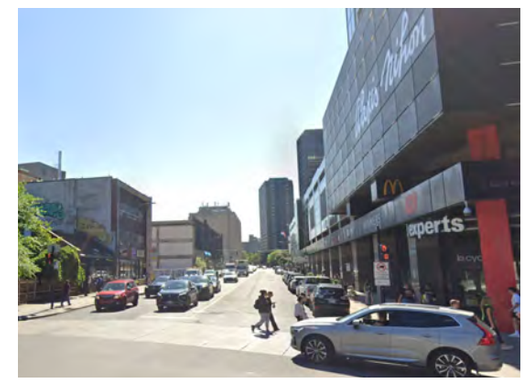
Vue d'artiste de la rue Sainte-Catherine
Sainte-Catherine Street Artist's View

LÉGENDE KEY

1 Rez-de-chaussée animé Animated Ground Floor	3 Lits de plantation et gestion de l'eau Planting Beds and Water Management	5 Verdissement Greenery
2 Bonification du domaine public Enhancement of the Public Realm	4 Traitement des basilaires Podium Treatment	6 Intégration de la forme urbaine Urban Form Integration

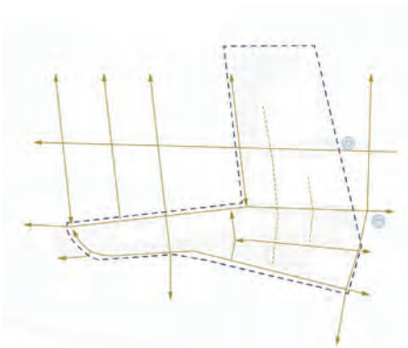


Plan clé
Key Plan



Vue de l'existant
View of Existing Conditions

4.4 Stratégies d'aménagement | Planning Strategies



Mobilité
Mobility

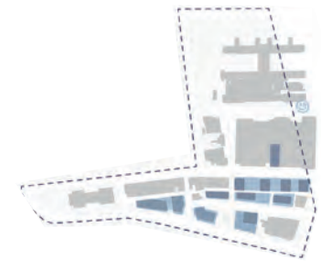
- Apaiser la circulation dans les rues
  Calming traffic flow on the streets
- Augmenter le nombre d'axes nord-sud
  Increasing the number of north-south pedestrian routes

Verdissement
Greening

- Concevoir une place publique en tant que lien activateur
  Designing a public square as the activating link for the sector
- Renforcer la végétalisation du domaine public
  Enhancing greenery in the public realm

Répartition des usages
Land use distribution

- Redynamiser le secteur
  Revitalize the sector
- Offrir une vie de quartier agréable
  Offer an enjoyable neighbourhood life



Densification
Densification

- Renforcer le cadre bâti en comblant les vides dans le tissu urbain
  Strengthen the built environment by filling gaps in the urban fabric
- Assurer une gradation des hauteurs qui prend en compte le cadre bâti existant
  Ensure a gradation in heights based on the current built environment

4.4.1 STRATÉGIE DE MOBILITÉ | MOBILITY STRATEGY

L'objectif principal de cette stratégie est d'offrir un cadre urbain perméable, sécurisé et attrayant pour les modes de transport actif, en particulier la marche et le vélo, afin de les placer en priorité. Il s'agit de rééquilibrer les espaces alloués à chaque mode de transport, garantissant une cohabitation harmonieuse entre les différents usagers de la rue, tout en favorisant des déplacements plus durables.

La trame urbaine est repensée pour multiplier les cheminements nord-sud, améliorant ainsi la porosité du secteur. La trame prévoit également la réduction de la superficie pavée du boulevard Dorchester afin d'accueillir une capacité de rétention des eaux pluviales à même cet espace ainsi libéré en plus d'y aménager une esplanade sur son côté nord pour permettre un parcours piéton des plus agréables.

La stratégie inclut également la réduction de la largeur des autres voies de circulation, libérant ainsi de l'espace pour les piétons et les cyclistes. Cette réduction des surfaces imperméabilisées contribue à atténuer l'impact de la chaleur en milieu urbain, tout en rendant l'environnement plus agréable, sécuritaire et convivial.

Des études supplémentaires en circulation devront être réalisées afin d'évaluer les impacts et la faisabilité de ces propositions.

The main objective of this strategy is to provide a permeable, safe, and attractive urban environment for active modes of transportation, particularly walking and cycling, in order to prioritize them. This involves rebalancing the spaces allocated to each mode of transportation, ensuring harmonious coexistence between different street users while promoting more sustainable mobility.

The urban framework is being reimagined to create more north-south pathways, thus improving the area's porosity. The plan also includes reducing the paved area of Dorchester Boulevard to accommodate stormwater retention within this freed-up space. Additionally, an esplanade is developped on its north side to provide a more pleasant pedestrian experience.

The strategy also includes reducing the width of other traffic lanes, thus freeing up space for pedestrians and cyclists. This reduction in impervious surfaces helps mitigate the impact of heat in urban areas, while making the environment more pleasant, safe, and user-friendly.

Additional traffic studies will need to be conducted to assess the impacts and feasibility of these proposals.

Plan de la stratégie de mobilité
Mobility Strategy Plan

0 25 50 100 M

1 Révision de la géométrie pour créer une esplanade Geometry Modification to Create an Esplanade	4 Reconfiguration avec espace public Reconfiguration with public space	Piste cyclable existante Existing Bicycle Path	Trame de rue Street Grid
2 Réaménagement de l'entrée Ouest West Entrance Redesign	Parcours piétons proposés Proposed Walking Paths	Piste cyclable projetée Projected Bicycle Path	Ruelle Alleyway
3 Bonification du domaine public et apaisement Enhancement of the Public Domain and Traffic Calming	Zone pavée et apaisée Paved and Calmed Zone	Parcours en souterrain Underground Paths	

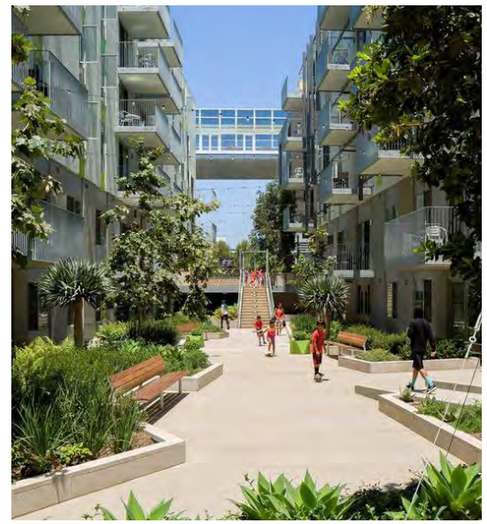
4.4.1 STRATÉGIE DE MOBILITÉ | MOBILITY STRATEGY

CRITÈRES

- Revoir la géométrie des voies de circulation afin d'intégrer des mesures d'apaisement de la circulation et de sécurisation des aménagements pour piétons et cyclistes en revoyant les largeurs allouées aux trottoirs et aux corridors cyclables notamment ;
- Assurer l'accessibilité universelle des aménagements du domaine public et favoriser l'intuitivité et la lisibilité des parcours grâce à des seuils facilement franchissables, un parcours limitant les dépressions sur les parcours piétons pour éviter l'accumulation d'eau ;
- Éviter la présence d'obstacles ou de dispositifs temporaires dans les espaces publics et de circulation en prévoyant des aires d'entreposage dédiées et en privilégiant des parcours similaires aux lignes de désir des usagers ;
- Prévoir la continuité des parcours piétons et les formaliser, à la fois pour les passages reliant 2 îlots, mais également lors de la traversée d'une rue entre 2 intersections.
- Veiller à un éclairage adéquat des parcours piétonniers et du domaine public afin d'assurer la sécurité de tous (voir et être vu). Utiliser un éclairage uniforme et éviter la plantation haute pour les passages, les entrées charretières et les aires isolées afin de dissuader les actes malveillants.

CRITERIA

- Redesign the geometry of traffic lanes to incorporate traffic-calming measures and enhance the safety of pedestrian and cyclist facilities, particularly by revising the widths allocated to sidewalks and bike lanes;
- Ensure universal accessibility of public domain facilities and promote intuitive and legible pathways through easily passable thresholds and routes designed to minimize depressions in pedestrian paths, preventing water accumulation;
- Avoid the presence of obstacles or temporary installations in public spaces and circulation areas by providing dedicated storage zones and favoring paths aligned with users' natural desired lines;
- Plan for the continuity of pedestrian pathways and formalize them, both for passages connecting two blocks and for crossing a street between two intersections.
- Ensure adequate lighting of pedestrian paths and public areas to ensure everyone's safety (seeing and being seen). Use uniform lighting and avoid tall plantings for passageways, driveways and isolated areas to deter malicious behaviours.



Continuité et clarté des parcours piétons
Continuity and Clarity of Pedestrian Routes

Traversées d'intersection à mi-tronçon sécuritaires
Safe Mid-Section Intersection Crossings

Aménagement libre d'obstacles
Obstacle-Free Layout

Éclairage des passages
Lighting of Passages

4.4.2 STRATÉGIE DE VERDISSEMENT | GREENING STRATEGY

La stratégie de verdissement repose sur diverses interventions structurantes afin de contrer les nombreux îlots de chaleur du secteur, en plus d'assurer une gestion naturelle des eaux pluviales.

Le rétrécissement de l'emprise du boulevard Dorchester permet un agrandissement du parc Dorchester-Clarke et d'en faire le point culminant de l'esplanade Dorchester (1).

Le parc permet de créer un environnement encore plus verdoyant et accueillant pour la communauté et jouera un rôle important pour la gestion des eaux pluviales en accueillant d'importants ouvrages de rétention.

La Place Gladstone (2), aménagée au cœur du secteur, devient un lieu de passage où il sera facile de se croiser. Cet espace de détente sert de point central, reliant les axes nord-sud et est-ouest, favorisant ainsi les interactions sociales entre les usagers du secteur. La place accueille des lits de plantation rehaussés de mobilier urbain.

Les emprises de rues sont généreusement plantées (3) pour améliorer la convivialité des rues.

The greening strategy is based on various structural interventions to counter the area's numerous heat islands, in addition to ensuring natural stormwater management.

The narrowing of the Dorchester Boulevard right-of-way allows for the expansion of Dorchester-Clarke Park and to make it the main feature of the Dorchester esplanade (1).

The park will create an even greener and more welcoming environment for the community and will play an important role in stormwater management by incorporating major retention structures.

The Gladstone Plaza (2), located in the heart of the sector, becomes a meeting point where people can easily cross paths. This relaxing space serves as a central hub, connecting the north-south and east-west axes, thus fostering social interactions among sector users. The square features planting beds complemented by street furniture.

The streets' right-of-ways are generously planted (3).to improve the user-friendliness of the streets.

Plan de la stratégie de verdissement
Greening Strategy Plan

0 25 50 100 M

1	Nouvelle esplanade verte New Green Esplanade		
2	Place Gladstone comme nouvel espace de verdure Gladstone Place as a New Green Space	Toits verts Green roofs	Canopée Canopy
3	Verdissement des axes de circulation Greening of the Road Newtork	Ouvrage de rétention des eaux Water Retention Structure	Arbres Trees

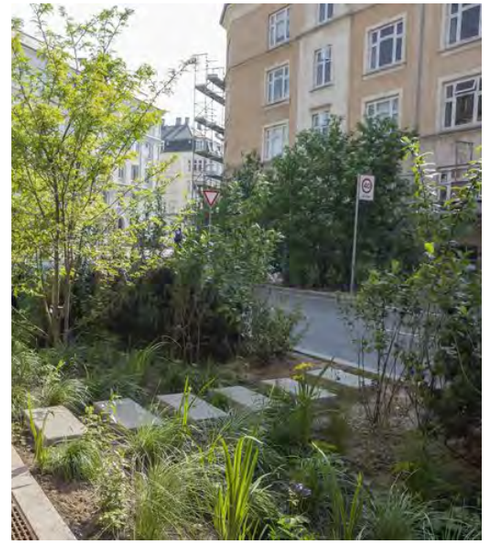
4.4.2 STRATÉGIE DE VERDISSEMENT | GREENING STRATEGY

CRITÈRES

- Dans chaque projet de réaménagement du domaine public, prévoir la gestion naturelle des eaux de pluie en pleine terre dans des lits de plantation, jardins de pluie, fossés ou noues végétalisées ;
- Privilégier des matériaux perméables dans les espaces publics et de circulation ou des pentes douces vers des îlots végétalisés ;
- Exiger des dispositifs d'intégration de la gestion des eaux pluviales dans tout projet de développement immobilier ;
- Encourager le verdissement des toitures à même le site de tout projet immobilier ;
- Maximiser les plantations d'arbres à large déploiement sur le domaine privé comme sur le domaine public, en particulier en cour avant et le long des voies de circulation afin de réduire les îlots de chaleur ;
- Privilégier une palette végétale indigène, favorisant la biodiversité, permettant une expérience continue à travers les saisons, et facile d'entretien ;
- Prévoir des espèces végétales résilientes et adaptées aux conditions urbaines.
-

CRITERIA

- In every public domain redevelopment project, plan for natural rainwater management in open soil using planting beds, rain gardens, ditches, or vegetated swales;
- Favor permeable materials in public and circulation areas, or gentle slopes leading to vegetated islands;
- Require integrated rainwater management systems in all real estate development projects;
- Encourage the greening of roofs onsite for all real estate projects;
- Maximize the planting of large-canopy trees on both private and public land, particularly in front yards and along roadways to reduce heat islands;
- Favor a native plant palette that promotes biodiversity, allows for a continuous and uniform experience throughout the seasons, and is easy to maintain;
- Provide resilient plant species adapted to urban conditions.



Noue drainante
Drainage Ditch

Toiture végétalisée - projet immobilier
Green Roof - Real Estate Project

Jardin de pluie comme transition entre la rue et l'espace public
Rain Garden as a Transition between the Street and the Public Space

Matériau perméable
Permeable Material

4.4.3 RÉPARTITION DES USAGES | LAND USE DISTRIBUTION

La stratégie d'usages vise à renforcer ce secteur comme un lieu de vie et de résidence, à la fois mixte et animé autour de la rue Sainte-Catherine, mais aussi à caractère plus apaisé et verdoyant pour les îlots donnant sur Dorchester. L'objectif est de renforcer la vitalité du secteur tout en répondant aux besoins de la communauté, notamment en prévoyant l'intégration d'usages communautaires, y compris l'ajout éventuel d'un équipement collectif. Cette approche vise à garantir un équilibre entre la vie quotidienne pour les résidents et les activités qui génèrent un achalandage en provenance de l'extérieur du secteur.

L'ajout d'unités résidentielles permettra d'abord d'accueillir de nouveaux habitants, répondant au manque de logements dans le secteur, en plus de favoriser l'économie locale, le dynamisme du secteur, la mobilité durable et le sentiment de sécurité.

Les commerces jouent également un rôle clé en animant le domaine public, en créant des espaces vivants et accueillants pour les résidents et les visiteurs, notamment dans les basilaires des nouveaux bâtiments le long de la rue Sainte-Catherine.
Les vocations institutionnelle et communautaire seront maintenues, dans le but de soutenir la pérennité de ces services essentiels. Un nouvel équipement collectif viendra renforcer l'identité collective du secteur. Un emplacement stratégique est envisagé pour cet équipement.

Selon les opportunités et les besoins qui se présenteront pour l'intégration de cet équipement collectif ou de tout autre usage communautaire, la cohabitation de cet usage est envisagée à plusieurs endroits.

The usage strategy aims to strengthen this sector as a lively and mixed residential area, vibrant around Sainte-Catherine Street, yet more more peaceful and green for the blocks facing Dorchester. The objective is to enhance the vitality of the sector while meeting community needs, notably by integrating community-oriented uses, including the possible addition of a collective facility. This approach aims to ensure a balance between residents' daily lives and activities that attract visitors from outside the sector.

The addition of residential units will first help accommodate new residents, addressing the housing shortage in the sector while also fostering the local economy, the vibrancy of the area, sustainable mobility, and a sense of security.
Shops also play a key role in animating the public domain, creating lively and welcoming environments for both residents and visitors, particularly in the ground floors of new buildings along Sainte-Catherine Street.

The institutional and community vocations will be maintained, with the aim of supporting the sustainability of these essential services. A new collective facility will strengthen the collective identity of the sector. A strategic location is being considered for this facility. Depending on the opportunities and needs that arise for the integration of this collective facility or any other community use, the coexistence of this usage is being considered on several locations.

Plan des usages proposés
Proposed Land Use Plan

Commercial et services Commercial and Services	Commerces, services, ou institutionnel Commercial, Services or Institutional	Emplacement potentiel pour un équipement collectif - à déterminer Potential Location for a Collective Facility – to be determined
Mixte Mixed	Institutionnel Institutional	
Résidentiel Residential	Communautaire Community	

4.4.4 STRATÉGIE DE DENSIFICATION | DENSIFICATION STRATEGY

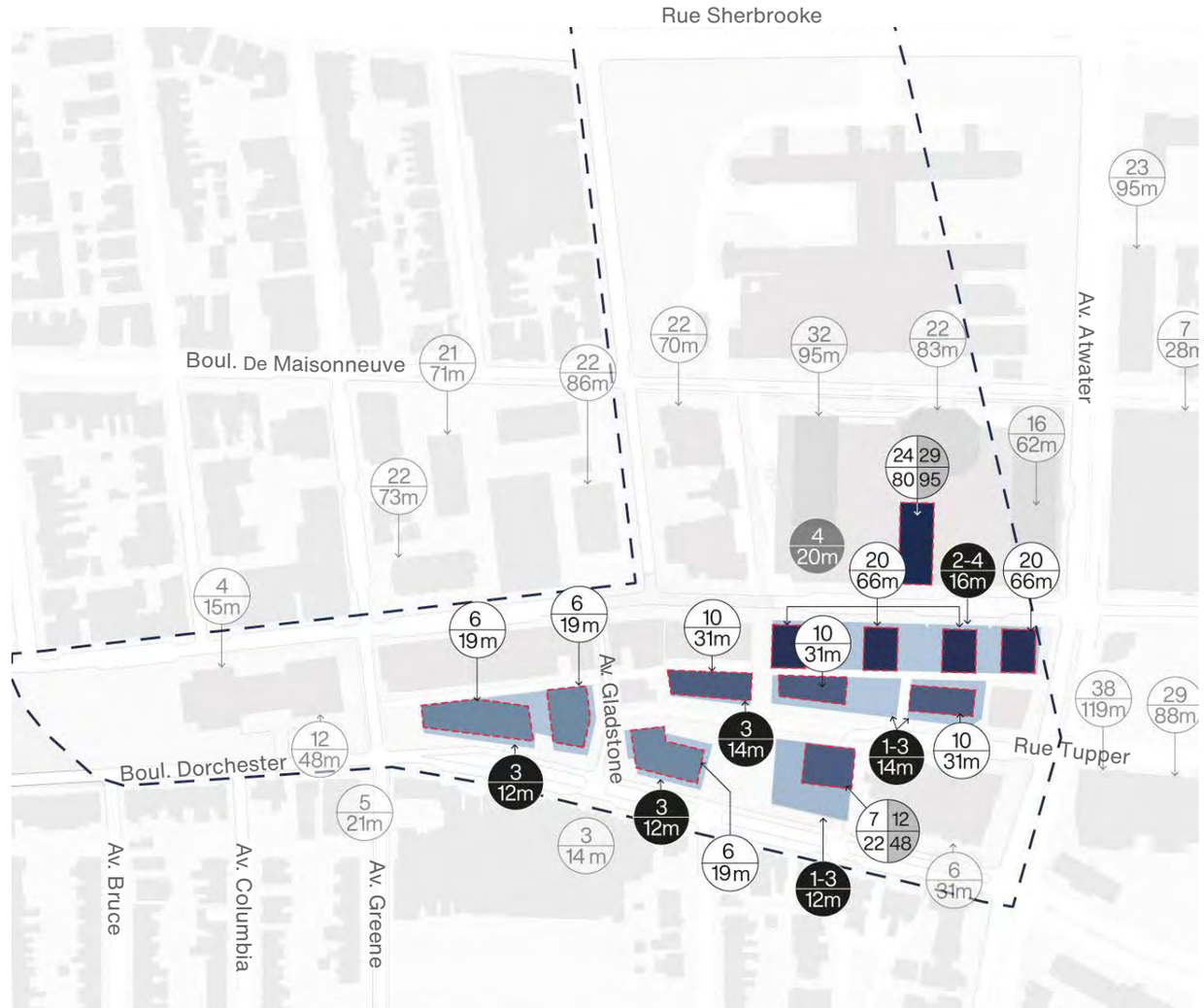
Encadrement des hauteurs | Height Regulation

La stratégie d'encadrement des hauteurs vise à tirer profit des co-bénéfices de la densité, afin d'offrir une solution au manque de logements, à proximité d'un important pôle de transport, de services et de commerces. En optimisant l'utilisation du sol, cette stratégie permet de maximiser les superficies dédiées aux espaces verts et publics, contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité de vie dans le secteur. De plus, la densification crée des conditions propices au redéveloppement de ce secteur en manque de revitalisation, favorisant son attractivité et son dynamisme économique.

L'ajout d'étages supplémentaires (jusqu'à 5) pour 2 tours identifiées au concept grâce à l'ajout d'un zonage incitatif permettra aux propriétaires de bonifier le potentiel de développement de leur immeuble en échange de diverses prestations au bénéfice de la collectivité.

The height regulation strategy aims to leverage the co-benefits of density to provide a solution to the housing shortage near a major transportation, service, and commercial hub. By optimizing land use, this strategy maximizes the areas dedicated to green and public spaces, thereby contributing to an improved quality of life in the sector. Furthermore, densification creates favorable conditions for the redevelopment of this under revitalized sector, enhancing its attractiveness and economic vibrancy.

The addition of extra floors (up to 5) for two towers identified in the concept, facilitated by incentive zoning, will allow property owners to enhance the development potential of their buildings in exchange for various benefits for the community.



Plan des hauteurs
Height Plan

0 25 50 100 M

+ - Gradation des hauteurs des bâtiments Building Heights Gradation	## / ## m Hauteur des bâtiments (étages /mètres) Building Height (floors / meters)
Tour sur basilaire Tower on top of podium	## / ## m Hauteur des basilaires (étages /mètre) | Podiums Height (floors / meters)
	a | b : Hauteur totale sans zonage incitatif (étages /mètres) | Total height without incitative zoning (floors /meters) c | d : Hauteur totale avec Zonage incitatif (étages/mètres) | Total height with incitative zoning (floors /meters)

4.4.4 STRATÉGIE DE DENSIFICATION | DENSIFICATION STRATEGY

Le rapport de superficie de plancher (RSP) est la somme des planchers d'un bâtiment divisée par la superficie du terrain sur lequel il est implanté. Les volumes exprimés dans le concept d'aménagement se reflètent dans les RSP ci-contre.

Puisque le PPU s'appuie sur les nouveaux seuils minimaux de densité résidentielle présentés dans le PMADR et que ceux-ci s'appliquent aux terrains vacants et à redévelopper, le concept d'aménagement prévoit une densité nette moyenne potentielle de **504 logements par hectare** sur ces terrains, sans prise en compte du zonage incitatif, conformément à la cible de 480 log/ha contenue au PMADR pour le centre-ville.

De plus, l'ajout d'une nouvelle tour résidentielle dans le complexe Alexis-Nihon représente un potentiel allant jusqu'à 240 logements supplémentaires pour une densité nette de 165 log/ha calculée sur la portion de son lot située sur le territoire de Westmount. À titre comparatif, la densité nette actuelle de l'îlot composé de la Plaza Tower et du 1 Avenue Wood s'établit à 102 log/ha avec ses 427 logements.

Ainsi, en se basant sur l'hypothèse* d'une superficie moyenne de 85 m² ** par logement, un potentiel d'un peu plus de **1 100 nouveaux logements** est atteignable pour le secteur du PPU, avant bonification.

* Le *Guide de conversion des seuils de densité* fourni par la CMM prévoit plutôt des logements de 100 m². Cette superficie a été abaissée pour le secteur du PPU étant donné son contexte urbain.

** La superficie moyenne utilisée pour les unités résidentielles prévues aux étages inférieurs des îlots Tupper est de 120 m².

The floor-area ratio (FAR) is the sum of a building's floor areas divided by the area of the land on which it is located. The volumes shown in the development concept are integrated into the FAR shown on the right-hand side.

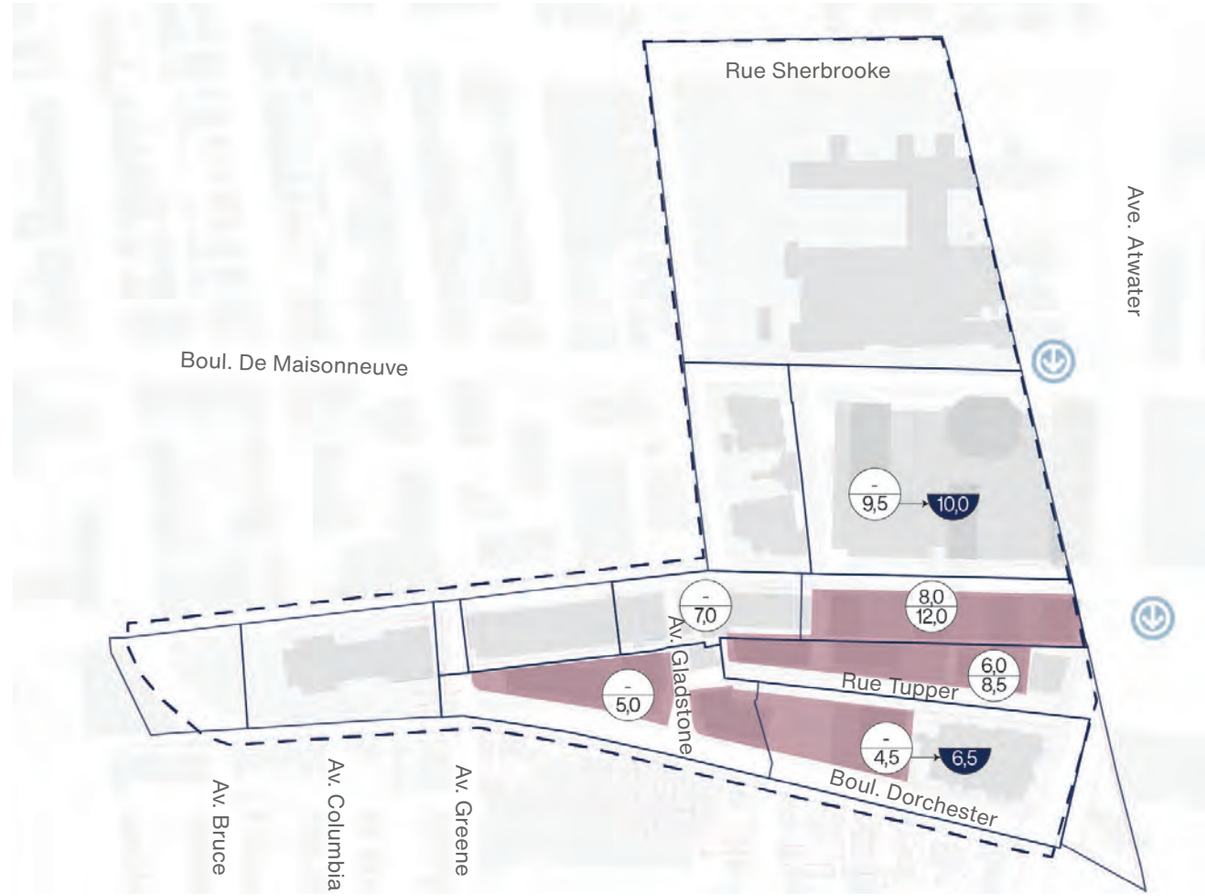
Because the SPP is based on the new minimum residential density thresholds planned in the PMADR, and because these apply to vacant and redevelopment land, the development concept calls for an average net density potential of **504 dwellings per hectare** on those lots, without taking bonus zoning into account, which meets the PMADR's target of 480 dwellings per hectare for the downtown area.

Moreover, the addition of a new residential tower to the Alexis-Nihon complex brings an additional potential of up to 240 dwellings, for a net density of 165 dwellings/ha calculated on the portion of its lot located in Westmount territory. By comparison, the current net density of the block made up of the Plaza Tower and the 1 Wood Avenue is set at 102 dwellings/ha, with its 427 units.

Therefore, based on the hypothesis* that the sector's dwellings will have an average surface area of 85 m² **, a potential of just over **1,100 new dwelling units** is achievable for the SPP sector,

* The *Density Threshold Conversion Guide* provided by the CMM calls for an average surface area of 100 m². This area has been lowered for the SPP sector in regards of its urban context.

** The average surface area used for residential units planned for the lower floors of the Tupper lots is 120 m².



Plan des densités
Density Plan

Zone d'application
Zone of application

Terrains vacants et à redévelopper
Vacant and redevelopment lots

Ratio de superficie de plancher
Floor Area Ratio
MIN MAX → BONI
Zonage incitatif
Bonus zoning

		LOGEMENTS HOUSING UNITS	SUP. DE TERRAIN (HA) LAND AREA (HA)	DENSITÉ NETTE (LOG/HA) NET DENSITY (UNITS/HA)
Terrains vacants et à redévelopper Vacant and redevelopment lots		883	1,75	504
	avec zonage incitatif with bonus zoning	966		552
Secteur du PPU (nouveaux projets) SPP sector (new projects)		1 123	3,51	320
	avec zonage incitatif with bonus zoning	1 256		357
Total incluant logements existants Total including existing dwellings		1 554	4,13	376
	avec zonage incitatif with bonus zoning	1 687		408

4.4.4 STRATÉGIE DE DENSIFICATION | DENSIFICATION STRATEGY

Encadrement de la forme urbaine | Urban Form Management

La stratégie de hauteurs et d'implantation repose sur des principes d'intégration de la forme urbaine au contexte existant. Le premier principe est la considération de l'ensoleillement et de l'orientation du cadre bâti afin de mitiger les impacts des ombres projetées au sol et sur les propriétés environnantes.

De plus, le concept propose une modulation des hauteurs, qui permet de s'inscrire en continuité avec le cadre bâti existant. L'effet de gradation des hauteurs permet ainsi de passer d'une échelle plus réduite (+/- 9 mètres) sur le boulevard Dorchester et de créer un nouveau palier intermédiaire sur le côté sud de la rue Sainte-Catherine, elle-même modulée d'ouest en est pour atteindre un point culminant pouvant atteindre 95 mètres au nord de la rue Sainte-Catherine. Ces hauteurs permettent de respecter les cibles de densité émises par le cadre de planification métropolitain en cours de révision et de tirer profit des co-bénéfices de la densité en conservant des espaces verts au sein du secteur.

L'encadrement du domaine public joue un rôle prépondérant dans le succès d'intégration de bâtiments pour lesquels la hauteur peut générer certaines contraintes. Des proportions équilibrées en lien avec le cadre bâti projeté sont ainsi à prévoir pour structurer le domaine public, favoriser son animation à divers moments de la journée et renforcer le sentiment de sécurité des usagers.

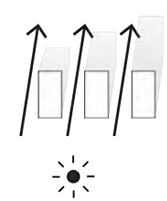
The height and implementation strategy is based on principles that integrate urban form into the existing context. The first principle considers sunlight exposure and the orientation of the built environment to mitigate the impact of shadows cast on the ground and surrounding properties.

In addition, the concept proposes a modulation of heights, which allows for continuity with the existing built environment. The height gradation effect allows for a transition from a smaller scale (+/- 9 meters) on Dorchester Boulevard, creating a new intermediate level on the south side of Sainte-Catherine Street. This modulation extends from west to east, reaching a peak of up to 95 meters north of Sainte-Catherine Street. These height adjustments align with the density targets set by the metropolitan planning framework currently under review and leverage the co-benefits of density while preserving green spaces within the sector.

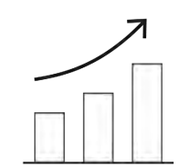
The structuring of public space plays a key role in successfully integrating buildings where height may pose certain challenges. Balanced proportions aligned with the projected built environment should be planned to shape public spaces, enhance their vibrancy at different times of the day, and strengthen users' sense of security.

LÉGENDE KEY

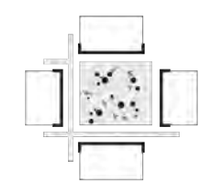
## / ## m	Hauteur des bâtiments (étages | mètres) Building Height (floors | meters)
a c / b d	a | b : Hauteur totale sans zonage incitatif (étages | mètres) Total height without incitative zoning (floors | meters) c | d : Hauteur totale avec Zonage incitatif (étages | mètres) Total height with incitative zoning (floors | meters)



Considération de l'ensoleillement pour un confort climatique et pour favoriser des connexions urbaines
Consideration of sunlight exposure for climate comfort and to promote urban connections



Modulation des hauteurs du sud-ouest au nord-est pour une intégration harmonieuse aux quartiers existants
Modulation of building heights from southwest to northeast for harmonious integration with existing neighbourhoods



Encadrement et animation des espaces publics
Framing and enlivening of public spaces

4.4.4 STRATÉGIE DE DENSIFICATION | DENSIFICATION STRATEGY

Encadrement de la forme urbaine | Urban Form Management

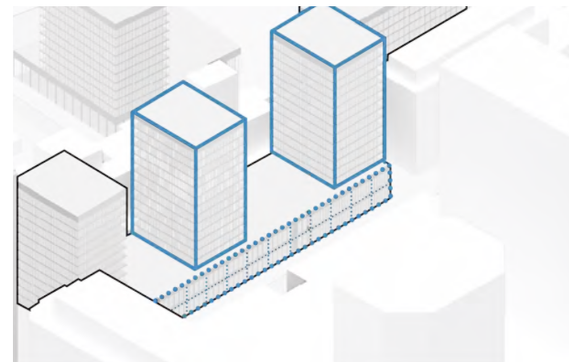
CRITÈRES

Assurer une proportion et un gabarit des aménagements qui correspond à l'échelle humaine des environs ;

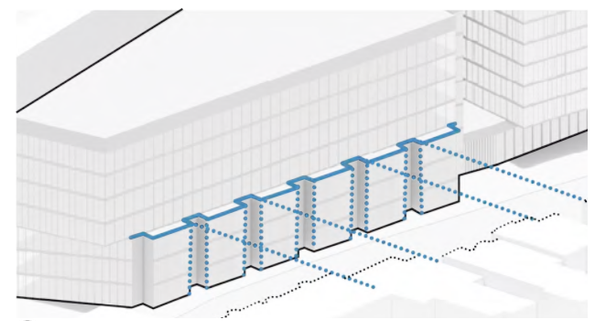
- Assurer la présence d'un basilaire dont le traitement architectural est soigné et contribue à l'encadrement du domaine public ;
- Établir une distinction claire entre le basilaire et les étages supérieurs à l'aide d'une articulation perceptible et ressentie ❶ ;
- Favoriser une architecture axée sur la transparence pour maximiser la visibilité des mouvements et des activités, en estompant les frontières entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment pour les commerces et les équipements collectifs ;
- Maximiser les interactions des bâtiments avec le domaine public en articulant la volumétrie des rez-de-chaussée, afin d'éviter l'effet de bloc massif et de fermeture ❷ ;
- Forcer l'intégration des cases de stationnement en souterrain et prévoir les accès par l'arrière lorsqu'une ruelle est présente. Dans le cas contraire, une entrée en cour avant devra être traitée de manière intégrée au bâtiment et participer à l'encadrement du domaine public.
-

CRITERIA

- Ensure the proportion and scale of developments align with the human-scale environment;
- Ensure the presence of a podium with refined architectural treatment that enhances the framing of public domain;
- Establish a clear distinction between the podium and the upper floors through a perceptible and tangible articulation ❶ ;
- Promote an architecture focused on transparency to maximize the visibility of movement and activities, blurring the boundaries between the interior and exterior of buildings for shops and public facilities;
- Maximize building interactions with the public domain by articulating ground-floor volumes to avoid a massive block effect and enclosure ❷ ;
- Enforce the integration of parking spaces underground and plan rear access where an alley is present. Otherwise, a front-yard entrance must be designed as an integrated part of the building, contributing to the framing of the public space.



❶ Articulation des volumes et différenciation entre le basilaire et les tours pour favoriser l'échelle humaine
Volume articulation and differentiation between the podium and towers to promote a human scale



❷ Volumétrie intégrée, façade rythmée rappelant la trame historique du secteur
Volume integrated with a rhythmic façade echoing the sector's historical grid

4.4.4 STRATÉGIE DE DENSIFICATION | DENSIFICATION STRATEGY

Aménagements des espaces publics | Public Spaces Design Criteria

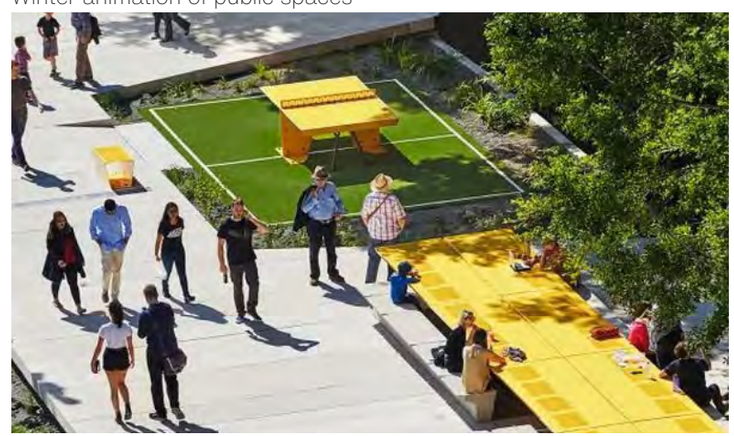
CRITÈRES

- Prévoir une programmation des espaces publics qui est complémentaire à celle des parcs et places avoisinants et répondant aux besoins des résidents ;
- Prévoir l'utilisation hivernale des espaces publics et leur animation en hiver ;
- Renforcer les lignes de désir naturelles des flux de circulation piétonne ;
- Prévoir une diversité et une répartition de certains aménagements et du mobilier afin de répondre à plusieurs besoins ;
- Aménager des espaces publics ouverts offrant une visibilité claire et dégagée, afin de favoriser la surveillance naturelle des lieux ;
- Créer des zones de transition et des points d'arrêt le long des parcours principaux et secondaires, afin de fournir aux usagers des espaces dédiés au repos et à la détente
- Concevoir des lieux propices à l'appropriation des usagers, qui encouragent les interactions sociales.

CRITERIA

- Plan public spaces that complement those of neighbouring parks and squares while meeting the needs of residents;
- Plan for the winter use of public spaces and their animation in winter;
- Strengthen the natural desire lines of pedestrian traffic flows;
- Plan for a variety and distribution of certain amenities and furniture to meet diverse needs;
- Develop open public spaces that offer clear and unobstructed visibility to promote natural surveillance of the area;
- Create transition zones and stopping points along primary and secondary routes to provide users with dedicated spaces for rest and relaxation.
- Design spaces that encourage user engagement and social interaction.

Animation hivernale des espaces publics
Winter animation of public spaces



Programmation légère des espaces favorisant l'appropriation
Light Programming of Spaces to Encourage Community Ownership

Renforcement des lignes de désir
Strengthening Desire Lines

4.4.4 STRATÉGIE DE DENSIFICATION | DENSIFICATION STRATEGY

Intégration architecturale et patrimoine | Architectural Integration and Heritage

CRITÈRES

- Assurer la préservation et l'intégrité des bâtiments d'intérêt patrimonial, à la fois lors de travaux sur ceux-ci, mais également lors de travaux effectués à proximité.
- Encourager l'ouverture des rez-de-chaussée des bâtiments patrimoniaux sur le domaine public, afin de contribuer à l'animation, à condition de respecter la valeur patrimoniale du bâtiment ;
- Assurer une intégration architecturale des nouveaux bâtiments à proximité des bâtiments de valeur patrimoniale.
- Privilégier une architecture sobre et des matériaux nobles visant à mitiger l'effet de contraste entre les bâtiments patrimoniaux et contemporains ;

CRITERIA

- Ensure the preservation and integrity of heritage buildings, both during work on them and during construction carried out nearby.
- Encourage the opening of ground floors in heritage buildings onto public spaces, in order to contribute to animation, while ensuring the preservation of the building's heritage value;
- Ensure the architectural integration of new buildings near buildings of heritage value.
- Favor understated architecture and noble materials aimed at mitigating the contrast between heritage and contemporary buildings;

Respect des alignements et de la matérialité
Respect of Alignments and Materiality

Reculs du bâtiment contemporain préservant les façades
Setbacks of a Contemporary Building Preserving Existing Facades

Traitement des différences de hauteur
Treatment of Height Differences

5

Guide d’aménagement et de développement

Planning and Development Guidelines

5.1 Objectifs d'aménagement spécifiques selon le contexte
Context-Specific Design Objectives

Comme les interventions proposées portent à la fois sur le domaine public et sur les terrains privés, elles sont appelées à être adaptées à chaque contexte. Ainsi, pour chaque sous-secteur d'intervention identifiée au plan ci-contre, un ensemble d'objectifs d'aménagement est rattaché selon les différents thèmes ci-dessous :

Rues et trame urbaine

1. Boulevard de Maisonneuve
2. Rue Sainte-Catherine
3. Esplanade Dorchester

Parcs et espaces verts

1. Place Gladstone
2. Parc Dorchester-Clarke

Cadre bâti

1. Sous-secteur du boulevard Dorchester et de la rue Tupper
2. Sous-secteur de la rue Sainte-Catherine
3. Équipement collectif

Since the proposed interventions apply to both public spaces and private properties, they must be adapted to each specific context. Thus, for each intervention sub-sector identified in the adjacent plan, a set of planning objectives is associated according to the different themes outlined below:

Streets and Urban Grid

1. De Maisonneuve Boulevard
2. Sainte-Catherine Street
3. Dorchester Esplanade

Parks and Green Spaces

1. Gladstone Plaza
2. Dorchester-Clarke Park

Built Form

1. Dorchester Boulevard and Tupper Street sub-sector
2. Sainte-Catherine Street sub-sector
3. Collective Facility

Plan d'identification des interventions et des sous-secteurs assujettis
Identification plan of interventions and subsectors subject to regulation

0 25 50 100 M

LÉGENDE KEY

1 Boulevard de Maisonneuve / De Maisonneuve Boulevard	3 Esplanade Dorchester / Dorchester Esplanade	5 Parc Dorchester/Clarke / Dorchester-Clarke Park	Sous-secteur Dorchester/Tupper / Dorchester Sub-sector
2 Rue Sainte-Catherine / Sainte-Catherine Street	4 Place Gladstone / Gladstone Place	6 Équipement collectif / Collective Facility	Sous-secteur Sainte-Catherine / Sainte-Catherine Sub-sector

5.2 Rues et trame urbaine
Streets and Urban Grid

BOULEVARD DE MAISONNEUVE | DE MAISONNEUVE BOULEVARD

- Réduire la circulation automobile à une voie et considérer une largeur suffisante de cette voie pour la logistique du déneigement, la sécurité incendie et la nécessité de contournement d'un véhicule ;
- Favoriser la continuité des liens piétons nord-sud de manière sécuritaire, à l'aide de passages à niveau marqués entre le centre Alexis Nihon et le collège Dawson ;
- Concevoir une bande de verdissement permettant d'augmenter la canopée du boulevard et de gérer naturellement les eaux pluviales ;
- Pérenniser l'installation des terrasses et du mobilier du côté du collège Dawson afin de bonifier les aménagements du domaine public et créer des espaces d'appropriation ;
- Voir à séparer les modes de circulation, notamment la voie cyclable de la voie routière par l'installation d'une bordure de béton ;
- Encourager le verdissement intensif de la marge avant du collège Dawson qui favorisera la biodiversité.

- Reduce vehicular traffic to a single lane while ensuring sufficient lane width for snow removal logistics, fire safety, and the need for vehicle maneuverability;
- Promote the safe continuity of north-south pedestrian connections using clearly marked crossings between the Alexis Nihon Centre and Dawson College;
- Design a green strip to increase the boulevard's canopy and naturally manage rainwater runnoff;
- Permanently installing terraces and furniture on the Dawson College side of the street to enhance the public realm and create areas for appropriation;
- Consider separating traffic modes, particularly the bike lane, from the roadway by installing a concrete curb;
- Encourage the intensive greening of Dawson College's front yard to promote biodiversity.

Mobilité douce et sécuritaire
Safe and Sustainable Mobility

Espace d'appropriation
Space for Appropriation

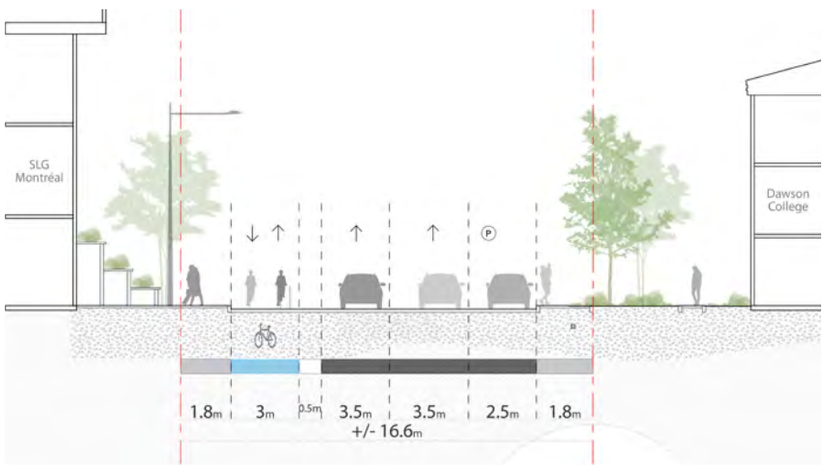
Frange verte entre les institutions et la rue
Green Buffer between the Institutions and the Street

5.2 Rues et trame urbaine
Streets and Urban Grid

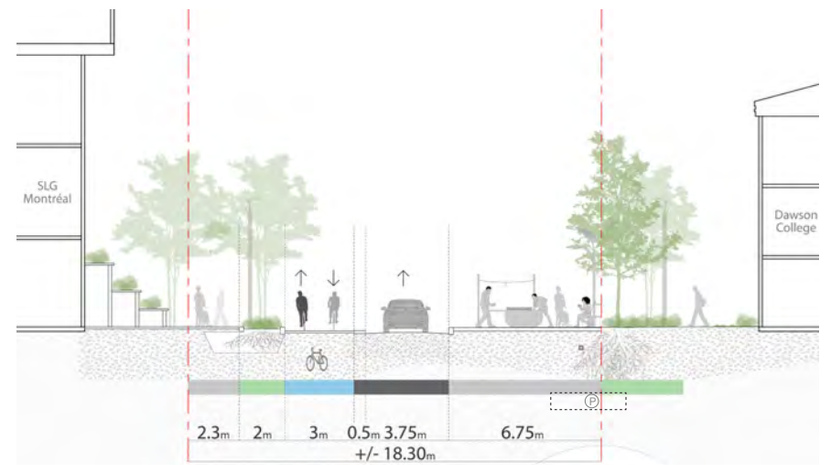
BOULEVARD DE MAISONNEUVE | DE MAISONNEUVE BOULEVARD

LÉGENDE KEY

1. Espace public - Terrasses en remplacement du stationnement
   Public Space - Terraces Replacing parking
2. Continuité des liens piétons et passages à niveau sécuritaires
   Continuity of Pedestrian Connections and Safe Level Crossings
3. Canopée bonifiée avec ajout d'une bande plantée
   Improved Canopy with the Addition of a Planted Strip
4. Intersection sécurisée et marquée
   Safe Marked Intersection



Configuration actuelle
Current Configuration



Configuration projetée
Projected Configuration

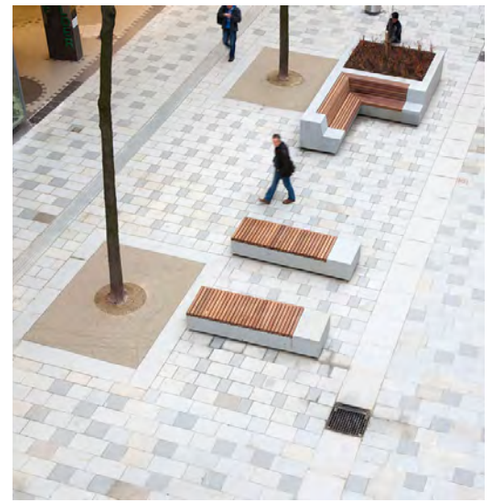
Plan clé
Key Plan

5.2 Rues et trame urbaine
Streets and Urban Grid

RUE SAINTE-CATHERINE | SAINTE-CATHERINE STREET

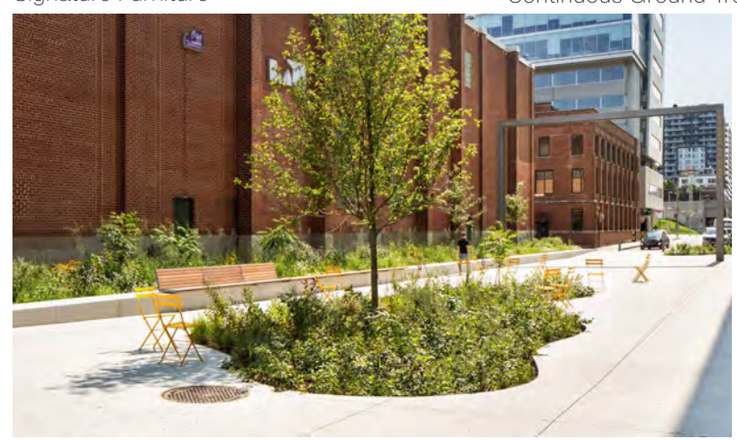
- Ajouter des alignements d'arbres en grille de chaque côté de la rue, afin de réduire les îlots de chaleur ;
- Revoir la géométrie de la rue à l'intersection de Wood et Glastone afin de proposer des solutions d'apaisement de la circulation, notamment la surélévation de l'intersection, le changement de matériau au sol (ex. pavé), le resserrement des rayons de virage et la réduction des distances de traversée ;
- Proposer un traitement particulier de l'intersection de la rue avec Wood/ Gladstone comme entrée de ville permettant l'animation du domaine public ;
- Bonifier le domaine public afin d'élargir les espaces de circulation piétonne et favoriser un traitement continu des revêtements au sol avec les voies de circulation automobile ;
- Choisir un mobilier urbain et un éclairage signature faisant écho à Westmount ;
- Prévoir un éclairage de rue distinctif, d'ambiance, et sécuritaire.

- Add grid-like rows of trees on either side of the street to reduce heat islands;
- Review the street geometry at the intersection of Wood and Glastone to propose traffic calming solutions, including raising the intersection, changing the road surface material (e.g., paving stones), narrowing turning radii, and reducing crossing distances;
- Propose a distinctive treatment for the intersection of Wood/Gladstone as a gateway to the city, enhancing activity in the public realm;
- Enhance the public realm by expanding pedestrian circulation areas and ensuring a seamless integration of ground surface treatments with vehicular traffic lanes;
- Choose signature street furniture and lighting that echoes Westmount;
- Plan for distinctive, ambient, and safe street lighting.

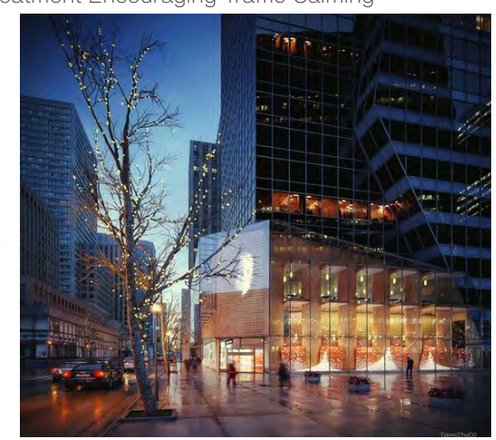


Mobilier signature
Signature Furniture

Continuité du traitement au sol invitant à réduction de la vitesse
Continuous Ground Treatment Encouraging Traffic Calming



Formalisation des liens piétons
Formalizing Pedestrian Connections



Mise en lumière
Lighting Design

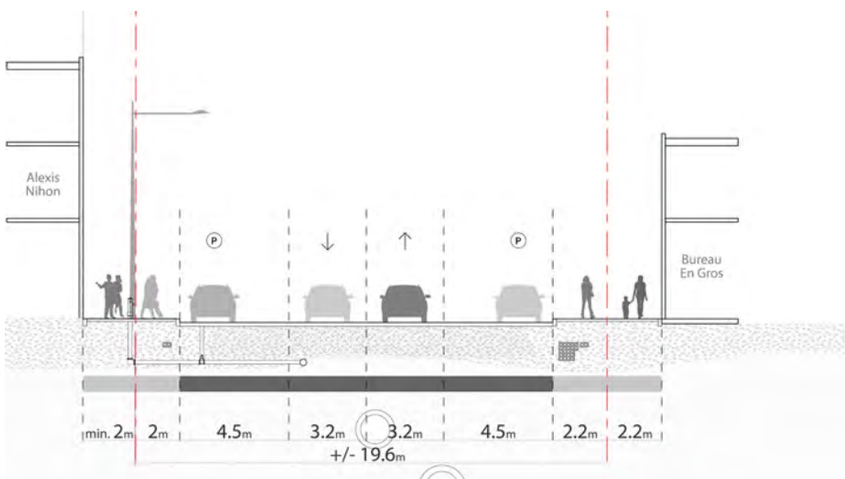
5.2 Rues et trame urbaine
Streets and Urban Grid

RUE SAINTE-CATHERINE | SAINTE-CATHERINE STREET

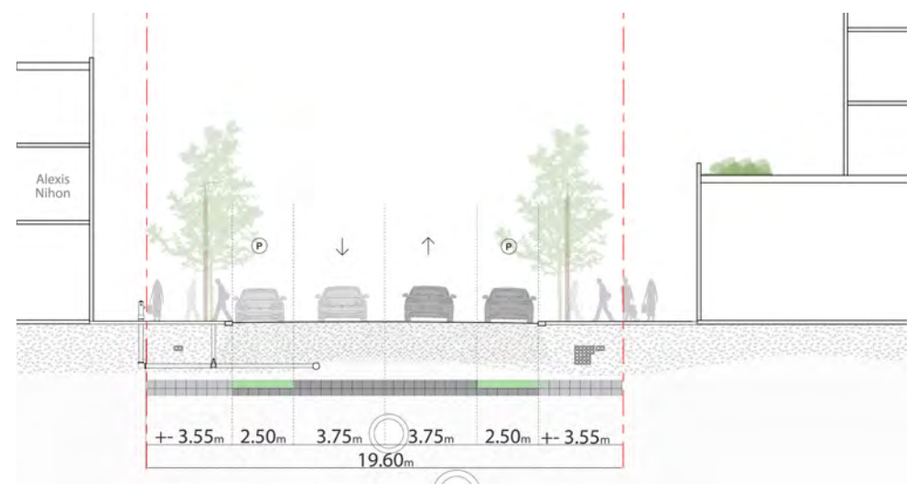
Plan clé
Key Plan

LÉGENDE KEY

1. Nouvelles bandes de plantation
New Planting Strips
2. Cases de stationnement
Parking Spaces
3. Intersection sécurisée et surélevée
Safe and Elevated Intersection
4. Maintien des voies de circulation dans les 2 directions
Traffic Lanes maintained in Both Directions



Configuration actuelle
Current Configuration



Configuration projetée
Projected Configuration

5.2 Rues et trame urbaine
Streets and Urban Grid

ESPLANADE DORCHESTER | DORCHESTER ESPLANADE

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT | DESIGN OBJECTIVES

- Réviser la géométrie du boulevard afin de laisser plus de place à la mobilité active, notamment piétonne, grâce à la réalisation d'une esplanade qui contribuera à végétaliser et animer le secteur ;
- Maintenir la circulation à 2 sens sur le boulevard et retirer les espaces de stationnement du côté nord ;
- Réduire l'imperméabilisation des sols et les surfaces minéralisées sur le boulevard afin de gérer les eaux de pluie naturellement et favoriser la présence de biodiversité ;
- Compléter l'alignement des arbres et la plantation de végétation indigène sur terre-plein central ;
- Ajouter des éléments de programmation légère le long de l'esplanade afin d'animer le parcours ;
- Intégrer du mobilier diversifié pouvant être approprié par les usagers ;
- Intégrer l'éclairage à l'esplanade de manière fluide, contribuant à l'expérience positive du lieu.

- Revise the boulevard's geometry to provide more space for active mobility, particularly pedestrian mobility, by creating an esplanade that will help revitalize and enliven the sector;
- Keep two-way traffic on the boulevard and remove parking spaces on the north side;
- Reduce soil impermeability and mineralized surfaces on the boulevard to naturally manage rainwater and promote biodiversity;
- Complete the alignment of trees and the planting of native vegetation on the central median;
- Add light programming elements along the esplanade to enliven the route;
- Integrate diverse furniture that can be appropriated by users;
- Integrate lighting into the esplanade in a seamless manner to contribute to a positive experience of the site.

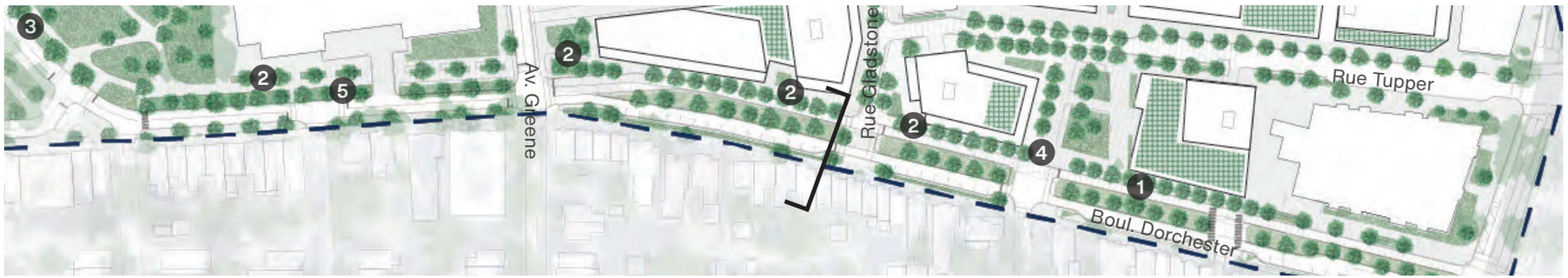
Lieu d'appropriation citoyenne
Space for Citizen Appropriation

Parcours légèrement programmé
Light Programming for Pathways

Espaces bonifiés pour le piéton
Enhanced Spaces for Pedestrians

5.2 Rues et trame urbaine
Streets and Urban Grid

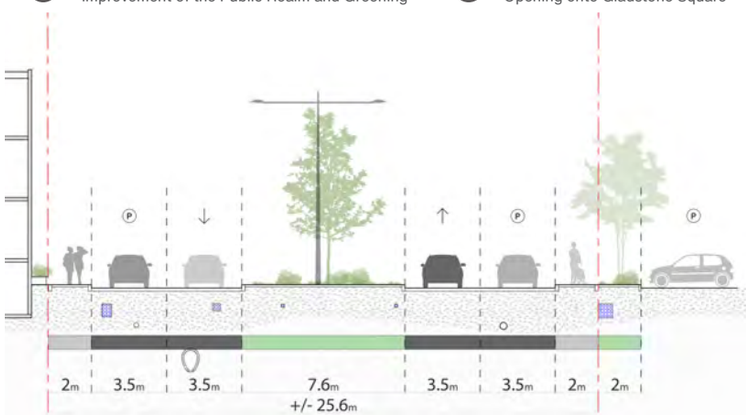
ESPLANADE DORCHESTER | DORCHESTER ESPLANADE



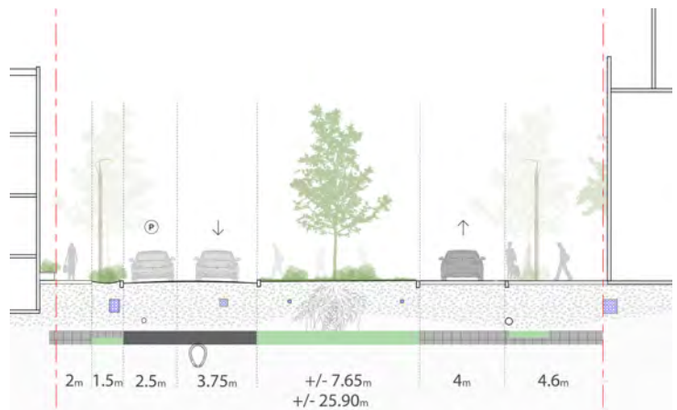
Plan clé
Key Plan

LÉGENDE KEY

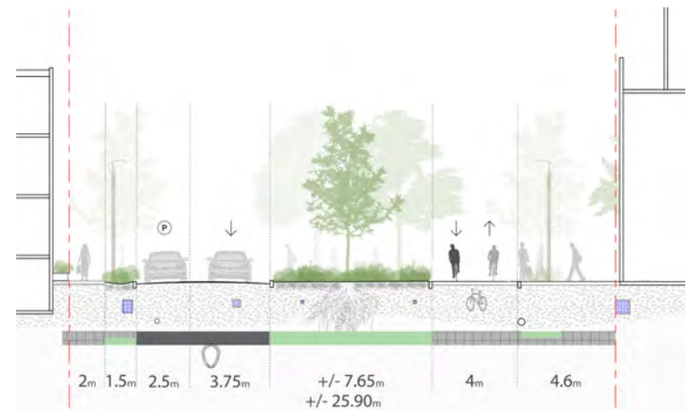
1. Retrait d'une bande de cases stationnement
   Removal of a Strip of Parking Spaces
2. Bonification du domaine public et verdissement
   Improvement of the Public Realm and Greening
3. Réaménagement de l'entrée Ouest
   Redevelopment of the West Entrance
4. Ouverture sur la place Gladstone
   Opening onto Gladstone Square
5. Ajout d'une noue végétalisée
   New Landscaped Ditches



Configuration actuelle
Current Configuration



Configuration projetée - Court terme en double sens
Projected Configuration - Short-Term Two-way



Configuration projetée - Long terme en sens unique et piste cyclable
Projected configuration - Long-term one-way street and bicycle path

**Cette configuration devra être étudiée au sein d'une étude de circulation*
This configuration should be studied within a traffic study

5.3 Parcs et places
Parks and Public Spaces

PLACE GLADSTONE | GLADSTONE PLACE

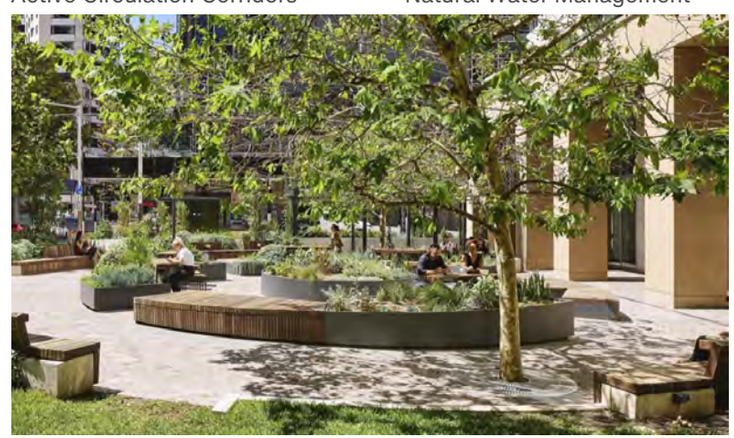
- Aménager une place comme parvis à l'équipement collectif ;
- Favoriser l'ouverture de l'interface entre l'équipement collectif et la place ;
- Prévoir des espaces végétalisés sous forme d'îlots plantés, favorisant la gestion naturelle des eaux ;
- Verdir la place et bonifier la canopée en favorisant la plantation d'arbres en grille dans la portion plus minéralisée de la place ;
- Prévoir un éclairage d'ambiance et sécuritaire de la place ;
- Prévoir un lien clair entre la place et les liens de mobilité active (esplanade Dorchester et lien nord-sud).

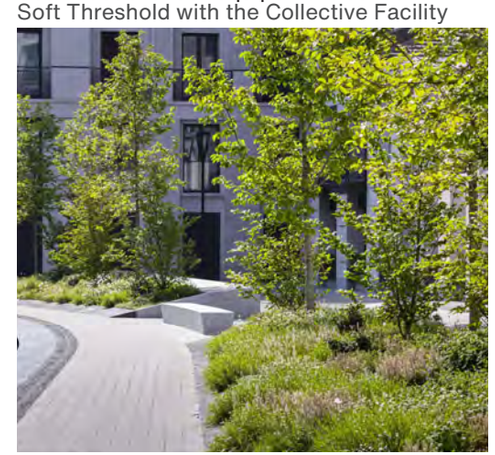
- Create a square as a forecourt for public facilities
- Promote an open interface between public facilities and the square;
- Plan planted areas in the form of vegetated islands, promoting natural water management;
- Green the square and enhance the canopy by promoting the planting of trees in a grid pattern in the more mineralized portion of the square;
- Plan for ambient and safe lighting in the square;
- Provide a clear connection between the square and active mobility links (Dorchester Esplanade and the north-south link).

Couloirs de circulation active
Active Circulation Corridors

Gestion naturelle des eaux
Natural Water Management

Seuil adouci avec l'équipement collectif
Soft Threshold with the Collective Facility


Espace public en interface avec un équipement collectif
Public Space Interfacing with a Collective Facility


Place urbaine encadrée par les bâtiments
Urban Plaza Framed by Buildings

5.3 Parcs et places
Parks and Public Spaces

PLACE GLADSTONE | GLADSTONE PLACE

Plan clé
Key Plan

LÉGENDE KEY

1. Promenade nord/sud aménagée
   North/South Landscaped Promenade
2. Interface avec un équipement collectif
   Interface with a Collective Equipment
3. Verdissement du toit-terrasse
   Greening the Roof Terrace
4. Accès automobile apaisé
   Discreet Vehicular Access
5. Lits de plantation et de gestion de l'eau
   Planting and Water Management Beds

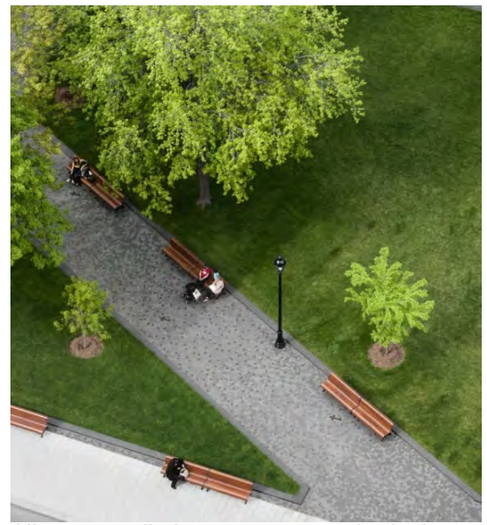
Vue d'artiste de la place Gladstone
Gladstone Plaza Artist's View

5.3 Parcs et places
Parks and Public Spaces

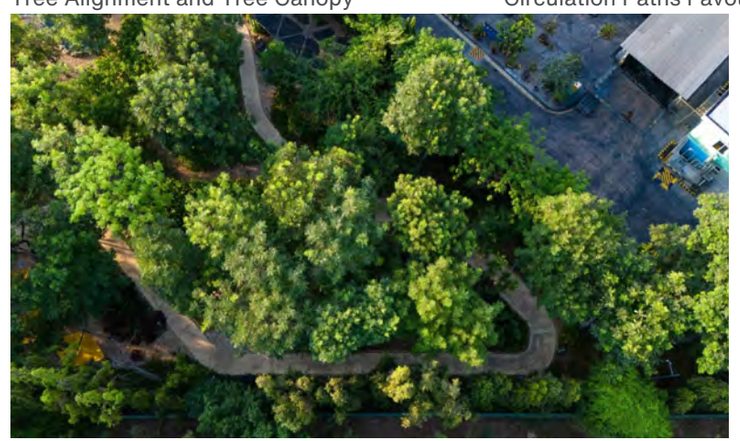
PARC DORCHESTER-CLARKE | DORCHESTER-CLARKE PARK

- Réduire le nombre de voies sur le boulevard Dorchester et revoir la géométrie routière des intersections ;
- Aménager un parc avec une forte densité végétale et un couvert arborescent généreux ;
- Prévoir les espaces de circulation piétonne de manière à renforcer les lignes de désir et les liaisons naturelles ;
- Prévoir des passages à niveau sécuritaires sur la rue Sainte-Catherine vers le parc, assurant une connexion aux espaces de circulation du parc ;
- Créer des îlots de plantation qui permettent la gestion naturelle des eaux de pluie et la présence d'une végétation intensive ;
- Prévoir du mobilier afin de créer des espaces de détente et de contemplation ;
- Favoriser la présence d'un lien naturel avec l'esplanade Dorchester ;
- Prévoir le traitement de l'interface avec le lot du bâtiment de la Gendarmerie royale à l'aide de stratégies végétales ;
- Prévoir un éclairage sécuritaire du parc, renforçant les axes de circulation ;

- Reduce the number of lanes on Dorchester Boulevard and review the road geometry of intersections;
- Develop a park with a high vegetation density and generous tree canopy;
- Plan pedestrian circulation spaces to reinforce desire lines and natural connections;
- Plan for safe level crossings from Sainte-Catherine Street leading to the park, ensuring a connection to the park's circulation spaces;
- Create planting islands that facilitate natural rainwater management and support intensive vegetation growth;
- Plan furniture to create spaces for relaxation and contemplation;
- Promote a natural connection with the Dorchester Esplanade;
- Plan for the treatment of the interface with the Royal Gendarmerie building lot using vegetation strategies;
- Plan safe lighting for the park, reinforcing the circulation axes;


Alignement d'arbres et couvert arboricole
Tree Alignment and Tree Canopy

Axes de circulation favorisant les lignes de désir
Circulation Paths Favouring Desire Lines


Prédominance de la végétation
Predominance of Vegetation

Gestion naturelle des eaux
Natural Stormwater Management

5.3 Parcs et places
Parks and Public Spaces

PARC DORCHESTER-CLARKE | DORCHESTER-CLARKE PARK

Plan clé
Key Plan

LÉGENDE KEY

1. Réduction du nombre de voies du boulevard Dorchester
   Reduction in the number of lanes on Dorchester Boulevard
2. Axes de circulation favorisant les lignes de désir
   Traffic axes following desire lines
3. Îlots de plantation et de gestion des eaux
   Planting and water management islands
4. Interface avec l'esplanade
   Interface with the esplanade
5. Mitigation de l'interface avec le lot privé
   Mitigation of the interface with the private lot

5.4 Cadre bâti
Built Form

SOUS-SECTEUR DORCHESTER | DORCHESTER SUBSECTOR

- Le gabarit des constructions doit s'inspirer des maisons victoriennes au sud de Dorchester, notamment par la reprise de la hauteur de base, du rythme des façades et de l'articulation des volumes.
- Une hauteur maximale de 7 étages peut être envisagée, à condition que les étages supérieurs soient en retrait de la façade donnant sur la rue.
- Les nouvelles constructions doivent proposer une lecture claire du rythme historique, notamment par une modulation de la façade en unités distinctes évoquant le parcellaire d'origine.
- Les seuils sur l'esplanade doivent être bien définis et intégrés à un aménagement paysager favorisant la convivialité, la sécurité des usagers et le sentiment d'appartenance des résidents.
- Les détails architecturaux doivent être expressifs, cohérents avec l'ensemble du projet et capables de témoigner de leur époque. Les références aux éléments patrimoniaux doivent être interprétées de manière contemporaine en évitant le pastiche ou l'imitation.
- Les matériaux doivent être durables, nobles, et choisis avec soin pour établir une continuité visuelle avec les constructions existantes.

- The scale of the buildings must be inspired by the Victorian houses to the south of Dorchester, particularly in terms of the basic height, the rhythm of the facades and the articulation of the volumes.
- A maximum height of seven stories may be considered, provided that the upper floors are set back from the street-facing facade.
- New constructions must clearly reflect the historical rhythm, particularly through facade modulation into distinct units that evoke the original parceling.
- Thresholds on the esplanade must be well-defined and integrated into a landscaped design that promotes conviviality, user safety, and a sense of belonging among residents.
- Architectural details must be expressive, coherent with the overall project, and reflective of their era. References to heritage elements must be interpreted in a contemporary manner, avoiding pastiche or imitation.
- Materials must be durable, noble, and carefully chosen to establish visual continuity with existing buildings.

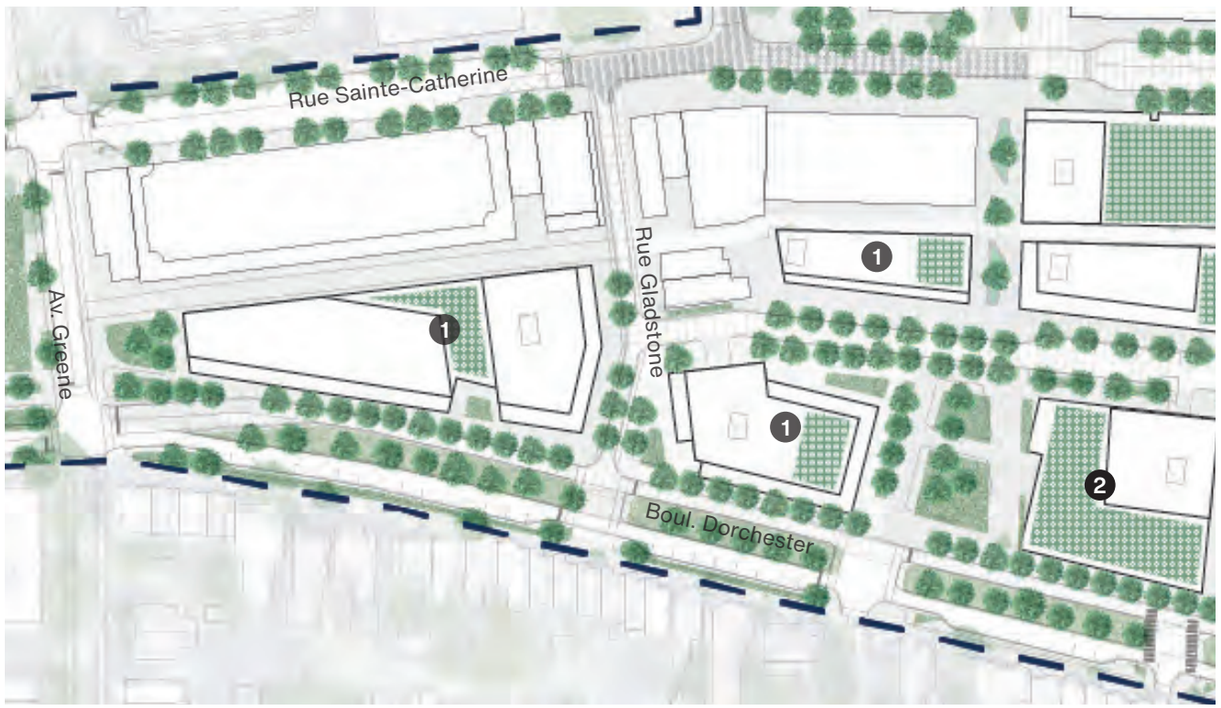
Interface continue et rythmée entre le bâtiment et l'esplanade
Continuous and Rythmic interface between the Building and the Esplanade

Encadrement de l'espace public
Public Realm Framing

Retrait des étages supérieurs
Recessed Upper Floors

5.4 Cadre bâti
Built Form

SOUS-SECTEUR DORCHESTER | DORCHESTER SUBSECTOR



LÉGENDE KEY

1. Lot développable pour usage résidentiel
   Developable lot for Residential Use
2. Lot développable pour équipement collectif et résidentiel potentiel
   Developable lot for potential Collective facility and Residential Use

Vue d'artiste de la place Gladstone
Gladstone Plaza Artist's View

5.4 Cadre bâti
Built Form

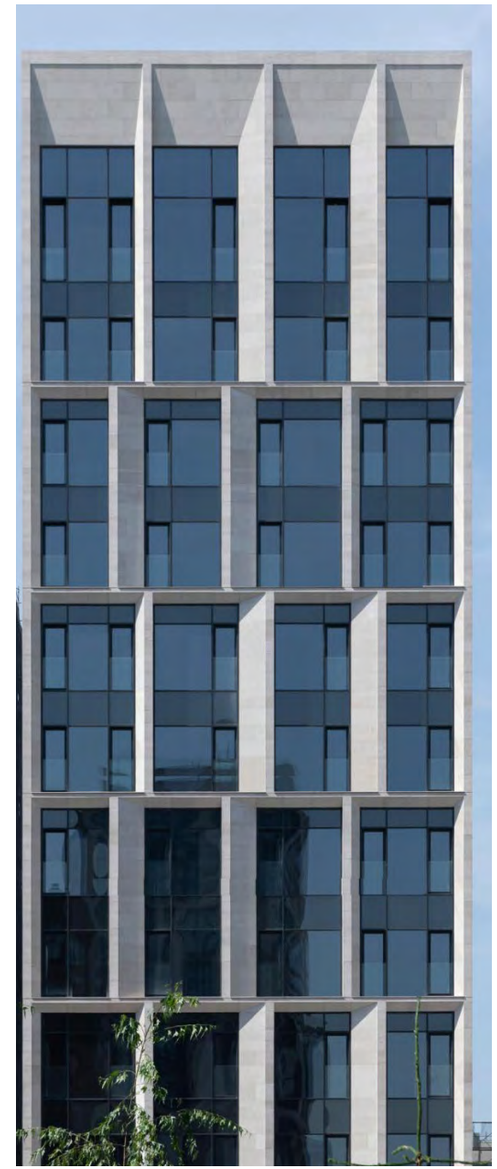
SOUS-SECTEUR SAINTE-CATHERINE | SAINTE-CATHERINE SUBSECTOR

- Concevoir de nouvelles tours à usages mixtes intégrées sur un basilaire commercial en évitant les recoins et en minimisant les interruptions dans la continuité des façades commerciales ;
- Optimiser l'orientation des bâtiments en tenant compte de l'ensoleillement, de l'ombre portée et des vents pour maximiser le confort des usagers ;
- Garantir une intégration respectueuse des bâtiments existants, en particulier ceux à caractère patrimonial, dans les nouveaux projets de développement ;
- Promouvoir une forme urbaine à échelle humaine grâce à des retraits et une articulation soignée des volumes entre le basilaire et les tours ;
- Viser des standards élevés en matière d'architecture et de matériaux, en privilégiant des solutions nobles, durables et distinctives, renforçant ainsi l'identité de Westmount ;
- Favoriser la transparence et l'animation des rez-de-chaussée, en créant des espaces qui dynamisent le domaine public et renforcent l'interaction sociale ;
- Prévoir des cases de stationnement en souterrain avec des accès discrets situés à l'arrière des bâtiments pour minimiser l'impact visuel ;
- Prévoir des usages commerciaux en façade qui favorisent l'ouverture sur le domaine public pour renforcer l'attractivité du secteur.
- Favoriser un basilaire ininterrompu au rez-de-chaussée.

- Design new mixed-use towers integrated into a commercial podium, avoiding nooks and crannies and minimizing interruptions in the continuity of commercial facades;
- Optimize building orientation by taking into account sunlight, shade and wind to maximize user comfort;
- Ensure the respectful integration of existing buildings, particularly heritage buildings, into new development projects;
- Promote a human-scale urban form through setbacks and careful volumetric articulation between the commercial base and the towers;
- Aim for high standards in architecture and materials, favoring noble, sustainable, and distinctive solutions, thus strengthening Westmount's identity;
- Promote transparency and liveliness on the ground floor, creating spaces that energize the public realm and strengthen social interaction;
- Provide underground parking spaces with discreet access located behind the buildings to minimize visual impact;
- Provide commercial uses on the facade that promote openness to the public domain to enhance the attractiveness of the sector.
- Promote an uninterrupted commerial base on the ground floor.

Tour étroite en retrait sur basilaire continu
Narrow tower set back on a continuous base

Articulation des volumes entre le basilaire et les tours
Volumetric Articulation between the Commercial Base and the Towers



Matériaux nobles et architecture distinctive
Noble Materials and Distinctive Architecture

5.4 Cadre bâti
Built Form

SOUS-SECTEUR SAINTE-CATHERINE | SAINTE-CATHERINE SUBSECTOR

Vue d'artiste de la rue Sainte-Catherine
Sainte-Catherine Street Artist's View

LÉGENDE KEY

1. Nouvelle tour résidentielle et équipement collectif potentiel
   New Residential Tower and Potential Public Equipement
2. Nouvelle tour à usages mixtes
   New Mixed-use Tower
3. Nouvelle tour repère à usages mixtes
   New Flagship Mixed-use Tower
4. Basilaire consolidé
   Consolidated Podium
5. Accès traversant le basilaire
   Access Crossing through the Commercial Base

5.4 Cadre bâti
Built Form

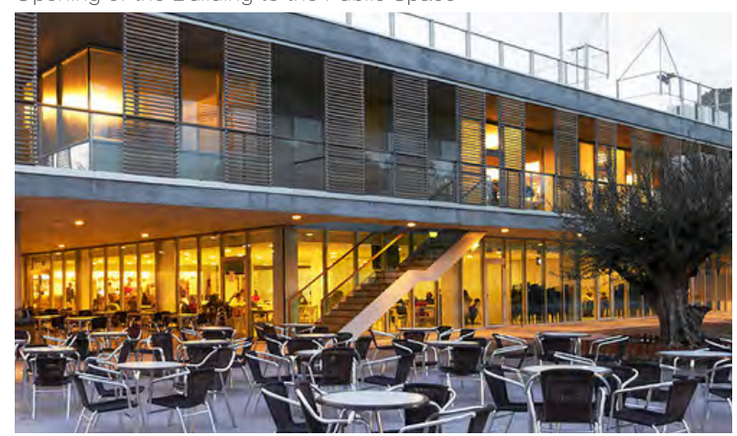
ÉQUIPEMENT COLLECTIF | COLLECTIVE FACILITY

- Encourager l'implantation d'une place publique communicante avec l'équipement collectif ;
- Veiller à une intégration urbaine harmonieuse du bâtiment dans son contexte immédiat ;
- Favoriser l'intégration de l'équipement collectif au sein d'un bâtiment comprenant d'autres usages compatibles, afin de permettre l'intégration de volumes plus cohérents à son contexte d'insertion ;
- Établir une relation fluide entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, en créant une transparence visuelle à travers les façades ;
- Opter pour une architecture sobre avec matériaux nobles, durables et de qualité conférant une identité distinctive et pérenne ;
- Concevoir une stratégie d'éclairage architectural mettant en valeur l'édifice et ses abords, tout en contribuant à la sécurité et à l'attractivité de l'espace ;
- Garantir l'accessibilité universelle des accès au bâtiment depuis le domaine public ;
- Privilégier les aires de stationnement en souterrain ;
- Prévoir l'accessibilité facilitée aux entrées pour piétons et cyclistes grâce à des liaisons conviviales, claires, lisibles et efficaces ;

- Encourage the creation of a public square to connect with the collective facility;
- Ensure the harmonious urban integration of the building into its immediate context;
- Encourage the integration of collective facilities within a building that includes other compatible uses, allowing for more coherent volumetric integration within its context;
- Establish a fluid relationship between the interior and exterior of the building, creating visual transparency through the facades;
- Opt for a sober architecture with noble, durable, and high-quality materials to create a distinctive and lasting identity;
- Design an architectural lighting strategy that highlights the building and its surroundings, while contributing to the safety and attractiveness of the space;
- Ensure universal accessibility to building entrances from public spaces;
- Favour underground parking areas;
- Ensure easy accessibility to entrances for pedestrians and cyclists through friendly, clear, legible and efficient connections;

Traitement des coins et ouverture
Corner Treatment and Openings

Ouverture du bâtiment sur l'espace public
Opening of the Building to the Public Space



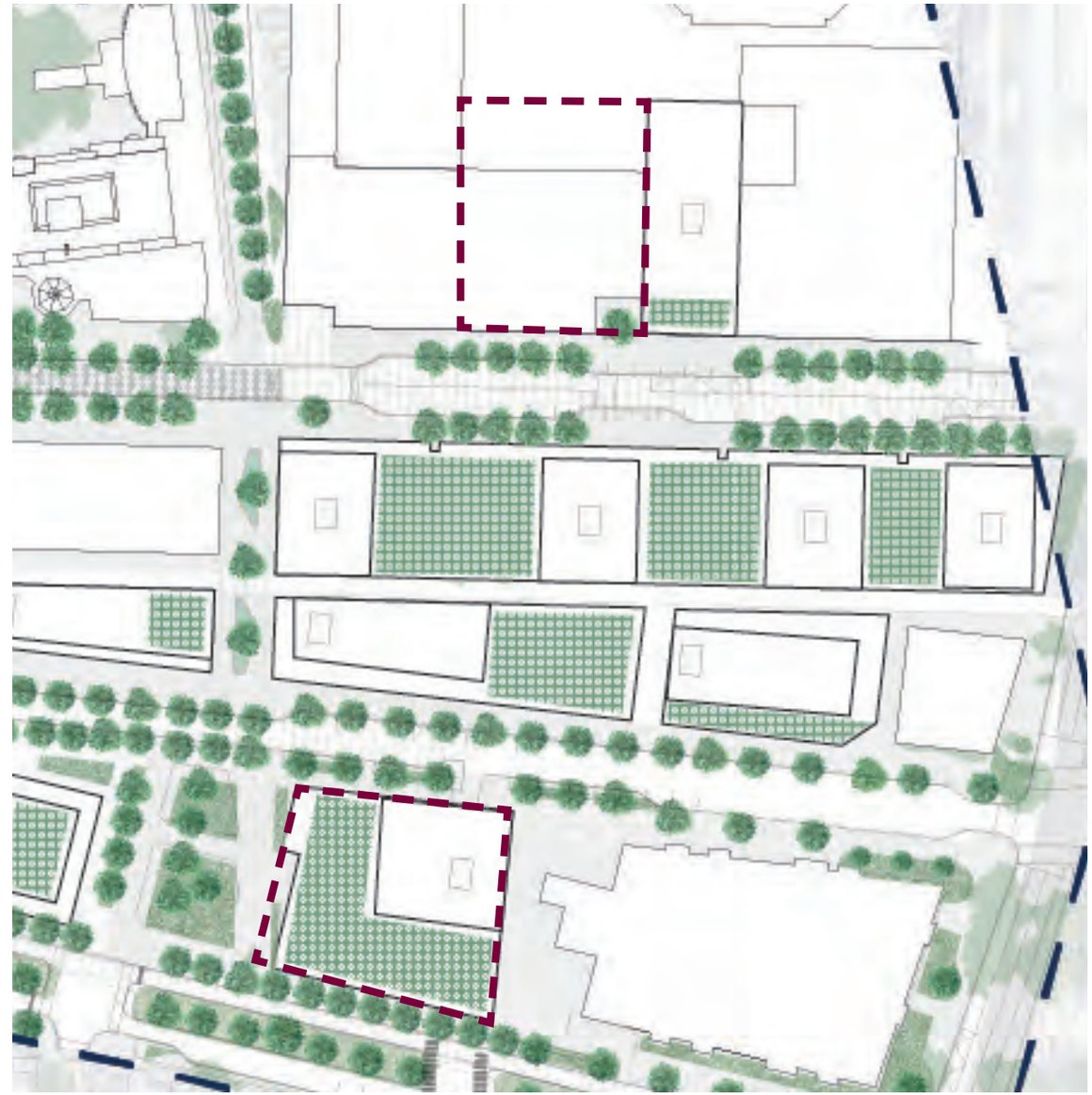
Espace public en interface avec un équipement collectif
Public Space Interfacing with a Collective Facility

5.4 Cadre bâti
Built Form

ÉQUIPEMENT COLLECTIF | COLLECTIVE FACILITY

La Ville de Westmount explore l'implantation d'un équipement collectif potentiel répondant aux besoins de la population. Deux localisations potentielles ont été retenues à cet effet et pourront faire l'objet d'une étude d'implantation et de faisabilité.

The City of Westmount is exploring the development of a potential collective facility to meet the needs of the population. Two potential locations have been selected for this purpose and may be subject to a feasibility and implementation study.



LÉGENDE KEY

Localisations potentielles pour un équipement collectif
Potential Locations for a Collective Facility

6

Plan de mise en œuvre

Implementation Plan

6.1 Plan de mise en œuvre
Implementation Plan

Le Plan de mise en œuvre accompagne le PPU en précisant les principales actions que posera la Ville de Westmount au cours des prochaines années, afin de favoriser l'atteinte des objectifs du PPU Sud-Est.

Il prend en compte les capacités estimées de la Ville et de ses partenaires à réaliser ces actions dans le temps qui leur sont imparties, sans toutefois avoir un caractère obligatoire quant à leur réalisation.

Il identifie les partenaires avec qui la Ville devra travailler, un horizon de temps de réalisation, et les moyens dont la Ville compte se doter pour atteindre les objectifs fixés dans le PPU.

The Implementation Plan supports the SPP by specifying the main actions that the City of Westmount will take in the coming years to help achieve the objectives of the Southeast SPP.

It takes into account the estimated capacities of the City and its partners to carry out these actions within the alloted time, without being binding on their execution.

It identifies the partners with whom the City will work, a timeframe for completion, and the resources the City intends to use to achieve the objectives set out in the SPP.

6.2 Plan d'action | Action Plan

Intervention	Actions		Partenaires Partners	Échéancier Timeline
MOBILITÉ ET CIRCULATION | MOBILITY AND CIRCULATION				
Études de circulation Traffic Studies	Évaluer les impacts et la faisabilité des interventions proposées au PPU pour tous les modes de transport : ▪ Évaluer l'impact de la réduction du nombre de voies sur le boulevard Dorchester ▪ Évaluer l'impact du retrait d'une voie de circulation sur le boulevard de Maisonneuve; ▪ Proposer des solutions de géométries routières afin de réaliser le concept proposé, y compris les mouvements de virages aux intersections et les accès aux stationnements souterrains; ▪ Soulever et proposer des solutions aux enjeux de sécurité routière, y compris les conflits entre usagers.	Assess the impacts and feasibility of the proposed interventions in the SPP for all modes of transportation: ▪ Assess the impact of reducing the number of lanes on Dorchester Boulevard ▪ Assess the impact of removing a traffic lane on Maisonneuve Boulevard; ▪ Propose road geometry solutions to implement the proposed concept, including turn movements at intersections and access to underground parking; ▪ Identify and propose solutions to road safety issues, including user conflicts.	Société de transport de Montréal (STM) Service de sécurité incendie de Montréal (SIM) Ville de Montréal et services policiers City of Montreal and police services	0-2 ans / years
	Procéder à une étude d'impact accompagnée de recommandations concernant une fermeture du tronçon traversant le parc Dorchester-Clarke;	Conduct an impact study including recommendations regarding the closure of the section crossing Dorchester-Clarke Park;		5-10 ans / years
Étude et plan d'action spécifique à la gestion du stationnement Study and Action Plan Specific to Parking Management	Élaborer une stratégie et un plan de gestion du stationnement pour l'ensemble du secteur ▪ Évaluer l'impact du retrait du stationnement sur rue sur les boulevards de Maisonneuve et Dorchester; ▪ Proposer des solutions de mutualisation du stationnement entre les divers partenaires.	Develop a strategy and a parking management plan for the entire sector Assess the impact of removing on-street parking from De Maisonneuve and Dorchester boulevards; Propose parking sharing solutions among the various partners.	Place Alexis Nihon Promoteurs immobiliers Real Estate Developpers	0-2 ans / years

6.2 Plan d'action | Action Plan

Intervention	Actions		Partenaires Partners	Échéancier Timeline
ÉQUIPEMENTS ET USAGES COLLECTIFS | COMMUNITY FACILITIES AND USES				
Étude de faisabilité Feasibility Study	Effectuer une étude de faisabilité technique de l'implantation de l'équipement collectif sur les sites identifiés au PPU	Carry out a technical feasibility study for the implementation of a collective equipment on the sites identified in the SPP		0-2 ans / years
Étude de potentiel de redéveloppement Redevelopment Potential Study	Réaliser une étude de potentiel concernant la consolidation de l'îlot Tupper / Sainte-Catherine afin de prévoir à long terme la réutilisation ou le redéveloppement du bâtiment institutionnel du 4039 Tupper et son intégration.	Conduct a feasibility study concerning the consolidation of the Tupper / Sainte-Catherine block to plan for the long term reuse or redevelopment of the institutional building at 4039 Tupper and its integration.	CIUSSS CIUSSS	5 ans / years
Étude de desserte en équipements et services collectifs Study of Collective Facilities and Services	Réaliser une étude des besoins des résidents de Westmount actuels et futurs en équipements et services communautaires.	Conduct a study of the needs of current and future Westmount residents in terms of collective facilities and services.	Citoyens Citizens	3-5 ans / years
PATRIMOINE | HERITAGE				
Règlement sur les PIIA SPIAP by-law	Ajout de nouveaux objectifs et critères d'aménagement dans le règlement sur les PIIA (#1305)	Addition of new objectives and criteria to the SPIAP by-law (#1305)		0-2 ans / years
	Encourager les mesures de préservation du patrimoine bâti lors de travaux à proximité. Évaluer la pertinence de prévoir également une garantie financière pouvant couvrir en tout ou en partie les coûts de restauration d'un immeuble patrimonial en cas de faillite du promoteur.	Encourage measures to preserve the built heritage when work is carried out nearby. Assess the relevance of also providing a financial guarantee to cover all or part of the cost of restoring a heritage building in the event of the developer's bankruptcy.		0-2 ans / years

6.2 Plan d'action | Action Plan

Intervention	Action		Partenaires Partners	Échéancier Timeline
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER | REAL ESTATE DEVELOPMENT				
Ententes ville-promoteur City-Developer Agreements	Conclure des ententes avec les propriétaires fonciers pour: ▪ Négocier certaines servitudes d'accès (liens nord/sud) et leur aménagement; ▪ L'échange potentiel de terrains ou l'acquisition de certains lots (ex. inclusion d'un équipement collectif) en échange d'une densification accrue du site (zonage incitatif). ▪ Revoir l'aménagement de certains accès aux stationnements (ex.: Alexis Nihon).	Reach agreements with landowners to: Negotiate certain access easements (north/south links) and their development; Potential land exchanges or acquisition of certain lots (e.g., inclusion of a collective facility) in exchange for increased site densification (incentive zoning). Review the design of certain parking access points (e.g., Alexis Nihon).	Propriétaires fonciers Landowners Promoteurs immobiliers Realestate developpers	3-5 ans / years
Étude de capacité des réseaux Network Capacity Study	Évaluer l'impact de la construction de nouvelles unités résidentielles sur la capacité des infrastructures existantes, notamment la gestion des eaux.	Assess the impact of the construction of new residential units on the capacity of existing infrastructure, including water management.		0-2 ans / years
Règlement sur la gestion des eaux pluviales Stormwater Management Regulations	Exiger une rétention des eaux de pluie sur site pour les lots privés lors de leur redéveloppement.	Require on-site rainwater retention for private lots during their redevelopment.		0-2 ans / years
Révision du cadre règlementaire applicable au secteur du PPU Regulatory framework revision for the SPP sector	Modifier les règlements d'urbanisme pour faire correspondre les densités, les hauteurs, les usages et les normes d'implantation illustrées aux différents plans du PPU. Le détail des modifications requises est fourni dans la stratégie réglementaire aux pages suivantes.	Revision of urban planning by-laws to adjust densities, building heights, land uses, and siting standards in accordance with the various plans illustrated in the Special Planning Program (SPP). The details of the required modifications are provided in the regulatory strategy on the following pages.		0-2 ans / years
Distribution de la charge des coûts reliés aux investissements publics Distribution of the burden of costs related to public investment	Évaluer et mettre en place les outils réglementaires les plus appropriés afin de distribuer la charge des coûts afférents aux investissements publics, notamment en matière d'infrastructures	Assess and implement the most appropriate regulatory tools to distribute the burden of costs related to public investment, particularly in infrastructure.		0-2 ans / years

6.2 **Plan d'action** | Action Plan

Intervention	Action		Partenaires Partners	Échéancier Timeline
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER (SUITE) | REAL ESTATE DEVELOPMENT (CONTINUED)				
Adoption d'un règlement de zonage incitatif Adoption of an Incitative Zoning By-Law	Adopter des outils de zonage incitatif pour les projets immobiliers offrant une prestation d'intérêt collectif (intégration de logements de type abordable, social ou familial, atteinte d'objectifs de performance environnementale, intégration d'aménagements ou d'équipements d'intérêt public, préservation ou restauration d'un immeuble patrimonial) en prévoyant une bonification de 5 étages aux zones illustrées au plan des hauteurs lorsque l'une ou l'autre de ces prestations sont offertes.	Adopt incentive zoning tools for real estate projects that provide public interest benefits (such as the inclusion of affordable, social, or family housing; achievement of environmental performance targets; integration of public amenities or facilities; or the preservation or restoration of heritage buildings), by allowing an increase of 5 storeys in the zones illustrated on the height plan when any of these benefits are provided.		0-2 ans / years
Programme de revitalisation Revitalization Program	Proposer des outils financiers (aide à la rénovation) afin d'encourager la réfection des rez-de-chaussée commerciaux et façades donnant sur le domaine public	Offer financial tools (renovation assistance) to encourage the renovation of commercial ground floors and facades overlooking the public domain.		0-2 ans / years
Programme d'acquisition d'immeubles Program for the acquisition of immovables	Se doter d'un programme d'acquisition d'immeubles qui pourra permettre à la Ville d'acquérir des bâtiments ou des terrains pour faciliter leur regroupement et leur redéveloppement.	Establish a program for the acquisition of immovables that will enable the City to acquire buildings or land to facilitate their consolidation and redevelopment.		0-2 ans / years
Contribuer à la création de logements abordables Contribute to creating affordable housing	Retirer les normes minimales de stationnement du secteur pour les projets résidentiels; Revoir à la baisse la superficie minimale des logements; Prévoir des conditions liées à la vente des terrains municipaux qui contraindront l'acquéreur d'y offrir en partie du logement abordable; Offrir un zonage incitatif pour les projets qui offrent du logement abordable.	Remove minimum parking standards from the SPP area for residential projects; Reduce the minimum square footage of housing units; Introduce conditions related to the sale of municipal land that will require the buyer to provide affordable housing in part; Offer incentive zoning for projects that offer affordable housing.		0-2 ans / years
Concours architectural Architectural Competition	Envisager la mise en place d'un concours architectural pour les terrains municipaux Tupper, avec la possibilité pour la population de voter pour leur concept préféré.	Consider holding an architectural competition for the Tupper municipal lots, with the opportunity for residents to vote for their favorite design.		3-5 ans / years

6.2 Plan d'action | Action Plan

Intervention	Action		Partenaires Partners	Échéancier Timeline
AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC | PUBLIC DOMAIN DESIGN				
Plans et devis Plans and Specifications	Amorcer la conception du domaine public selon les objectifs du PPU, au moment de leur réfection anticipée : ▪ rue Sainte-Catherine ▪ rue Tupper ▪ rue Gladstone ▪ Parc Dorchester/Clarke	Initiate the design of the public domain according to the objectives of the SPP, at the time of their anticipated rehabilitation: ▪ Sainte-Catherine Street ▪ Tupper Street ▪ Gladstone Street ▪ Dorchester/Clarke Park		3-5 ans / years
	Viser au moins 10 % d'infrastructures vertes drainantes sur la rue lors d'une réfection complète.	Aim for at least 10% of green drainage infrastructure on the street when carrying out a complete renovation.		3-5 ans / years
	Créer des parcs résilients capables d'accueillir les eaux provenant du secteur lors de forts orages.	Create resilient parks capable of accommodating water runoff from the area during severe storms.		3-5 ans / years
	Planifier la continuité des aménagements avec la ville de Montréal (Ville-Marie) concernant la limite est du site (aménagements du boul. de Maisonneuve)	Plan the continuity of developments with the City of Montreal (Ville-Marie) on the eastern boundary of the site (developments on De Maisonneuve Boulevard)		3-5 ans / years
	Élaborer une stratégie afin d'encourager l'animation commerciale de la rue Sainte-Catherine en période estivale.	Develop a strategy to encourage commercial activity on Sainte-Catherine Street during the summer.		3-5 ans / years

6.3 **Phases de réalisation** | Implementation Phases

Faisant le lien entre les besoins de renouvellement des infrastructures souterraines en fin de vie utile et les opportunités de redéveloppement des terrains identifiés, les phases de réalisation des infrastructures publiques permettent d'apprécier les efforts à mettre en place au cours des prochaines années par la Ville de Westmount pour mener à bien sa vision de développement du secteur.

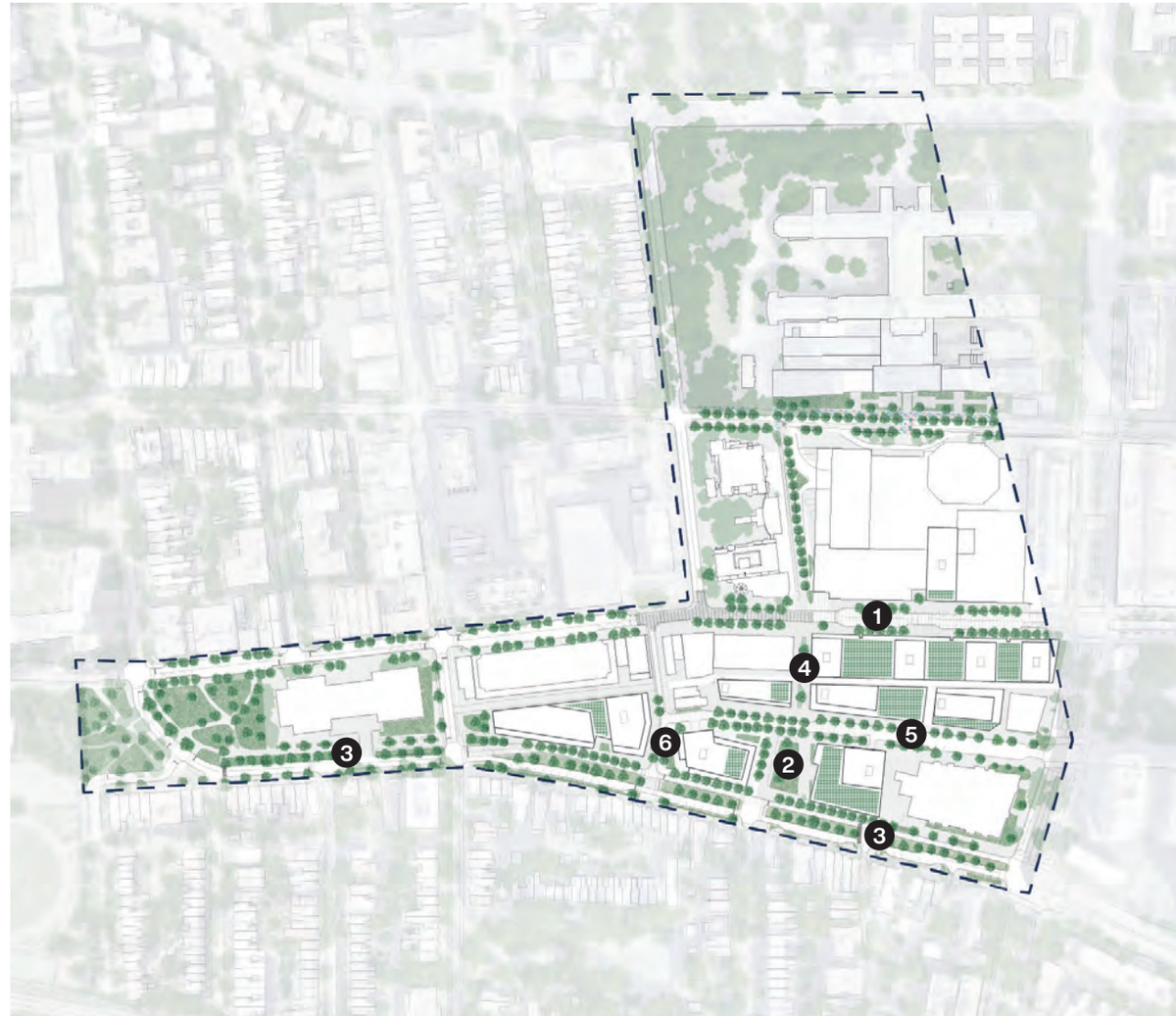
À ces efforts s'ajoutent les prévisions de phasage de réalisation des terrains qui suivent la logique de réalisation des emprises publiques afin de faire correspondre les échéanciers des chantiers privés et publics.

Plusieurs éléments du concept et de la vision reposent sur des échanges de terrain entre la ville et les propriétaires, pour lesquels les délais sont imprévisibles. Certains bâtiments pourraient donc être construits dans un ordre différent de celui prévu. Il est donc crucial de réévaluer régulièrement les investissements publics pour s'assurer de leur pertinence.

By linking the need to renew underground infrastructure that has reached the end of its useful life with the redevelopment opportunities for the land identified, the phases of completion of public infrastructure make it possible to assess the efforts to be made over the coming years by the City of Westmount to achieve its development vision for the sector.

In addition to these efforts, the projected phasing plans for the development of the sites follow the logic of the development of the public rights of way in order to match the timetables of the private and public projects.

Several elements of the concept and vision rely on land exchanges between the city and property owners, for which timelines are unpredictable. Some buildings may therefore be constructed in a different order than planned. It is therefore crucial to regularly reassess public investments to ensure their relevance.



Plan d'aménagement d'ensemble
Overall Site Plan

0 25 50 100 M

LÉGENDE KEY

1 Réfection de la rue Sainte-Catherine Sainte-Catherine Street Refection	3 Esplanade Dorchester Dorchester Esplanade	5 Réaménagement de la rue Tupper Tupper Street Redesign
2 Place Gladstone Gladstone Place	4 Axe paysagé partagé Shared Landscape Axis	6 Réaménagement de la rue Gladstone Gladstone Street Redesign

6.4 Suivi de la mise en œuvre | Action Plan Monitoring

La mise en œuvre du plan d'action nécessitera un suivi pour évaluer l'atteinte des cibles. Un bilan sera produit pour analyser les données clés et les indicateurs de performance. Il est proposé de réaliser ce bilan dans les 5 à 10 ans suivant l'adoption du PPU.

The implementation of the action plan will require monitoring to assess whether targets are being met. A review will be produced to analyze key data and performance indicators. It is proposed to conduct this review within 5 to 10 years of the SPP's adoption.

OBJECTIFS | OBJECTIVES	CIBLES | GOALS		INDICATEUR CLÉ | KEY INDICATOR		DONNÉES REQUISES | REQUIRED DATA POINTS		SUIVI | MONITORING		
VERDISSEMENT GREENING	1. Atteindre une canopée de 25 % 2. Captation des eaux de pluie : atteindre le zéro impact	Achieving a 25% canopy cover Rainwater harvesting: achieving zero impact	a. Superficie de la canopée b. Capacité de rétention et d'infiltration (en m³)	Canopy area Retention and infiltration capacity (in m³)	i. Mise à jour de la cartographie de la canopée par la CMM ii. Tableau des volumes par projet à compiler et à maintenir à jour.	MMC canopy mapping updates Table of volumes per project to be compiled and kept up to date.	ANALYSE DES TENDANCES : BILAN QUINQUENNAL TREND ANALYSIS: FIVE-YEAR REVIEW	COMMUNICATION DES RÉSULTATS COMMUNICATION OF RESULTS	RÉVISION DES CIBLES/MISE À JOUR DES ACTIONS TARGETSREVIEW / ACTIONS UPDATE
DYNAMISME & VITALITÉ URBAINE DYNAMISM and URBAN VITALITY	1. Cible : 1000 nouveaux logements 2. Augmenter le nombre de commerces et diversifier l'offre commerciale	Target: 1,000 new housing units Increase the number of businesses and diversify the commercial offering	a. Nombre de logements construits (permis) et occupation réelle des ménages b. Nombre et types de commerces	Number of housing units built (permits) and actual household occupancy Number and types of businesses	i. Compilation des logements construits (permis de construction) et données du recensement. ii. Compilation des certificats d'occupation commerciale.	Compilation of constructed housing units (building permits) and census data. Compilation of commercial occupancy certificates.			
MOBILITÉ MOBILITY	1. Encourager le recours aux transports actifs et collectifs 2. Optimiser et mutualiser l'offre en stationnement	Encourage the use of active and public transportation Optimize and pooling parking facilities	a. Parts modales b. Pourcentage d'occupation des stationnements privés et publics (sur rue ou intérieurs)	Modal shares Percentage of occupancy of private and public parking (on-street or indoor)	i. Résultats de sondages à mener auprès de la population, commerçants, travailleurs et visiteurs du secteur. ii. Divulgation des données d'occupation par les propriétaires de stationnement privés, rapports d'occupation des places tarifées (système Paiement-par-plaque)	Results of surveys to be conducted among the public, merchants, workers, and visitors to the area. Disclosure of occupancy data by private car parks owners, occupancy reports for paid spaces (Pay-by-Plate system).			
ATTRACTIVITÉ CULTURELLE, COMMUNAUTAIREET SOCIALE CULTURAL, COMMUNITY AND SOCIAL ATTRACTIVENESS	1. Ajout de services communautaires 2. Programmation évènementielle/usages éphémères	Addition of community services Event programming/ ephemeral uses	a. Investissements publics liés aux activités sociales, communautaires et culturelles b. Nombre et fréquence des évènements tenus	Public investments in social, community, and cultural activities Number and frequency of events held	i. Enveloppe budgétaire octroyée pour des activités sociales et communautaires dans le secteur des différents paliers de gouvernement ii. Calendrier des évènements	Budget allocations for social and community activities at various levels of government Events calendar			

6.5 Stratégie réglementaire | Regulatory Strategy

Afin de rendre applicables les nouveaux paramètres proposés pour l'aménagement du secteur, les règlements d'urbanisme doivent être modifiés de manière à concorder avec le PPU. Plus spécifiquement, les éléments suivants doivent être intégrés à la réglementation d'urbanisme :

- Modifier le plan de zonage afin de scinder en 2 les zones R6-24-08 et C7-24-09 ;
- Modifier les hauteurs prescrites aux grilles des spécifications physico-spatiales pour correspondre au plan des hauteurs du PPU ;
- Modifier les densités et des taux d'implantation prescrits aux grilles des spécifications physico-spatiales pour correspondre au plan des densités du PPU ;
- Adopter un règlement sur le zonage incitatif pour préciser les prestations d'intérêt collectif donnant droit à une augmentation de la hauteur pouvant atteindre jusqu'à 5 étages tel qu'illustré au plan des hauteurs du PPU ;
- Modifier les usages prescrits aux grilles des usages et types de bâtiments permis concernées pour y inclure selon les zones les usages d'équipements collectifs, les hôtels, les bars, les cégeps et universités ainsi que les garderies et les Centres de la Petite Enfance, en compatibilité avec le plan des usages du PPU ;
- Permettre une souplesse dans l'utilisation des étages du basilaire selon les besoins (commercial/résidentiel) ;
- Retirer certaines exigences relatives aux superficies minimales de logements pour les zones du PPU au nord de la rue Tupper et y permettre spécifiquement les studios ;
- Imposer un minimum de 10 % de superficie du terrain à être végétalisée en précisant que les toitures vertes sont admissibles dans le calcul ;
- Retirer les exigences minimales de stationnement et prévoir des ratios maximums pour les usages commerciaux et communautaires ;
- Autoriser l'usage de stationnement accessible au public à titre d'usage en sous-sol de bâtiments résidentiels ;
- Restreindre l'implantation des accès aux garages souterrains à partir de la rue aux terrains non adjacents à une ruelle ;
- Ajouter de nouveaux objectifs et critères d'aménagement reprenant les objectifs d'aménagement dans le règlement sur les PIIA pour s'assurer que les projets soumis atteignent les objectifs qualitatifs du concept présenté en utilisant le contenu du Guide d'aménagement et de développement faisant partie intégrante du PPU ;
- Exiger une contribution pour fins de parcs lors de projets de redéveloppement équivalent à 10 % de superficie du site.

To implement the new proposed parameters for the development of the area, the urban planning regulations have to be modified to align with the SPP. More specifically, the following elements need to be incorporated into the urban planning regulation:

- Modify the zoning plan to split zones R6-24-08 and C7-24-09 into two;
- Modify the heights prescribed in the tables of physical and spatial provisions to correspond to the SPP height plan;
- The revision of the densities and buidling footprints prescribed in the tables of physical and spatial provisions to correspond to the SPP density plan;
- Adopt an incentive zoning by-law to specify the public interest benefits that make a project eligible to a height increase up to 5 extra floors, as illustrated in the height plan of the SPP.
- Modify the prescribed uses in the tables of physical and spatial provisions targeted to authorize collective facilities, hotels, bars, Cegeps and universities as well as daycare centers and Early Childhood Centers, in compatibility with the land-use plan of the SPP;
- Allow flexibility in the use of base floors according to needs (commercial/ residential);
- Remove certain requirements related to minimum apartment sizes for the SPP zones north of Tupper Street, specifically allowing studios;
- Imposing a minimum of 10% of the site area to be vegetated, specifying that green roofs may be included in the calculation;
- Remove minimum parking requirements and establishing maximum ratios for commercial and community uses;
- Authorize the use of publicly accessible parking as a basement use for residential buildings;
- Limit the placement of underground garage access from the street to sites not adjacent to an alley;
- Add new planning objectives and criteria that incorporate the design objectives outlined in the SPAIP regulations, ensuring that submitted projects meet the qualitative objectives of the proposed concept by using the content of the Planning and development guidelines forming an integral part of the SPP;
- Require a contribution for park purposes in redevelopment projects equal to 10% of the site area.

6.5 Stratégie réglementaire | Regulatory Strategy

- Prévoir des normes d'implantation correspondant au concept d'aménagement, soit :
  - Sous-secteur Dorchester :
    - Nouveaux alignements du bâtiment sur les lignes de lots ;
    - Nouveau retrait du volume bâti au-delà du 3e étage.
  - Sous-secteur Sainte-Catherine :
    - Nouveaux alignements des basilaires ;
    - Nouveaux retraits du volume bâti au-delà du basilaire ;
    - Nouveaux alignements pour les tours ;
    - Nouvelle distance entre deux tours ;
    - Nouvelle largeur de façade maximale.

- Provide for building standards in accordance with design concept, i.e. :
  - Dorchester subsector:
    - New building alignments along the lot lines;
    - New setback of the built volume beyond the 3rd floor.
  - Sainte-Catherine subsector:
    - New alignments of the basement walls;
    - New setbacks of the built volume beyond the basement wall;
    - New alignments for the towers;
    - New distance between two towers;
    - New maximum facade width.

6.6 Programme d'acquisition d'immeubles | Program to acquire immovables

Un des principaux objectifs du PPU est de remédier à la dévitalisation du secteur Sud-Est.

La Ville est disposée à accueillir favorablement tout projet qui vise la réalisation de cette vision et privilégie l'intervention du libre marché. Ce faisant, elle invite les membres de la société qui possède des intérêts privés à converger vers la réalisation de l'objectif du PPU en collaborant activement à sa réalisation.

La Ville choisit néanmoins de se doter d'un outil alternatif, susceptible de favoriser l'atteinte de cette fin d'intérêt public. Le programme d'acquisition d'immeubles permet de finaliser l'assemblage foncier.

Un tel programme implique une acquisition à la juste valeur marchande des propriétés par lesquelles cette fin peut être atteinte, respectueuse de la valeur des propriétés. Il n'est pas question pour la Ville de payer une valeur autre que la juste valeur ni d'exproprier, sauf si les objectifs du PPU sont compromis.

Il s'agit d'un outil accessoire pouvant être utilisé pour contrer l'immobilisme. Il demeure que la Ville encourage et préconise les actions et convergences privées avant d'y recourir.

One of the main objectives of the PPU is to address the devitalization of the Southeast sector.

The City is willing to welcome any project that aims to achieve this vision and prioritizes free market intervention. In doing so, it invites members of society with private interests to converge toward the achievement of the SPP's objective by actively collaborating in its implementation.

The City nevertheless chooses to adopt an alternative tool that can help achieve this public interest objective. The property acquisition program allows for the finalization of the land assembly.

Such a program involves acquiring properties at fair market value, respecting the property's value, through which this objective can be achieved. There is no question of the City paying anything other than fair market value or expropriating, unless the SPP's objectives are compromised.

This is an ancillary tool that can be used to counter inaction. It remains that the City encourages and recommends private actions and convergences before resorting to them.

Un règlement relatif au programme d'acquisition d'immeuble pourra comprendre les éléments suivants :

1. La Ville est autorisée à acquérir, de gré à gré ou par expropriation, les terrains/immeubles suivants :
   - 4 143 206
   - PC-24252
   - 4 143 125
   - 4 143 123
   - 4 143 120
2. Les finalités de ces acquisitions sont
   - soutenir la mixité sociale par l'intégration de logements abordables;
   - aménager un espace public;
   - redéfinir le cadre bâti de l'entrée à Westmount via la rue Sainte-Catherine;
   - créer une réserve foncière ;
   - réaliser toute fin prévue au PPU.
3. Il est prévu que ces acquisitions puissent être réalisées sur un horizon de 2 à 5 ans.
4. Le service d'urbanisme, en collaboration avec les instances concernées, rendra annuellement compte de l'état de la mise en œuvre du programme.

A regulation relating to the program to acquire immovables can include the following items :

1. The City is authorized to acquire, by mutual agreement or by expropriation, the following land/buildings:
   - 4 143 206
   - PC-24252
   - 4 143 125
   - 4 143 123
   - 4 143 120
2. The purposes of these acquisitions are to
   - support social diversity through the integration of affordable housing;
   - develop a public space;
   - redefine the built environment at the entrance to Westmount via Sainte-Catherine Street;
   - create a land reserve ;
   - achieve any purpose set out in the PPU.
3. It is expected that these acquisitions will be completed within 2 to 5 years.
4. The urban planning department, in collaboration with the relevant authorities, will report annually on the status of the program's implementation.

7

Démarche de participation publique

Public Engagement Approach

7.1 OBJECTIFS DE LA DÉMARCHE | PROCESS OBJECTIVES

La participation des parties prenantes a été fondamentale dans l'élaboration du PPU. Les objectifs de cette démarche étaient les suivants :

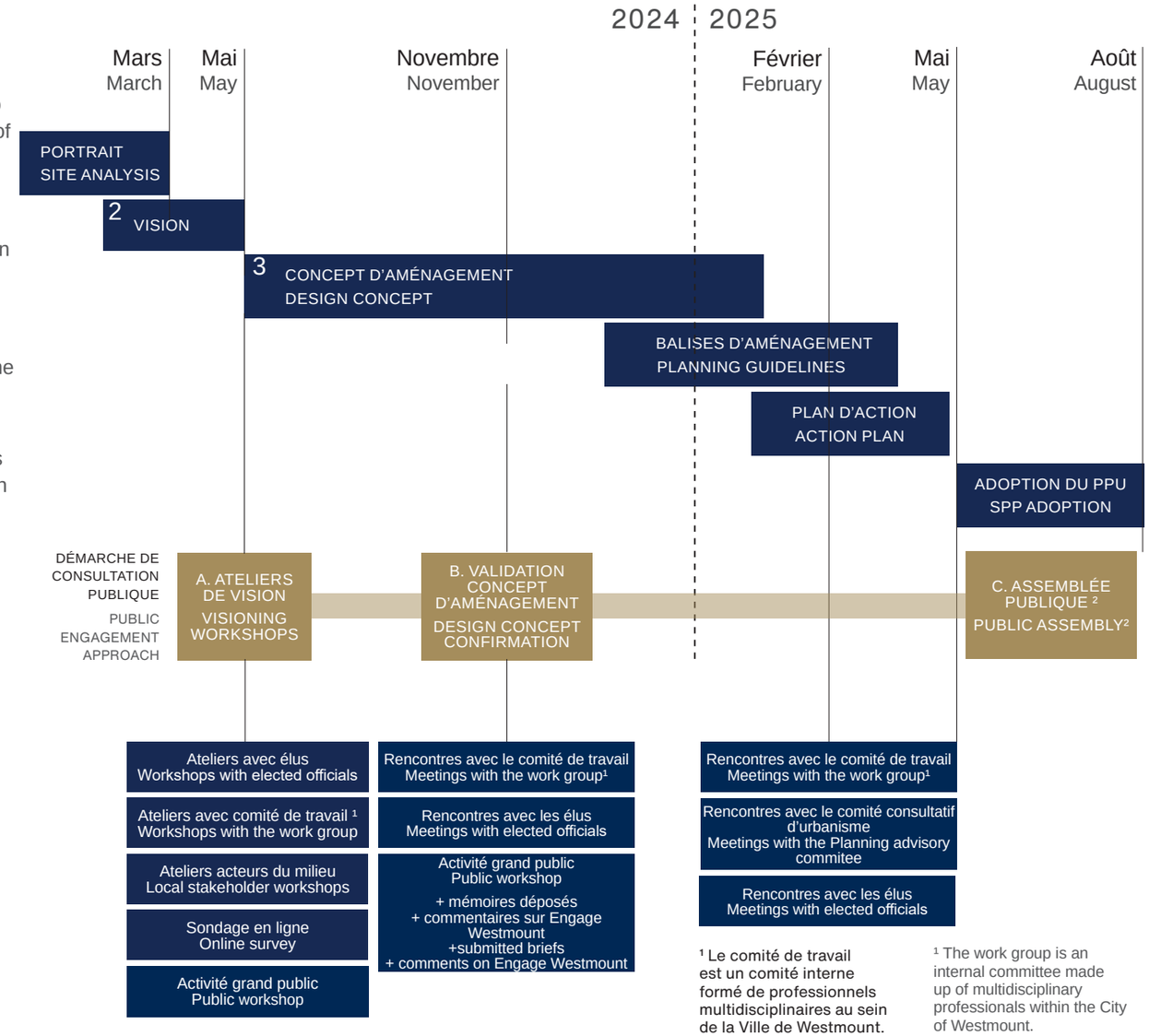
- **Communiquer et présenter** la démarche du PPU afin d'établir une bonne communication avec la population ;
- **Impliquer activement** les acteurs du milieu afin de générer des idées innovantes et respectueuses des besoins et de la réalité du secteur ;
- **Assurer un arrimage** des intentions et des objectifs des porteurs de projets avec le PPU ;
- **Promouvoir une démarche inclusive**, accessible et sensible aux réalités des personnes vulnérables et sous-représentées dans la société.

La démarche intitulée « **Imagine Westmount Sud-Est** » s'est déclinée en trois phases de consultation à des moments clés du projet : des ateliers sur la vision, la validation du concept d'aménagement et une assemblée publique (adoption du PPU).

Stakeholder participation was fundamental to the development of the SPP. The objectives of this process were the following:

- Communicate and present the SPP process to establish good communication with the population;
- Actively involve local stakeholders to generate innovative ideas that respect the needs and realities of the sector;
- Ensure that the intentions and objectives of important developers in the area are in line with the SPP;
- Promote an inclusive, accessible approach that is sensitive to the realities of vulnerable and underrepresented people in society.

The process titled "Imagine Westmount Southeast" was carried out in three consultation phases at key moments in the project: vision workshops, validation of the development concept, and adoption of the SPP (public assembly).



¹ Le comité de travail est un comité interne formé de professionnels multidisciplinaires au sein de la Ville de Westmount.

² L'assemblée publique est obligatoire en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.*

¹ The work group is an internal committee made up of multidisciplinary professionals within the City of Westmount.

² The public meeting is mandatory under the *Act respecting land use planning and development.*

7.2 ACTIVITÉS | ACTIVITIES

Activité 1: Ateliers sur la vision

- Ateliers avec les élus ;
- Ateliers avec le comité de travail ;
- Ateliers avec les acteurs du milieu ;
- Lancement de la plateforme participative en ligne : « **Imagine Westmount Sud-Est** » ;
- Activité de consultation avec le grand public.

Activité 2 : Validation du concept d'aménagement

- Rencontres avec le comité de travail ;
- Rencontres avec le comité consultatif d'urbanisme ;
- Rencontres avec les élus ;
- Activités publiques (sondage, consultations et ateliers).

Activité 3 : Assemblée publique

- Assemblée publique prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.*

Activity 1: Vision workshops

- Workshops with City of Westmount elected officials
- Workshops with the work committee
- Workshops with local stakeholders
- Launch of the online participatory platform: "**Imagine Westmount Southeast**"
- Public consultation activity

Activity 2: Validation of the design concept

- Meetings with the work committee
- Meetings with the Planning advisory committee
- Meetings with elected officials
- Public events (survey, consultations and workshops)

Activity 3: Public meeting

- Public meeting as required by the *Act respecting land use planning and development*

7.3 RÉSULTATS DU PROCESSUS PARTICIPATIF | RESULTS OF THE ENGAGEMENT PROCESS

La démarche de consultation publique a bénéficié d'une forte participation, tant en ligne, qu'en présentiel, ce qui témoigne de l'importance accordée par les citoyens pour le PPU du secteur Sud-Est.

Voici comment cette participation se traduit en chiffres :

The public consultation process benefited from strong participation, both online and in person, reflecting the importance citizens place on the SPP for the Southeast sector.

Here is how this participation translates into numbers:

ACTIVITÉ 1 : ATELIERS SUR LA VISION DU PPU | SPP VISION WORKSHOP

379
Réponses au sondage |
Survey responses

± 100
Participants à la consultation publique |
Participants at the public meeting

> 488
Idées partagées lors d'ateliers en personne |
Shared ideas during in-person workshops

16
Partenaires stratégiques consultés |
Strategic partners consulted

ACTIVITÉ 2 : VALIDATION DU CONCEPT D'AMÉNAGEMENT | VALIDATION OF THE DESIGN CONCEPT

464
Commentaires partagés sur la plateforme |
Comments shared on the platform

5
Mémoires déposés sur la plateforme |
Briefs submitted on the platform

± 100
Participants à la consultation publique |
Participants at the public meeting

ACTIVITÉ 3 : ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION | PUBLIC CONSULTATION MEETING

1
Mémoires déposés sur la plateforme |
Briefs submitted on the platform

± 200
Participants à la consultation publique |
Participants at the public meeting

7.3 RÉSULTATS DU PROCESSUS PARTICIPATIF
RESULTS OF THE ENGAGEMENT PROCESS

Un rapport de consultation a été produit pour chacune des 2 activités de consultations publiques effectuées en amont de l'adoption du PPU. Ces rapports se retrouvent en annexe et contiennent l'intégralité des commentaires reçus ainsi que leur analyse.

Les faits saillants tirés des activités de consultation publique (mémoires et commentaires additionnels) évoquent les principales demandes suivantes :

- L'**ajustement des hauteurs** pour mieux s'intégrer aux bâtiments patrimoniaux tels que les maisons au sud du boulevard Dorchester et la bibliothèque Atwater ;
- Le **verdissement intensif** des axes et des espaces publics pour déminéraliser le secteur ;
- La construction d'un **équipement collectif** afin de combler la forte demande de la population ;
- La commande d'une **étude de circulation** afin d'évaluer les impacts qu'aurait la reconfiguration de Dorchester sur le trafic et le stationnement dans et autour du secteur ;
- La **densification** proposée sur Sainte-Catherine permettra une revitalisation du secteur ;
- **L'abordabilité et la disponibilité des logements** doivent être réfléchies au travers d'une plus grande flexibilité pour les promoteurs immobiliers;
- L'**élargissement des trottoirs** permettra des déplacements plus agréables ;
- La **formalisation de l'espace éphémère** sur le boulevard de Maisonneuve est une prochaine étape logique pour son réaménagement ;
- La création d'un **espace animé et identitaire** pour la communauté permettra d'avoir un espace communautaire central dans le secteur.

A consultation report was produced for each of the two public consultations activities carried out before the SPP's adoption. These reports are attached to the present document and contain all the comments received and their analysis.

The key highlights from the public consultation activities (briefs and additional comments) reflect the following main requests:

- The **adjustment of heights** to better integrate with heritage buildings such as the houses on the south side of Boulevard Dorchester and the Atwater Library;
- The **intensive greening** of circulation axes and public spaces to demineralize the sector;
- The construction of a **collective facility** to meet a high demand from the local population;
- The commissioning of a **traffic study** to assess the impact that the reconfiguration of Dorchester would have on traffic and parking in and around the area;
- The proposed **densification** of Sainte-Catherine will revitalize the sector;
- **Housing affordability and availability** must be addressed through greater flexibility for property developers;
- The **widening the sidewalks** will make getting around more pleasant;
- Formalizing the **ephemeral public space** on Boulevard De Maisonneuve is the next logical step in its redevelopment;
- The **creation of a lively and identity-defining space** for the community will provide a central communal space in the sector.

Soirée Portes ouvertes - Vision du PPU du secteur sud-est de Westmount
Open House Evening - Vision for the SPP of the Southeast Sector of Westmount

VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT