

VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT
SECTEUR SUD-EST | SOUTHEAST SECTOR



Plan particulier d'urbanisme
Secteur Sud-Est de Westmount - PORTRAIT

07.2024

Special Planning Programme
Westmount Southeast Sector - SITE ANALYSIS

Équipe de projet | Project team

Ville de Westmount | City of Westmount

Frédéric Neault, urb.

Directeur - Service de l'aménagement urbain

Director - Urban Planning Department

Maude Gascon, urb.

Cheffe de division - Urbanisme

Division Head - Urban Planning

Amélie Pelletier, urb.

Conseillère en aménagement urbain

Urban Planning Advisor

Pia Savoie

Agente de communication

Communications Officer

Lemay et collaborateurs | Lemay and collaborators

Audrey Girard, urb., Lemay

Directrice - Conception en urbanisme et en design urbain

Director - Urban Planning and Urban Design

Julie Bergeron, urb., Lemay

Directrice de projet - Urbanisme et consultation publique

Project director - Urban Planning and Public Engagement

Daniil Katkov, Lemay

Concepteur en urbanisme

Urban Planning and Design

Benoît Eurieult, Lemay

Designer urbain

Urban Designer

Nicolas Beauregard, Urb., Stantec

Urbaniste, réglementation

Urban Planner, Regulations

Tables des matières

Table of Contents

1	Mise en contexte	5
	Project Context	
1.1	Objectifs du PPU SPP Objectives	5
1.2	Territoire d'intervention Intervention Site	6
1.3	Démarche de participation publique Public Engagement Approach	7
1.4	Cadre de planification et de réglementation Planning and Regulatory Frameworks	9
2	Portrait du secteur	13
	Site Analysis	
2.1	Aperçu sociodémographique Sociodemographic Snapshot	14
2.2	Cadre bâti Built Environment	15
2.3	Patrimoine Heritage	19
2.4	Espaces verts et espaces publics Green Spaces	22
2.5	Mobilité Mobility	25
2.6	Potentiel de redéveloppement Redevelopment Potential	31
2.7	Projets à venir Future Projects	32
2.8	Diagnostic FFOM SWOT Analysis	33

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 (WSE) 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 de Westmount.

Comme outil de planification, le PPU vise à offrir 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 quartier, le PPU offre un cadre propice à un redéveloppement équilibré, durable et conforme aux valeurs de la communauté.

Le PPU intègre plusieurs éléments essentiels:

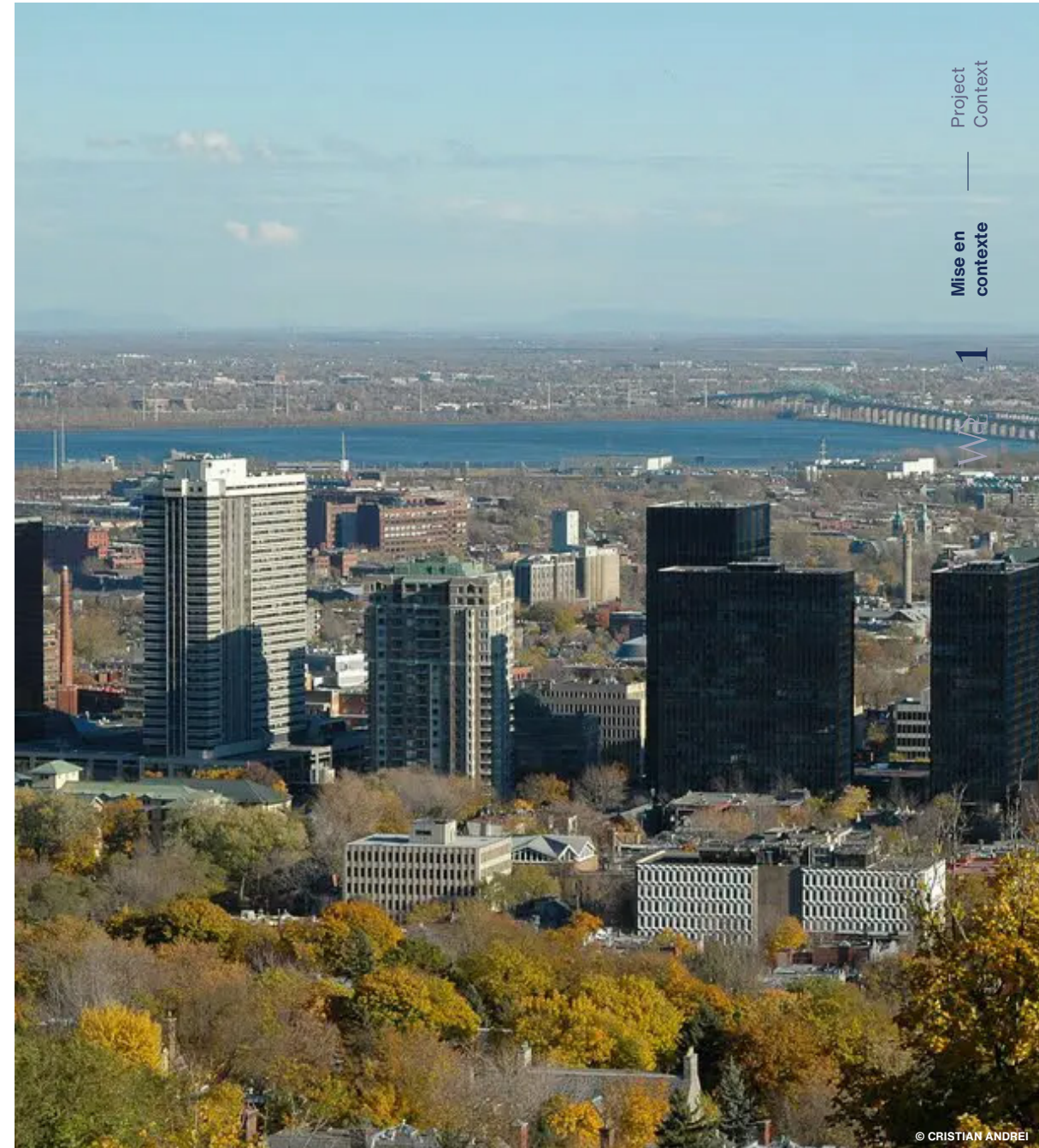
- Un **portrait du secteur** permettant de relever les principaux enjeux du site;
- Une **vision et des orientations** qui constituent le fondement des intentions du PPU;
- Un **concept d'aménagement** permettant de traduire les composantes à réaliser ou à modifier;
- Des **balises d'aménagement** qui 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 Planning Programme (SPP) for the Westmount Southeast sector (WSE) is a strategic decision-making tool designed to guide the urban redevelopment of the sector, based on a collectively established vision. The primary aim of this exercise is to develop a strong vision for the entrance to Westmount.

As a planning tool, the SPP aims to provide 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**, identifying the main challenges the site is faced with
- A **vision and orientations** that form the basis for the intentions of the SPP
- A **design concept** that translates the components to be created or changed;
- **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



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 Rue Sherbrooke to the north*, the administrative boundary of the City of Westmount and Avenue Atwater to the east, Boulevard Dorchester to the south and Avenue Wood to the west. It also includes the area between Rue Sainte-Catherine and Boulevard Dorchester. This area is a gateway to Westmount, being adjacent to the Ville-Marie borough of the City of Montreal. Its central location bordering downtown Montreal is reflected in a strong mix of uses and architectural typologies, making it an exceptional area to showcase.

* The cardinal directions used in the text of this document refer to Montreal directions. The mention of north therefore refers to the north-west cardinal direction.



LÉGENDE | LEGEND

-  Limite du territoire du PPU
-  Border of the SPP area
-  Limite de la Ville de Westmount
-  City of Westmount border

Limite du secteur Sud-Est
Southeast sector limit

1:6 000
100 200 M



1.3 Démarche de participation publique | Public Engagement Approach

1.3.1 OBJECTIFS DE LA DÉMARCHE | PROCESS OBJECTIVES

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

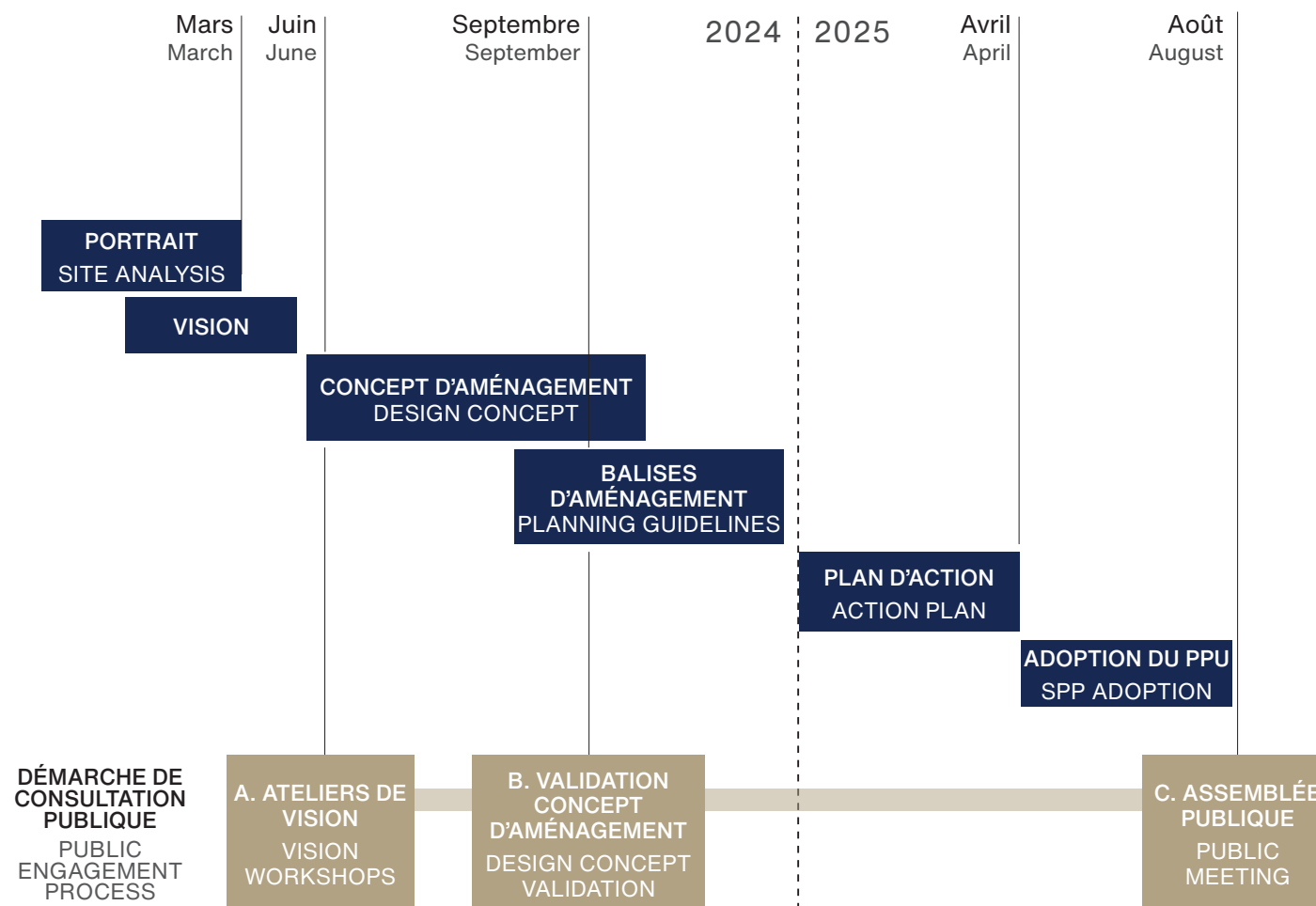
- **Communiquer et présenter** la démarche de PPU au public afin d'établir une bonne relation de communication avec la population;
- **Impliquer activement** les acteurs du milieu afin de générer des idées à la fois innovantes et respectueuses des besoins et de la réalité du secteur ;
- **Assurer un arrimage** des intentions et des objectifs des principaux porteurs de projets du site 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** » se décline 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 is fundamental to the development of the SPP. The objectives of this process are the following:

- **Communicate and present** the SPP process to the public in order to establish a good communication relationship with the population;
- **Actively involve** local stakeholders in order to generate ideas that are both innovative and respectful of the needs and realities of the area;
- **Ensure that the intentions** and objectives of important developers in the area are in line with the SPP;
- **Promote an inclusive approach** that is accessible and sensitive to the realities of vulnerable people and those who are under-represented in society.

The “**Imagine Westmount Southeast**” process includes three consultation phases at key points in the project: to workshop the vision, to validate the development concept and to adopt the SPP.



1.3 Démarche de participation publique | Public Engagement Approach

1.3.2 ACTIVITÉS | ACTIVITIES

Étape 1: Ateliers sur la vision

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

Étape 2: Validation du concept d'aménagement

- Rencontre avec le comité de travail;
- Rencontre avec les élus;
- Activité publique.

Étape 3: Assemblée publique

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

Stage 1: Vision workshops

- Workshop with City of Westmount elected officials
- Workshop with the working committee
- Workshop with local stakeholders
- Launch of the online participatory platform: “**Imagine Westmount Southeast**”
- Public consultation activity

Stage 2: Validation of the development concept

- Meeting with the working committee
- Meeting with elected officials
- Public event

Stage 3: Public meeting

- Public meeting in accordance with the *Act respecting land use planning and development*



1.4 Cadre de planification et réglementation | Regulatory Analysis

La présente section est un sommaire des normes de planification et de réglementation applicable 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.

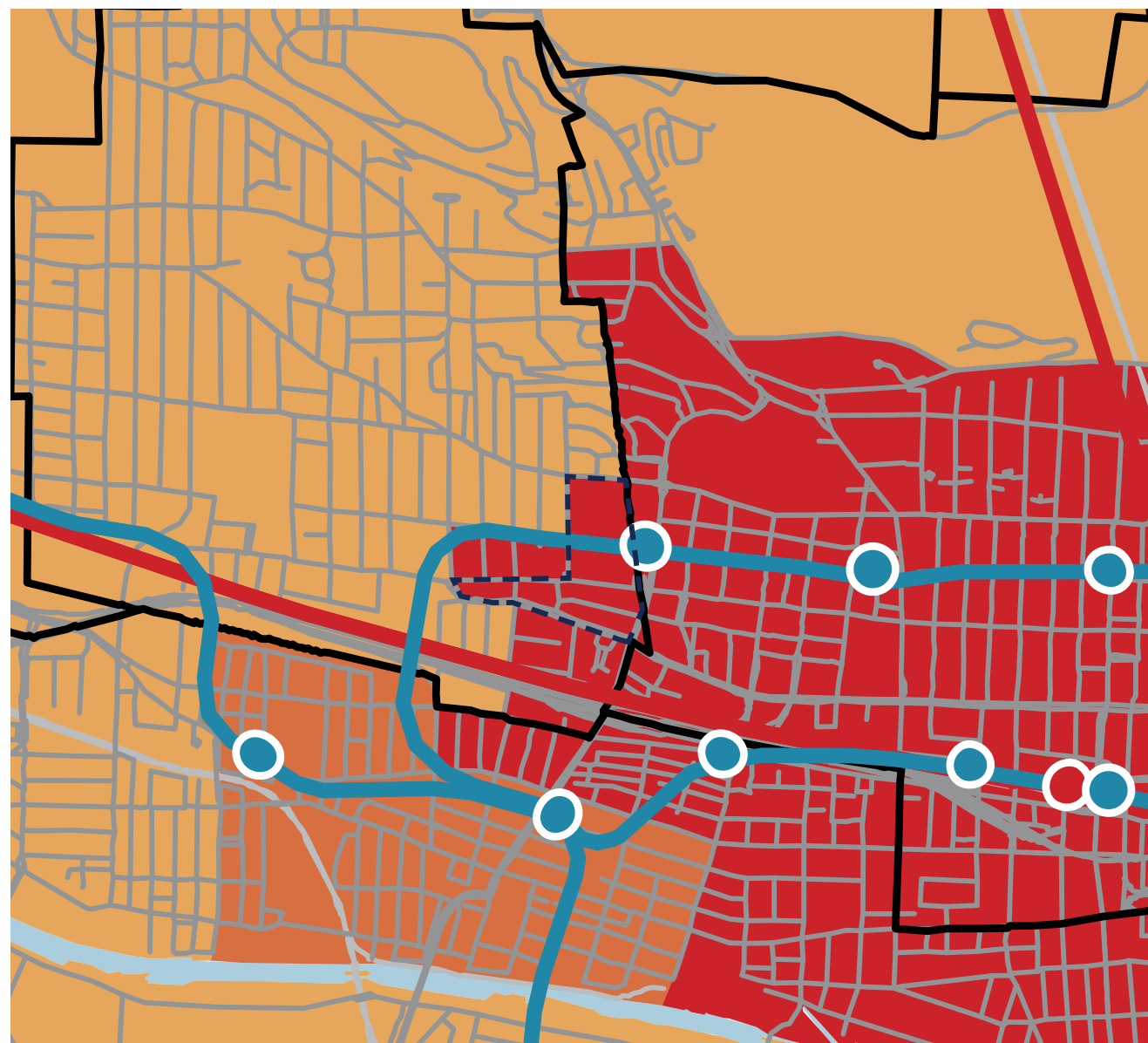
This section provides a summary of the planning and regulatory standards applicable to the area covered by the SPP. Urban planning tools follow a top-down approach, with the upper levels creating broad outlines of land use planning and each lower level having to comply with them.

1.4.1 PLANIFICATION RÉGIONALE | REGIONAL PLANNING

Le schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Montréal prévoit une affectation à dominance résidentielle et une densité de 150 logements à l'hectare brut dû à sa localisation à la limite ouest du centre-ville. Le territoire d'intervention du PPU possède une valeur patrimoniale exceptionnelle ou est identifié à titre de grande propriété à caractère institutionnel (Collège Dawson), ce qui permet l'exclusion de l'application de la densité minimale pour toute partie de terrain du secteur.

De par sa localisation centrale, le SAD souhaite y soutenir le dynamisme de ses vocations qui sont à la fois économiques, culturelles, touristiques, d'enseignement, de santé et de divertissement, tout en constituant un lieu de résidence important. Il est souhaité de confirmer le rôle multifonctionnel du centre-ville et profiter de la requalification de certains secteurs déstructurés pour y accroître le nombre de logements et la mixité des activités.

The Montreal Urban Agglomeration Land Use and Development Plan (LUDP) calls for a predominantly residential use and a density of 150 dwellings per gross hectare due to its location on the western edge of downtown. The area covered by the SPP is identified as having exceptional heritage value and a large institutional property (Dawson College), allowing for the minimum density to not be applied to the sector. Given its central location, the LUDP aims to support the area's economic, cultural, touristic, educational, health, and entertainment functions, while at the same time establishing an important residential area. The objective is to ensure the multifunctional role of downtown and take advantage of the redevelopment of certain areas to increase the number of housing units and activities.



LÉGENDE | LEGEND

Seuil moyen de densité résidentielle (nombre de log./ha brut)
Average residential density threshold (number of dwellings/gross hectare)

■ 150 ■ 110 ■ 80

--- Limite du territoire du PPU
--- Border of the SPP area

250 1000 M



1.4.2 PLANIFICATION LOCALE | LOCAL PLANNING

Dans son plan d'urbanisme actuel, la Ville de Westmount identifie le territoire d'intervention du PPU à l'intérieur du secteur de planification détaillée Sud-Est.

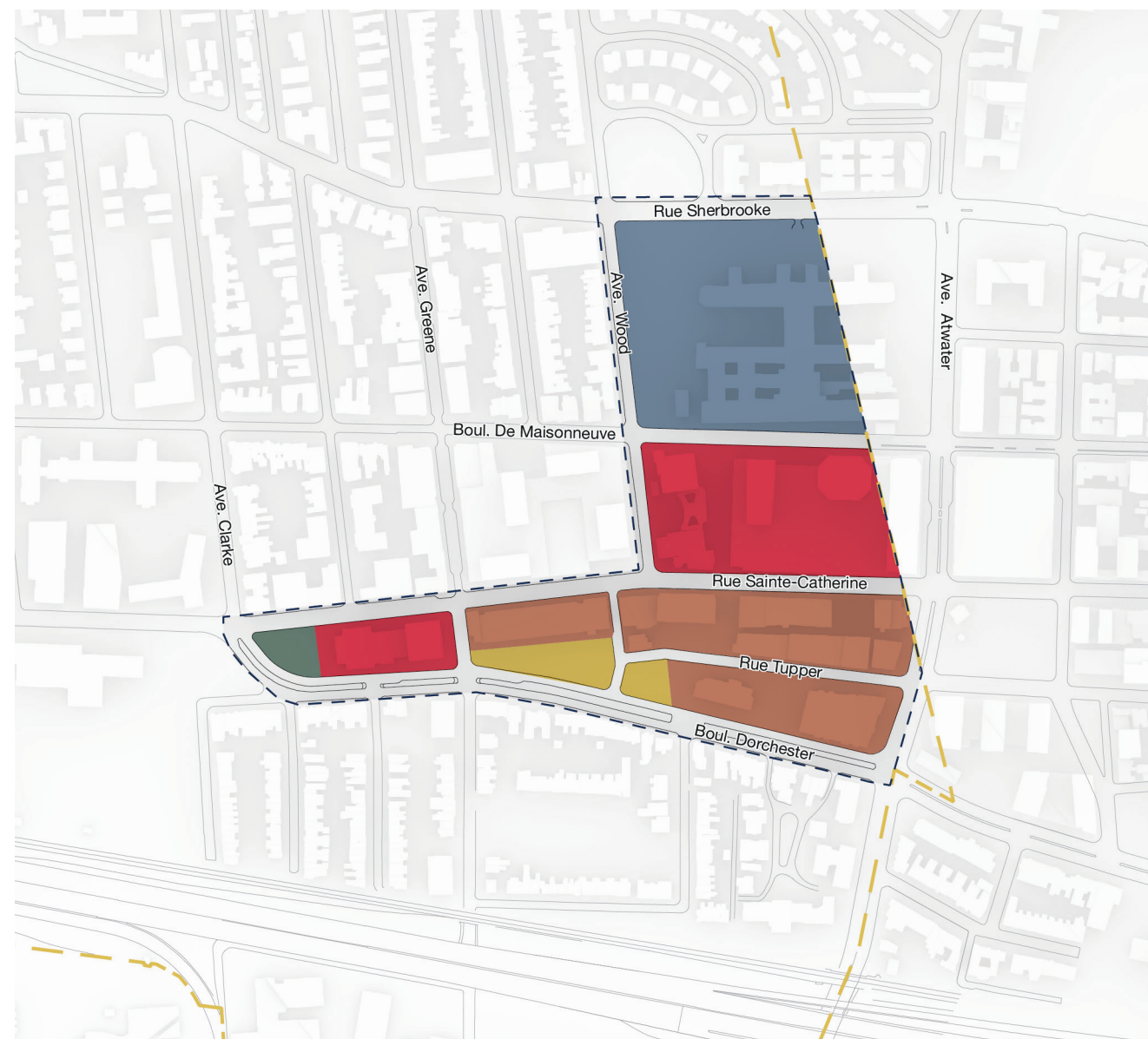
Les terrains situés dans le territoire d'intervention entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard Dorchester sont également identifiés à titre d'aire à revitaliser. Parmi les objectifs à cet égard, la Ville indique dans son plan d'urbanisme vouloir adopter une réglementation axée sur la fonction résidentielle. 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 coefficient d'occupation du sol (C.O.S.), actuellement prévu pour le secteur.

In its current urban plan, the City of Westmount identifies the SPP area within the Southeast detailed planning sector.






The land located in the intervention area between Rue Sainte-Catherine and Boulevard Dorchester is also identified as an area 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 hoped that the regulations will allow for a typology, densities and heights that are compatible with the character of Westmount. Developments will have to take into account the main urban, man-made constraints, in addition to limiting negative impacts on adjacent sectors. The Master Plan also states that development initiatives must apply the principles of sustainable development and mobility.

The map to the right and its legend show the land uses and density, based on the Floor Area Ratios (FAR), currently planned for the sector.



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

LÉGENDE LEGEND

	Résidentiel - Bi ou multifamilial Residential - Bi-family or multiple family C.O.S. / FAR. : min 1.0 / max 4.0		Commercial urbain Urban commercial C.O.S. / FAR. : min 1.0 / max 5.0		Parc municipal Municipal park
	Commercial de voisinage Neighbourhood commercial C.O.S. / FAR. : min 1.0 / max 3.0		Grandes institutions Large institutional facilities C.O.S. / FAR. : min 1.0 / max 5.0		

1:6 000
100 200 M



1.4.3 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.

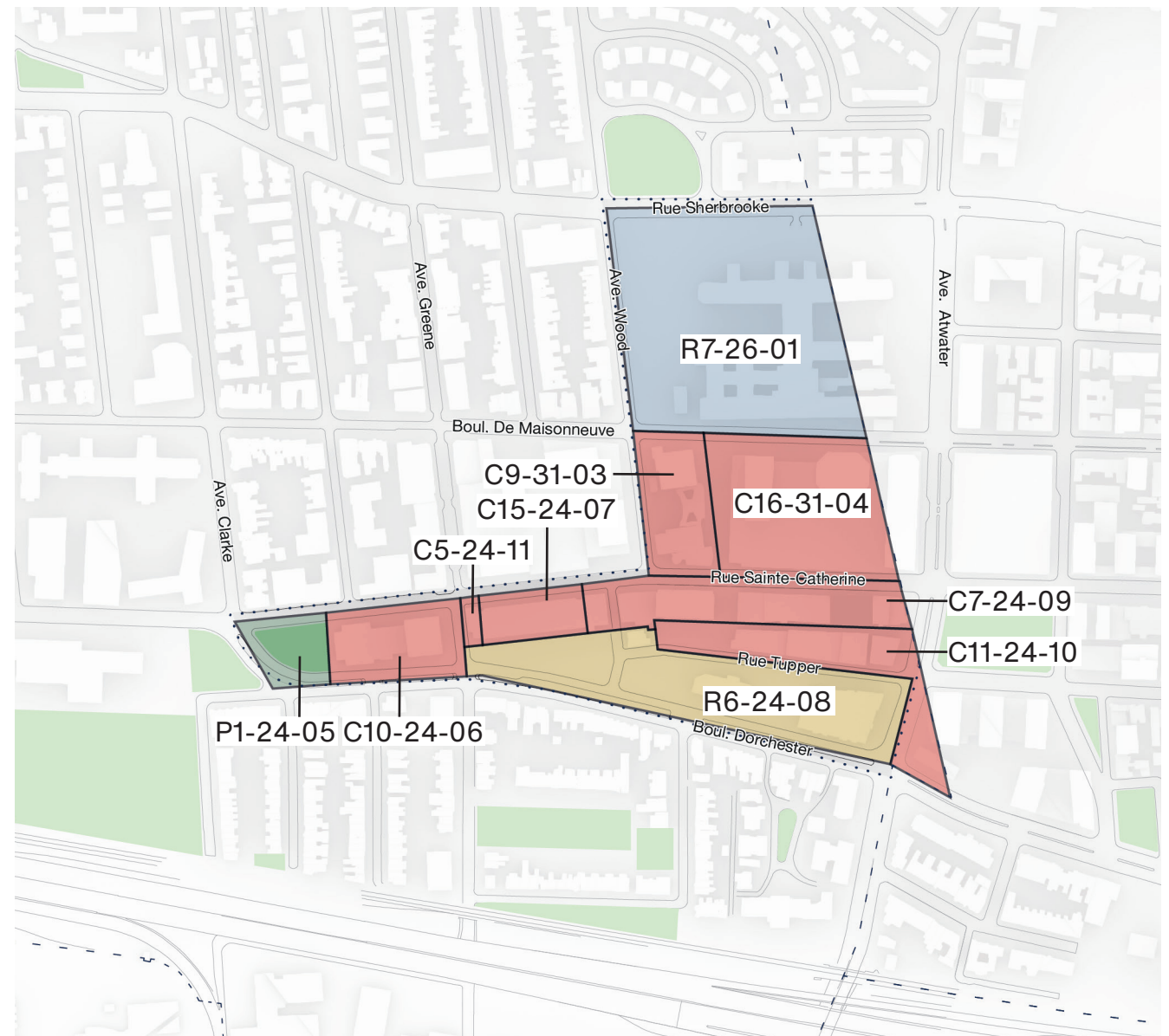
Le nombre minimal de cases de stationnement automobile et d'unités de stationnement pour vélo est résumé dans le tableau suivant :

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 Residential	1 case / logement 1 space / unit	1 unité / logement 1 parking unit / unit
Bâtiment de rassemblement Assembly building	1 case / 10 personnes 1 space / 10 persons	1 unité par 8000 pi ² de superficie de plancher pour les bâtiments de plus de 5000 pi ² , avec un minimum de 5 unités.
Autres usages Other Uses	Rez-de-chaussée : 1 case / 500 pi ² Autres étages : 1 case par 1000 pi ² First floor: 1 space / 500 ft ² Other floors: 1 space per 1,000 ft ²	1 unit per 8,000 ft ² of floor area for buildings over 5,000 ft ² , with a minimum of 5 units.

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 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 parking spaces and bicycle parking units is summarised in the following table:



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

LÉGENDE LEGEND

 Résidentiel Residential	 Équipement communautaire Community equipment
 Commercial Commercial	 Parc municipal Municipal park



1.4.4 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 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).

A by-law on site planning and architectural integration programmes (SPAIP) applies throughout the City of Westmount. All construction work, additions, modifications or exterior changes to 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).



Stationnement municipal près de l'avenue Gladstone qui se retrouve dans une zone résidentielle selon le Règlement 1303 concernant le zonage
Municipal parking near Avenue Gladstone zoned as residential according to the Zoning By-law 1303



Façade partiellement démantelée dans la zone C11-24-10 (4030, rue Sainte-Catherine Ouest)
Partially deconstructed facade in zone C11-24-10 (4030 Rue Sainte-Catherine Ouest)



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 Boulevard Dorchester whose construction work on its facades are subject to the by-law on SPAIP

2

Portrait du secteur

Site Analysis

2.1 Aperçu sociodémographique | Sociodemographic Snapshot

L'îlot constitué par le boulevard De Maisonneuve, la rue Sainte-Catherine, l'avenue Wood et l'avenue Atwater, comporte la plus haute densité de la population du secteur, soit de 26 858 personnes par km². Pour comparaison, on observe 7 000 personnes par km² dans les quartiers résidentiels de Westmount à proximité du site. La densité au-delà de cet îlot est faible, car peu de résidents habitent le secteur.

La population du secteur habite dans les immeubles suivants:

- ❶ 1, avenue Wood
- ❷ Plaza Tower

Ces deux bâtiments comportent une population d'environ **800 habitants** dans des condos.

- ❸ 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.

- ❹ 4111-4114, rue Sainte-Catherine Ouest

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

The block bordered by Boulevard De Maisonneuve, Rue Sainte-Catherine, Avenue Wood and Avenue Atwater has the highest population density in the area, at 26,858 people per km². To compare, we observe 7,000 people per km² in the residential neighbourhoods of Westmount near the site. The density beyond this block is low, as few residents live in the area. The sector's population lives in the following buildings:

- ❶ 1 avenue Wood
- ❷ Plaza Tower

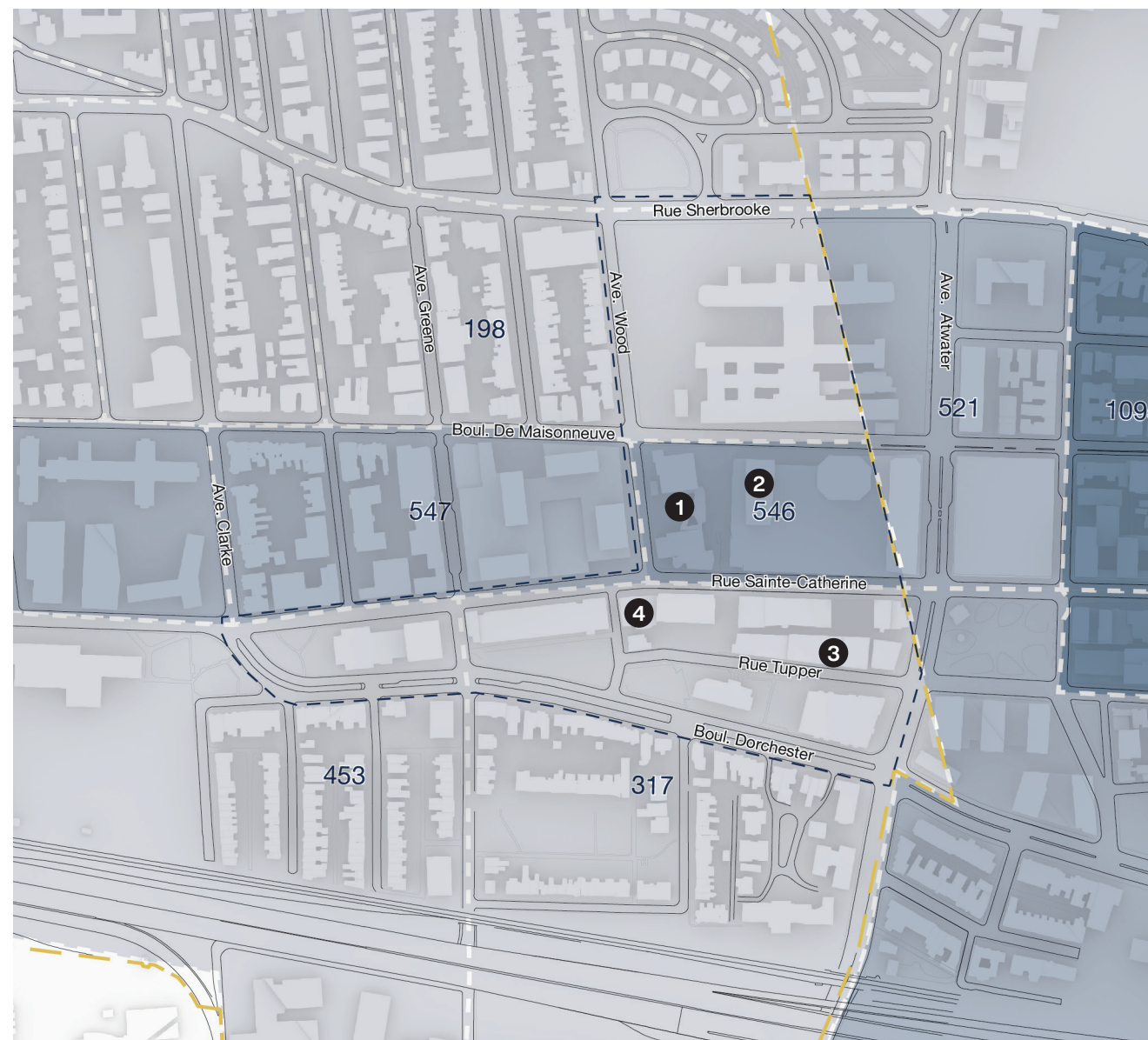
These two buildings have a population of approximately **800 residents** in condos.

- ❸ YMCA Residence

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

- ❹ 4111-4114 Rue Sainte-Catherine Ouest

Four apartments accessible via Rue Gladstone 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

LÉGENDE LEGEND

Densité (personnes/km ²) Density (people/km ²)	546	Nombre de logements dans l'AD Number of units in the DA	Limite des aires de diffusion (AD) Borders of dissemination areas (DA)
40 000 - 45 000	10 000 - 20 000		Limite du territoire du PPU Border of the SPP area
20 000 - 30 000	1 500 - 10 000		Limite de la Ville de Westmount City of Westmount border

1:6 000
100 200 M

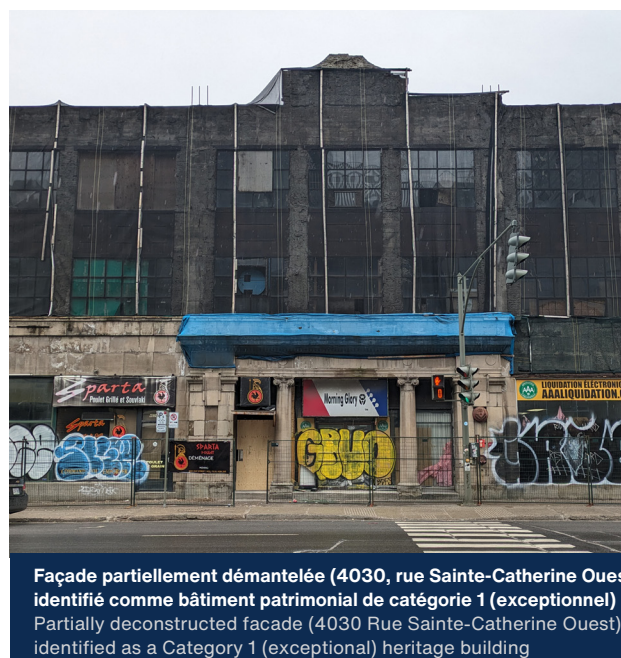


2.2 Cadre bâti | Built Environment

2.2.1 QUALITÉ DU CADRE BÂTI | QUALITY OF THE BUILT ENVIRONMENT

La qualité du cadre bâti est inégale et hétéroclite dans l'ensemble du secteur. Le secteur compte 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 stationnements 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 quality of the built environment is diversified and heterogeneous across the sector. Buildings of high architectural value such as Dawson College, the Atwater Library and Computer Centre are located here. Rue Sainte-Catherine between Clarke and Wood is of relatively high architectural quality, with shopfronts on a human scale. Other areas are devitalized, notably Rue Sainte-Catherine, between Wood and Atwater, which has a vacant lot and a building with a partially deconstructed facade. The buildings along the municipal parking on Rue Gladstone have their backs to Boulevard Dorchester and thus expose technical elements, delivery spaces and parking entrances to the boulevard.



2.2.2 GABARITS ET MODES D'IMPLANTATION | FOOTPRINT AND IMPLEMENTATION

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

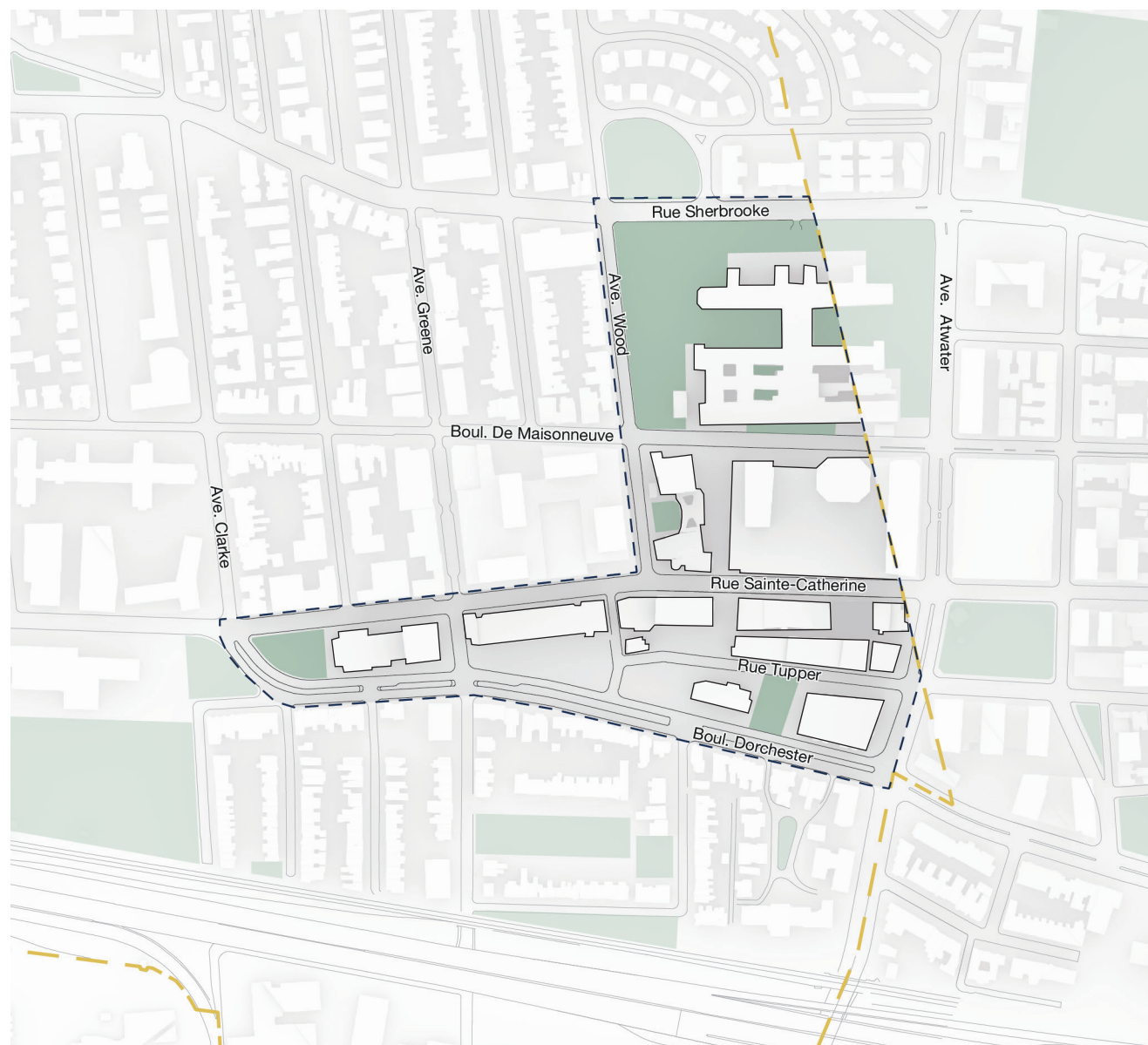
Le secteur contient plusieurs murs aveugles, des murs offrant peu d'ouvertures et des commerces vacants. La majorité de ces interfaces sont sur la rue Sainte-Catherine, ou près de ses intersections.

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





Building sizes and layouts vary considerably. Dawson College has a winged layout set in a greenspace. The Alexis Nihon shopping centre is very large, with a podium occupying almost the entire lot, as is the Royal Canadian Mounted Police building, making the area around it rather uninviting.

The area contains several blind walls, walls lacking openings and vacant shops. The majority of these interfaces are on Rue Sainte-Catherine, 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 creates an unstructured effect to the southeast of the sector.



LÉGENDE LEGEND

 Empreinte des bâtiments Building footprints	 Limite du territoire du PPU Border of the SPP area
 Espaces verts et parcs (publics ou privés) Green space and parks (public or private)	 Limite de la Ville de Westmount City of Westmount border

Carte des empreintes des bâtiments
Building footprint map

1:6 000
100 200 M



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 Ouest (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 4111-4114, rue Sainte-Catherine Ouest.

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**.

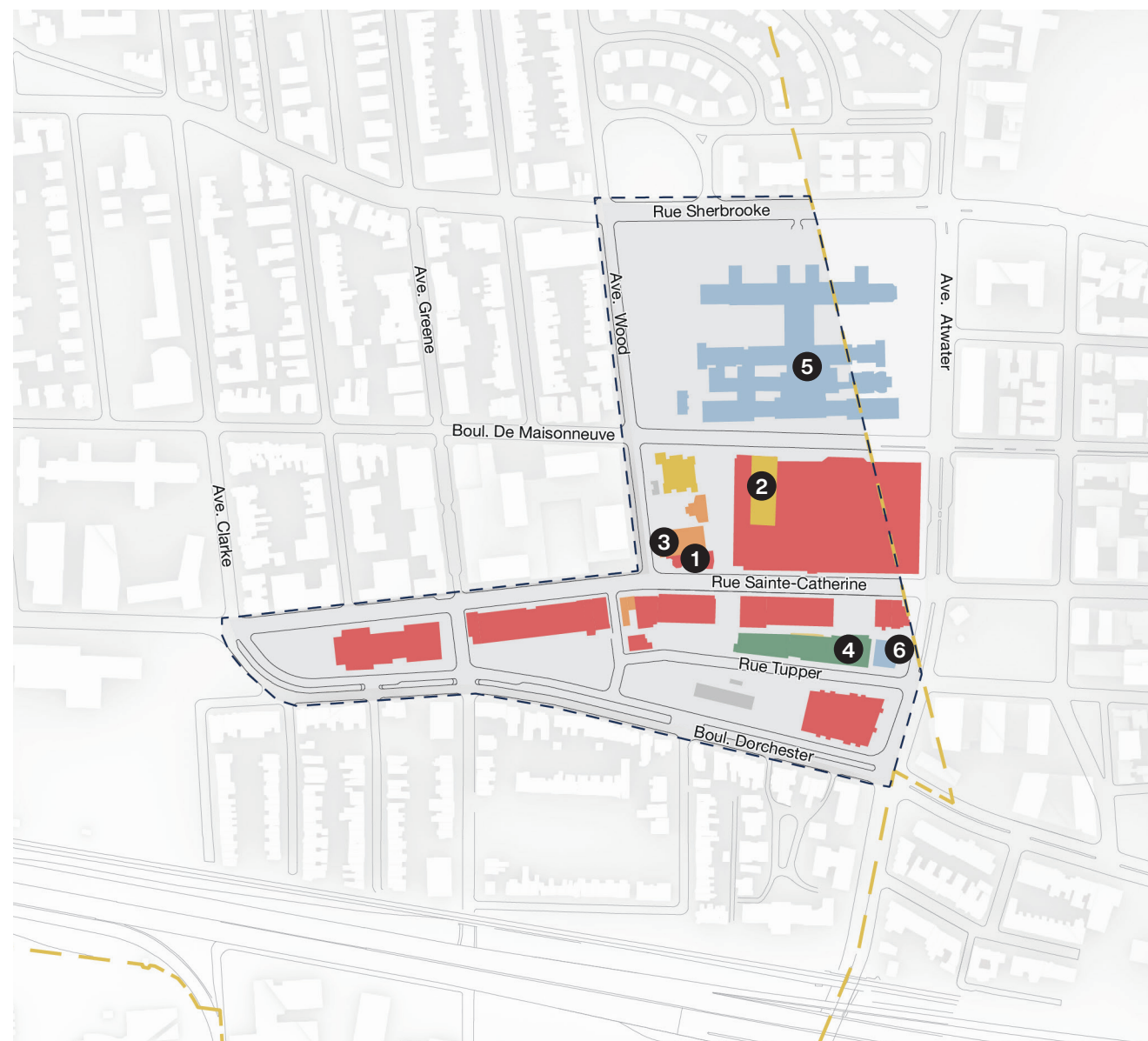
L'**usage institutionnel** est concentré au sein de deux bâtiments: le Collège Dawson (5) et la bibliothèque et le centre d'informatique Atwater (6).

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 Rue Sainte-Catherine Ouest (1).

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

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

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



LÉGENDE LEGEND

■ Commercial Commercial	■ Résidentiel Residential	■ Institutionnel Institutional
■ Usage mixte Mixed use	■ Communautaire Community	■ Autres / Usages complémentaires Other / Complimentary uses

1:6 000
100 200 M



Carte des usages des bâtiments
Building use map

2.2.4 HAUTEURS | HEIGHTS

Les hauteurs des bâtiments au sein du territoire sont hétéroclites, variant d'un étage à 33 étages.

Sur le **boulevard De Maisonneuve**, quatre tours s'élèvent vis-à-vis le Collège Dawson, avec des hauteurs non négligeables.

Le long de la **rue Sainte-Catherine Ouest**, la hauteur des bâtiments varie considérablement. Les bâtiments de deux étages côtoient des tours de 6-7 étages. La plupart des bâtiments ont environ trois étages ou se composent de basiliaires.

Le long de la rue Tupper, les hauteurs sont également variables entre 3 et 7 étages, sans cohérence apparente.

Au sud du site, le long du **boulevard Dorchester**, plusieurs maisons en rangée construites vers 1900 font deux à trois étages de haut, tandis qu'au nord du boulevard, une majorité de l'interface est composée de stationnements, dont l'un en souterrain.

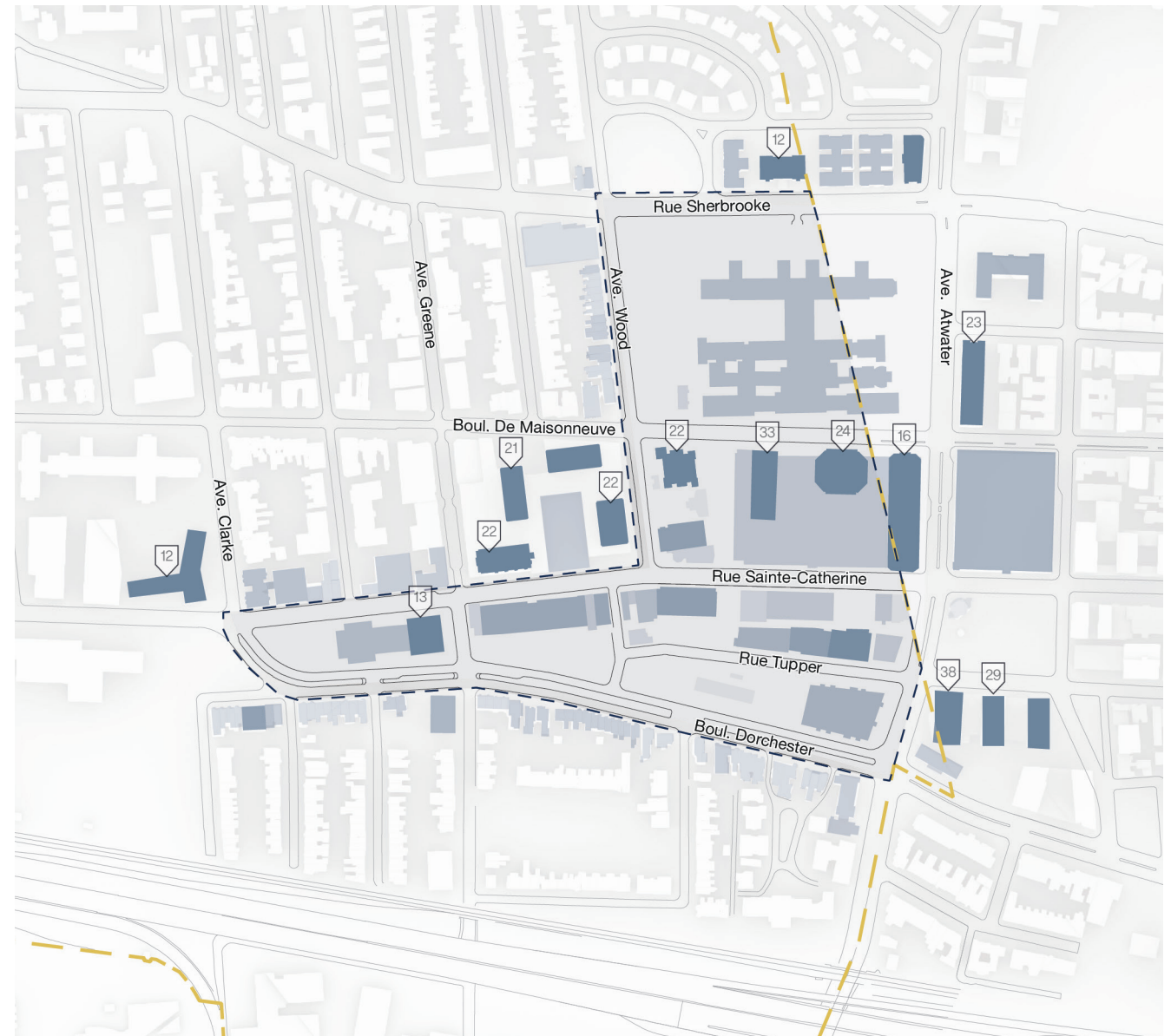
Building heights within the area are heterogeneous, ranging from one storey to 33 storeys.

On **Boulevard De Maisonneuve**, four towers stand opposite Dawson College, with significant heights.

Along **Rue Sainte-Catherine Ouest**, building heights vary considerably. Two-storey buildings stand side by side with 6-7 storey towers. Most buildings are around three storeys high or have podiums.

Along **Rue Tupper**, heights also vary between 3 and 7 storeys, with no apparent consistency.

To the south of the site, along **Boulevard Dorchester**, a number of townhouses built around 1900 are two to three storeys high, while to the north of the boulevard, most of the space is taken up by parking, one of which is underground.



LÉGENDE | LEGEND

	Hauteurs des bâtiments Building heights		Limite du territoire du PPU Border of the SPP area
	Hauteur en étages Number of stories		Limite de la Ville de Westmount City of Westmount border

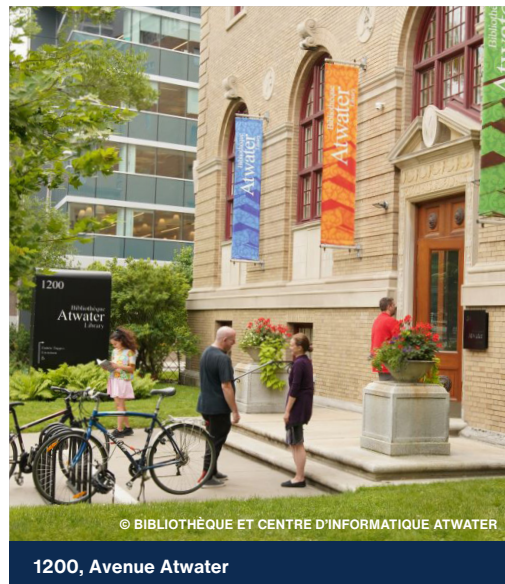
Carte des hauteurs des bâtiments
Building height map



2.3 Patrimoine | Heritage

Westmount est une ville riche en patrimoine, réputée pour son héritage architectural distinctif. 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 cette zone. 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 Carré Westmount.

Westmount is a city rich in heritage, renowned for its distinctive architectural legacy. The Southeast sector stands out considerably from the rest of Westmount, partly because of the urban renewal programme of the 1960s, which brought about major changes in this area. The most significant transformation was the widening and redevelopment of Dorchester Boulevard, resulting in the demolition of several houses. The programme also facilitated the construction of buildings such as Alexis Nihon and Westmount Square.



LÉGENDE | LEGEND

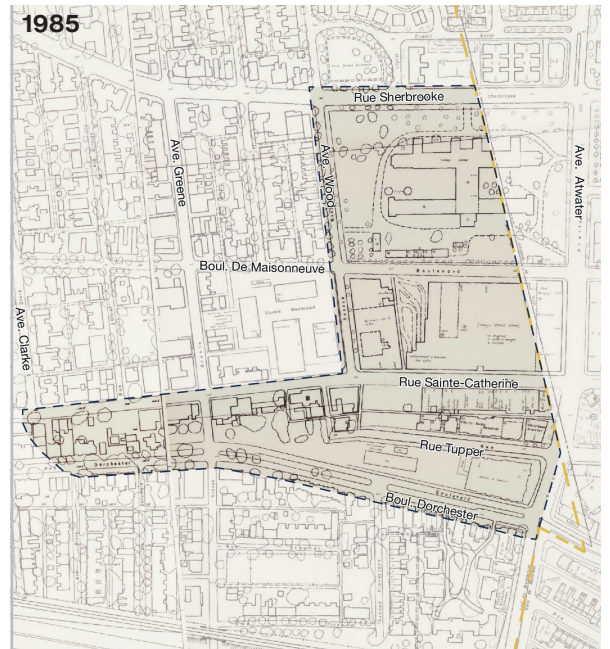
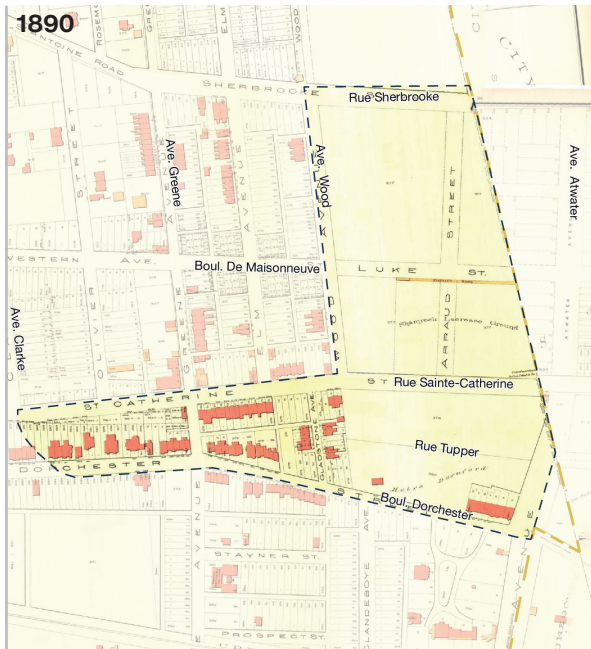
- Limite du territoire du PPU
Border of the SPP area
- Limite de la Ville de Westmount
City of Westmount border

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

1:6 000
100 200 M



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).

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

1920

Ouverture de la bibliothèque Atwater.

Opening of the Atwater Library.

1952

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

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

Demolition of 135 buildings on the north side of Dorchester Boulevard and expansion of the boulevard.
Opening of the Alexis Nihon shopping center.
Inauguration of the Westmount Square complex.

1986

Construction du complexe au 1, avenue Wood.

Construction of the 1 Avenue Wood 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:

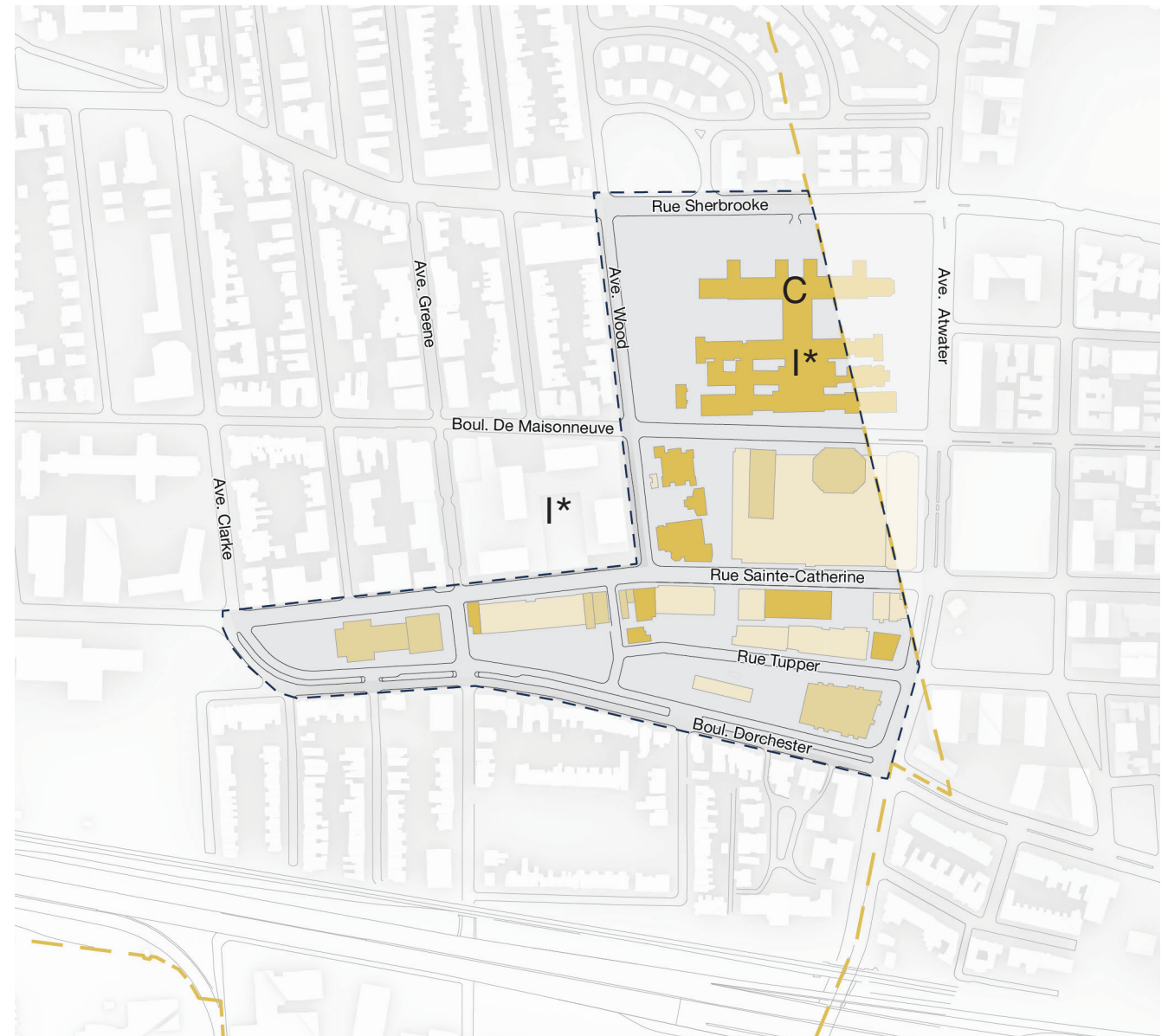
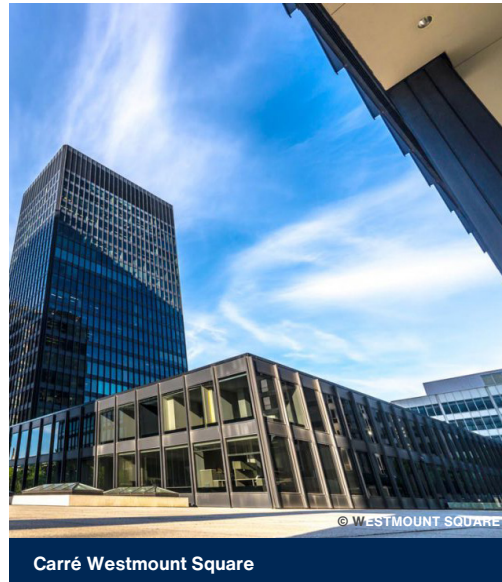
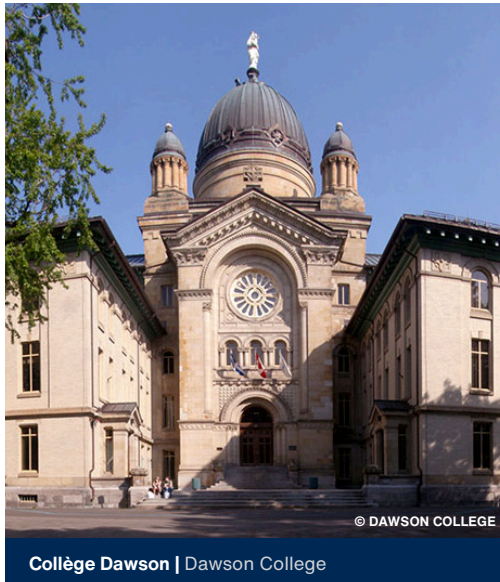
- I* (Exceptionnel)
- I (Important)
- II (Intéressant)
- III (Neutre)

Ces catégories dictent les travaux assujettis au PIIA, la catégorie I* étant soumise aux plus grandes restrictions. Le Collège Dawson est le seul bâtiment classé au répertoire du patrimoine culturel du Québec sur le territoire du PPU.

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 the only building classified in Quebec's Cultural Heritage Directory on the territory of the SPP.



LÉGENDE | LEGEND

	Catégorie I Category I		Catégorie II Category II		Catégorie III Category III
	Exceptionnel Exceptional		Immeuble classé Classified building		Limite de la Ville de Westmount City of Westmount border

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



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, an island at the intersection of Dorchester and Clarke, which covers less than 2% of the area of the SPP. Most of the green spaces in the sector are private.

2.4.1 PARCS, ESPACES VERTS ET ÉQUIPEMENTS SPORTIFS | PARCS, GREENSPACES, AND SPORTS FACILITIES

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








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

- 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
- + **Centre Greene**
Gymnase et studio de danse

- 1 **Dorchester and Clarke Islands**
- 2 **Westmount Athletic Ground**
Football pitch, baseball field, tennis courts, running track, dog park, play area, 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 Island**
- 7 **Cabot Square**
Refrigerated outdoor ice rink and public piano
- 8 **Queen Elizabeth Gardens**
Playground and winter ice rink
- + **Centre Greene**
Gymnasium and dance studio



LÉGENDE LEGEND

 Espaces verts publics Public green space	 Parcs Parks	 Limite du territoire du PPU Border of the SPP area
 Espaces verts privés Privately owned green space	 Canopée Tree canopy	 Limite de la Ville de Westmount City of Westmount border
 Localisation des places éphémères Location of gardens and seasonal public spaces		

Carte des espaces verts, des parcs et de la canopée - Canopée provient des données ouvertes Montréal 2019
Map of greenspace, parks, and tree canopy - Canopy sourced from Montreal Open Data 2019

1:6 000
100 200 M



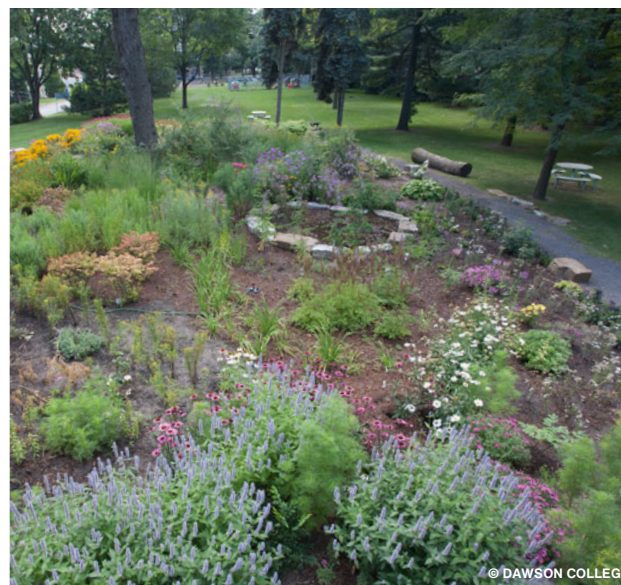
2.4.2 ESPACES PUBLICS ET ANIMATION | PUBLIC SPACE AND ANIMATION

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 Island (east) and the seasonal public space on Boulevard De Maisonneuve (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.

These spaces are most lively in summer, when the restaurant terraces on Rue Sainte-Catherine come alive. The installation of a seasonal public space on Boulevard De Maisonneuve has also created a link between Dawson College and Alexis Nihon shopping centre. Nearby, Avenue Greene 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



B. Place publique éphémère sur l'avenue Greene
Seasonal public space on Avenue Greene



A. Place publique éphémère sur le boulevard De Maisonneuve
Seasonal public space on Boulevard De Maisonneuve



Côté ouest des îlots Dorchester et Clarke
Western side of the Dorchester and Clarke Islands

2.4.3 CANOPÉE | TREE CANOPY

Le pourcentage de couverture végétale sur le territoire du PPU est de 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 percentage of canopy in the SPP area is 20%. This is below the canopy index of 25%, which is the objective of the development plan for the entire agglomeration. The canopy in the Southeast sector is also lower than that of Westmount (37.2%) and the Montreal Urban Agglomeration (22%).

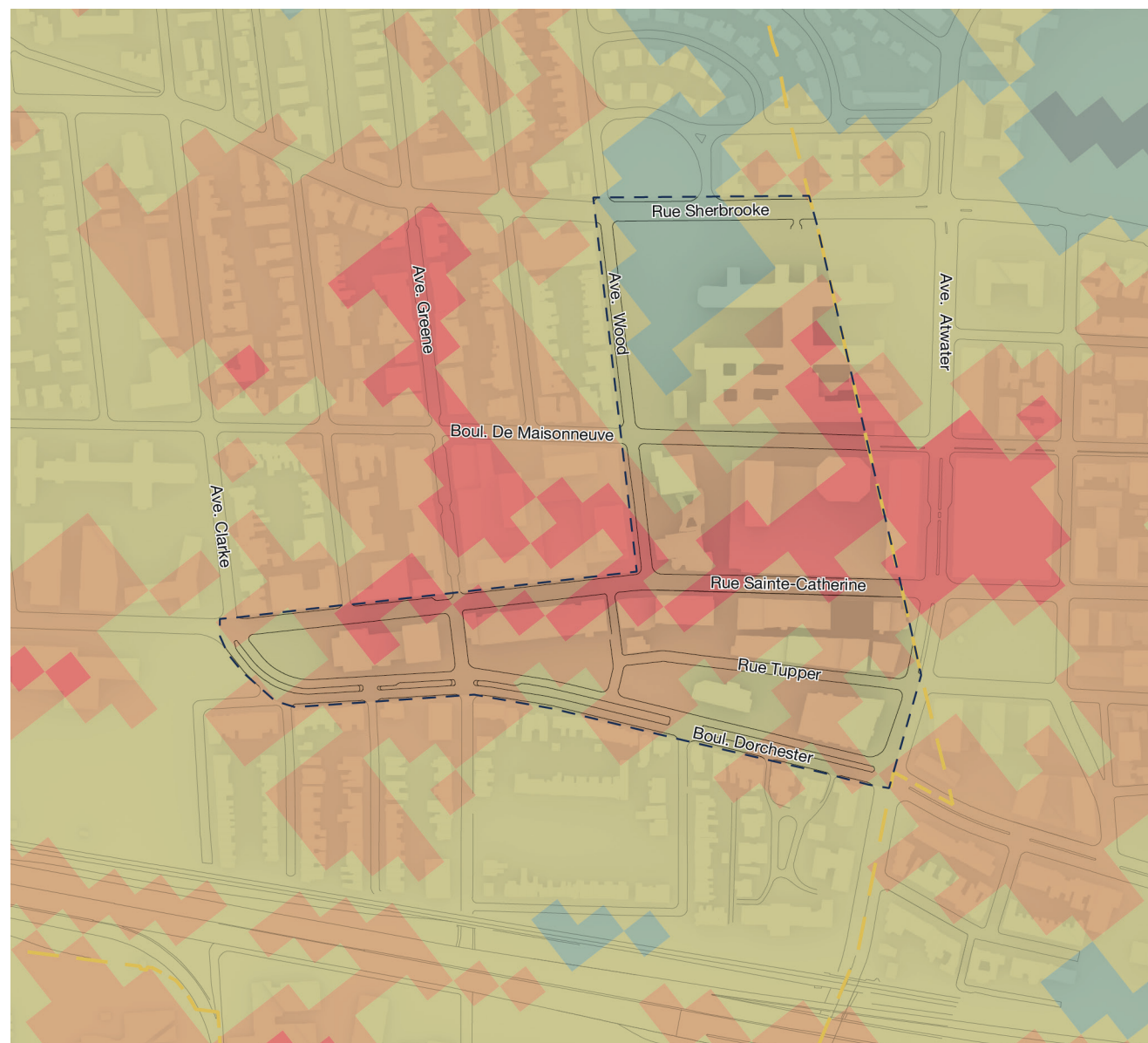
2.4.4 ÎLOTS DE CHALEUR | HEAT ISLANDS

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.


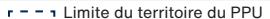


Due to the low canopy and the large mineral surface in the area, the surface temperature is generally warmer than average. However, the high canopy over the Dawson College site allows for cooler-than-average temperatures, a rare situation for the area south of Rue Sherbrooke.

La vulnérabilité aux vagues de chaleur est majeure dans la majorité du secteur, comme démontré par l'analyse en 2022 par la Ville de Montréal¹. Le calcul de cette vulnérabilité inclut la sensibilité physique (îlots de chaleur), la sensibilité environnementale (canopée), la sensibilité sociale et la sensibilité territoriale.

Most of the sector is highly vulnerable to heat waves, as shown by the City of Montreal's analysis from 2022¹. The methodology for calculating this vulnerability includes multiple variables including physical sensitivity (heat islands), environmental sensitivity (canopy), social sensitivity, and territorial sensitivity.



LÉGENDE | LEGEND

	Îlot de fraîcheur Cool island		Limite du territoire du PPU Border of the SPP area
	Îlot de chaleur Heat island		Limite de la Ville de Westmount City of Westmount border

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

1:6 000
100 200 M



1 Ville de Montréal, Données ouvertes: Vulnérabilité aux changement 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.

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, their use declined slightly between 1996 and 2016, to the benefit of public transportation, walking, and cycling.

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

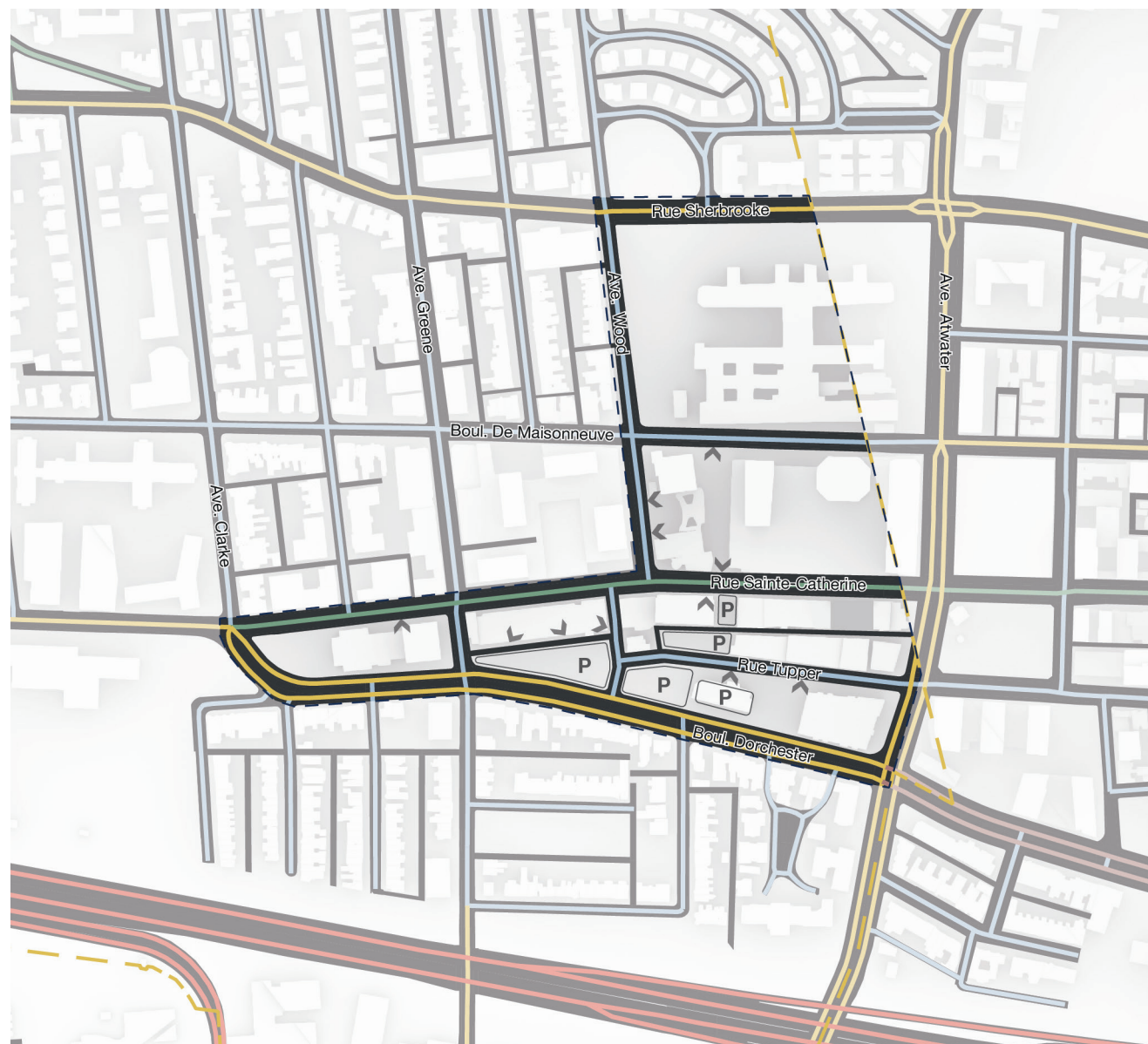
2.5.1 RÉSEAU VIAIRE ET TRAME URBAINE | ROAD NETWORK AND URBAN FABRIC

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, 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 traverses nord-sud, faisant place à des îlots longitudinaux peu perméables.

From the main network to the secondary network, the sector's road network is made up of different road classes. Two secondary arteries direct commuters to local and regional destinations: Rue Sherbrooke and Boulevard Dorchester. A collector road, Rue Sainte-Catherine, guides users to the local network. Local streets include Rue Tupper, Avenue Gladstone, Boulevard De Maisonneuve, and Avenue Wood. A few alleyways cross the blocks to the south of the sector.

The urban grid in the area has two relatively different situations: to the north of the sector, it is orthogonal and runs around large blocks, whereas to the south it gives rise to irregular-shaped blocks with few north-south crossings, giving way to longitudinal blocks with little permeability.



LÉGENDE | LEGEND

	Rues et ruelles Roads and alleyways		Entrées et sorties de stationnements intérieurs Entries and exits of indoor parking lots
	Artères secondaires Secondary arteries		Rues locales Local streets
	Artères principales Main arteries		Rues collectrices Collector roads
	Autoroutes Highways		

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

1:6 000
100 200 M



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 que 1500 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**
1100 cases avec parcomètre
(2 cases pour véhicules électriques)

The sector includes on-street, surface and indoor parking spaces. 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.

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**
1100 metered spaces
(2 spaces for electric vehicles)



LÉGENDE | LEGEND

	Stationnement de surface Surface parking		Limite du territoire du PPU Border of the SPP area
	Garage de stationnement ouvert au public Parking garage open to the public		Limite de la Ville de Westmount City of Westmount border

Carte des stationnements
Map of parking lots



2.5.3 TRANSPORT ACTIF | ACTIVE TRANSPORTATION

Plusieurs parcours ponctuent le quartier 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 Westmount Square pour accéder aux services ou aux résidences.

Le secteur ne dispose que d'une piste cyclable en site propre, sur le boulevard De Maisonneuve, reliant le centre-ville de Montréal et le parc Westmount. Les conditions de déplacement à vélo sur la rue Sainte-Catherine Ouest et sur le boulevard Dorchester sont plutôt difficiles.

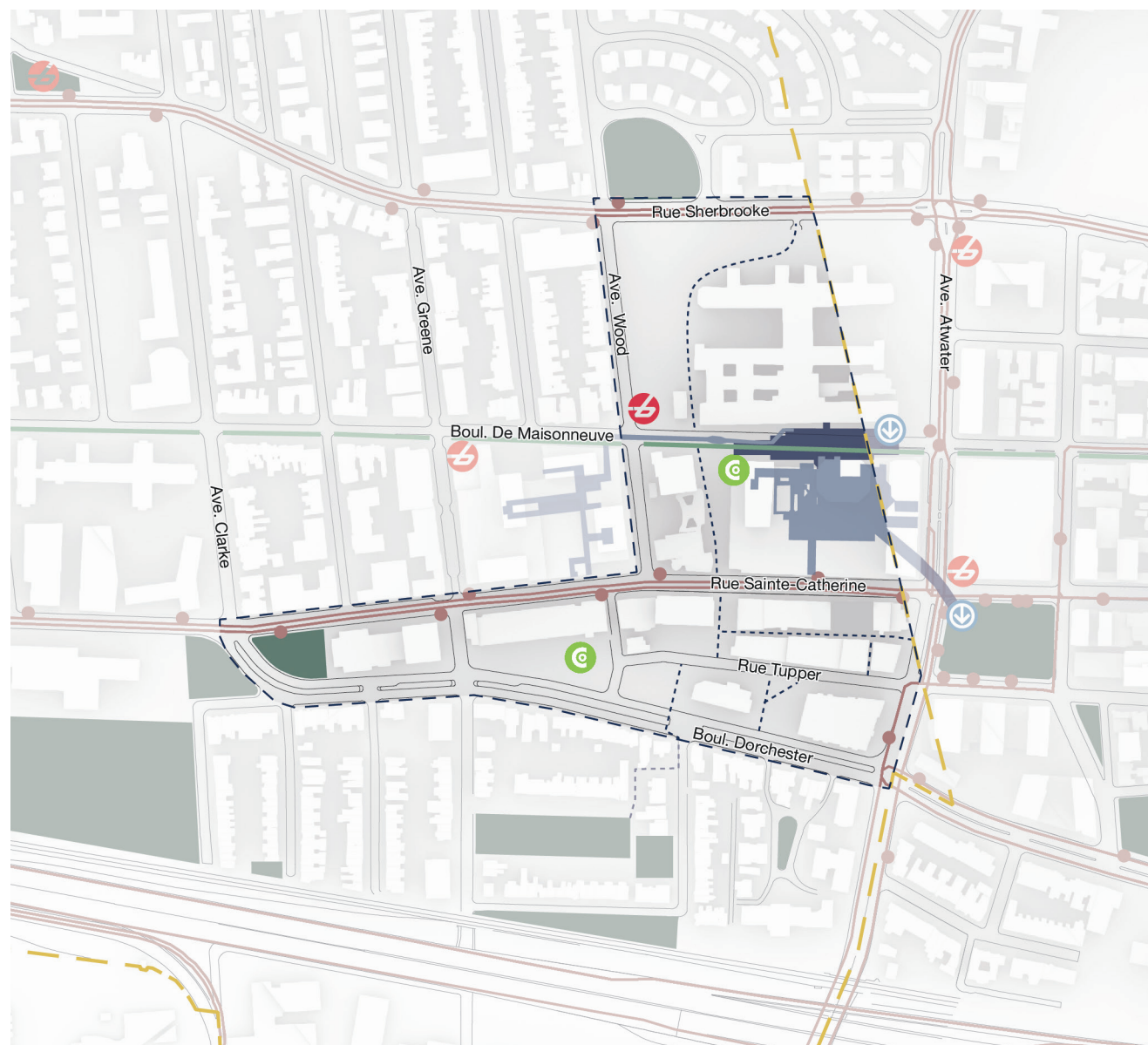
Several routes punctuate the district through informal passages to reduce walking distances. This reflects the need to make the blocks more permeable. A number of public and private internal passageways complete the routes, such as those used by the STM to access the Atwater metro station, or those used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

The sector has only one dedicated bicycle path, on Boulevard De Maisonneuve, linking downtown Montreal and Westmount Park. Cycling conditions on Rue Sainte-Catherine Ouest and Boulevard Dorchester are rather difficult.










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 deux édicules de métro, tous les deux à la limite est de la ville. La première au square Cabot, l'autre sur le boulevard de Maisonneuve à côté du collège Dawson.

The sector has excellent public transport links, 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 across the eastern City limit. One is in nearby Cabot Square and the other is on Boulevard De Maisonneuve next to Dawson College.



LÉGENDE LEGEND

 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 border

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

1:6 000
100 200 M



2.5.5 **CONDITIONS EXISTANTES RUES** | **EXISTING STREET CONDITIONS**

Boulevard De Maisonneuve

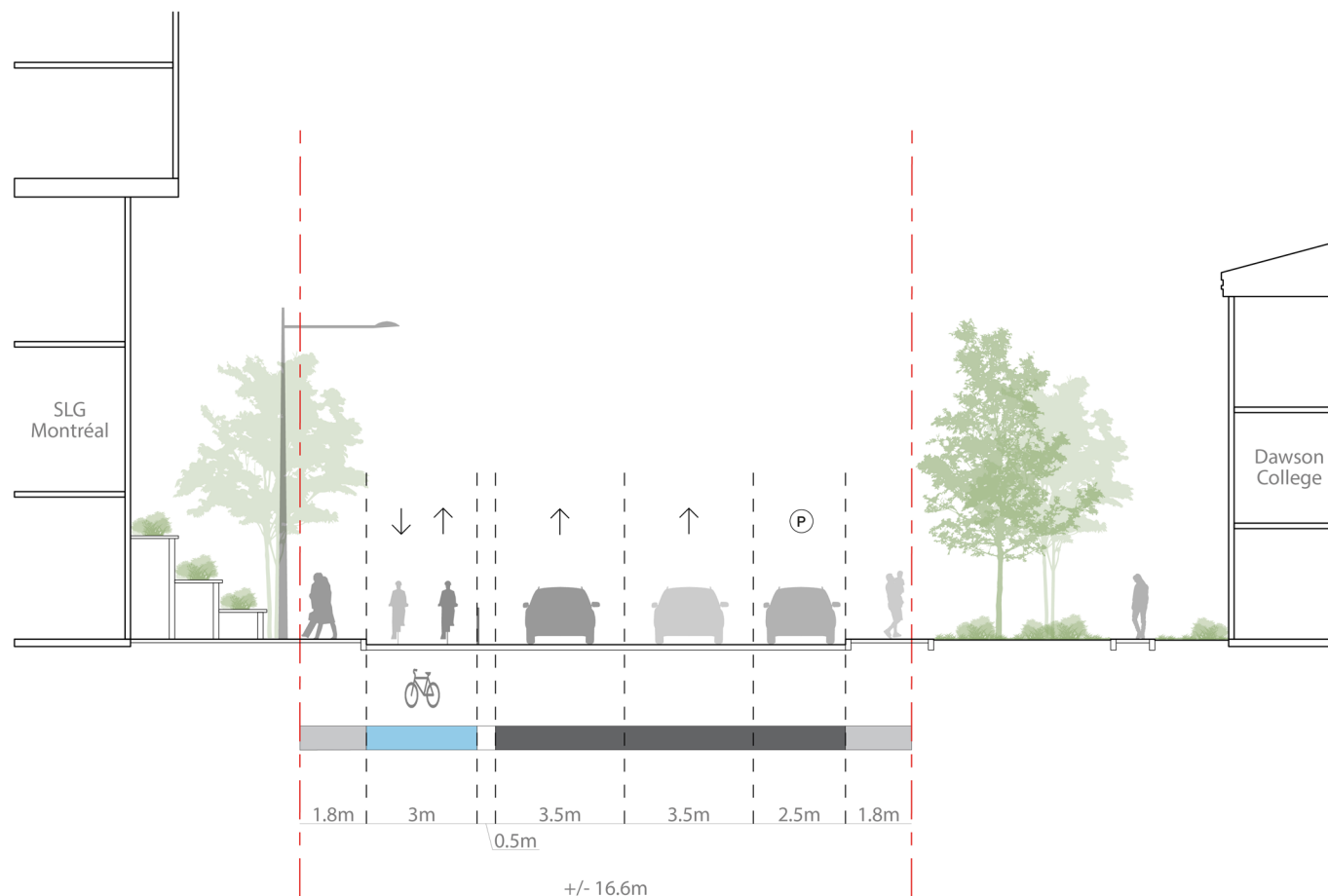
Le boulevard De Maisonneuve est constitué d'une emprise d'environ 17 mètres avec deux voies véhiculaires à sens unique de 3,5 mètres chacune. Du côté nord, le boulevard présente des stationnements sur rue et un trottoir d'environ 1,8 mètre, alors que du côté sud, une piste cyclable bidirectionnelle de 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 permet d'élargir l'espace de circulation piétonne et présente des fosses et carrés de plantation. Toutefois, le gabarit de ces bâtiments et les accès véhiculaires vers les stationnements et entrées créent des interfaces déstructurées et conflictuelles pour l'utilisateur en transport actif.

Boulevard De Maisonneuve

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

The design of the private realm along the street makes it possible to widen the space for pedestrian traffic and features pits and planting squares. However, the scale of these buildings and the vehicular access to the car parkings and entrances create unstructured spaces with conflict points for active transport users.



Rue Sainte-Catherine Ouest

Principale artère commerciale du secteur, la rue Sainte-Catherine est constituée d'une emprise d'environ 20 mètres avec deux voies de circulation bidirectionnelles de 3,2 mètres, ainsi que de deux rangées de stationnements 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 deux 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.

Rue Sainte-Catherine Ouest

The main commercial artery in the sector, Rue Sainte-Catherine has a 20-metre right-of-way with single lane traffic in both directions, each lane measuring 3.2 metres wide, as well as parking lanes in both directions, measuring about 4.5 metres wide each. The sidewalks on either side of the street are around two metres wide, and in some places are extended by private property, sometimes by up to 4.5 metres. There are no bike paths, and some stretches have no vegetation at all.

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

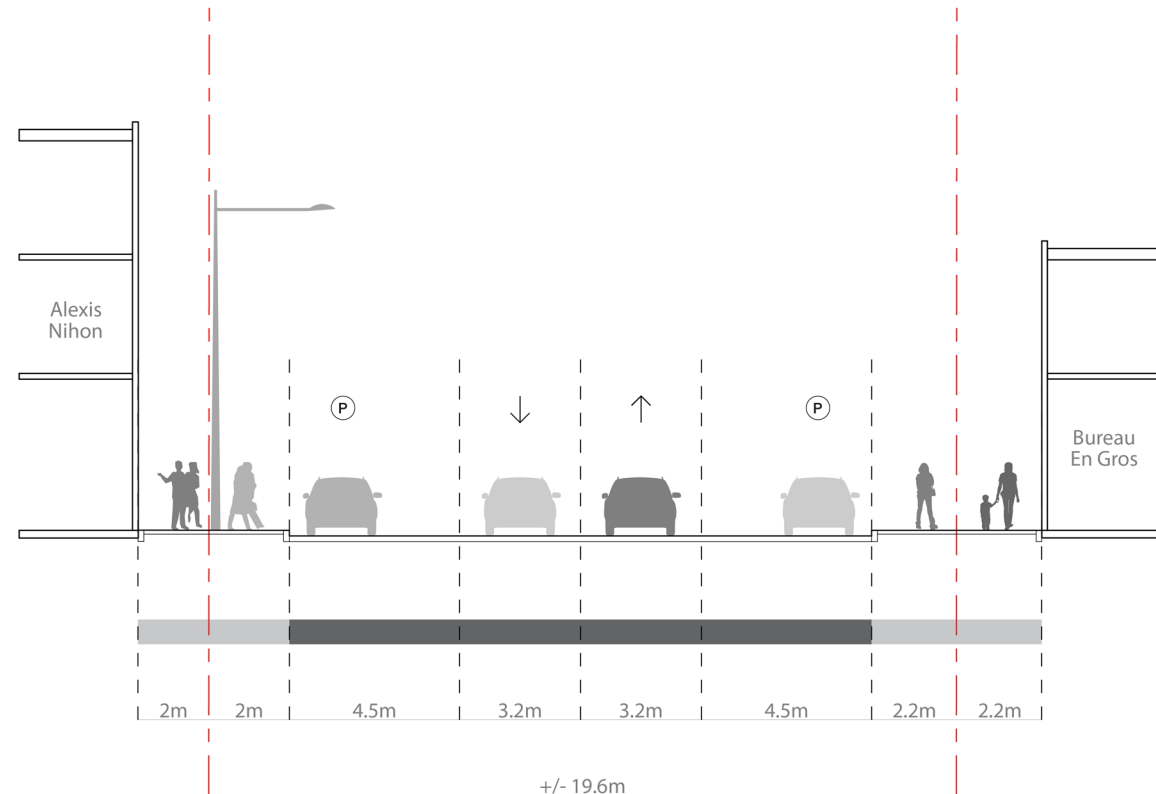


Site
Analysis

Portrait
du secteur

2

W&L



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 stationnements dans chaque sens. Des trottoirs de 2 mètres bordent la rue.

Une seule traverse 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.

Boulevard Dorchester

Widened in the 1960s, Boulevard Dorchester 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. Findings¹ show that a third of the trees in this median are in poor health. This median also includes streetlights.

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

The median between Atwater and Greene has a single crossing. The boulevard provides a curved link to Rue Clarke.

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.

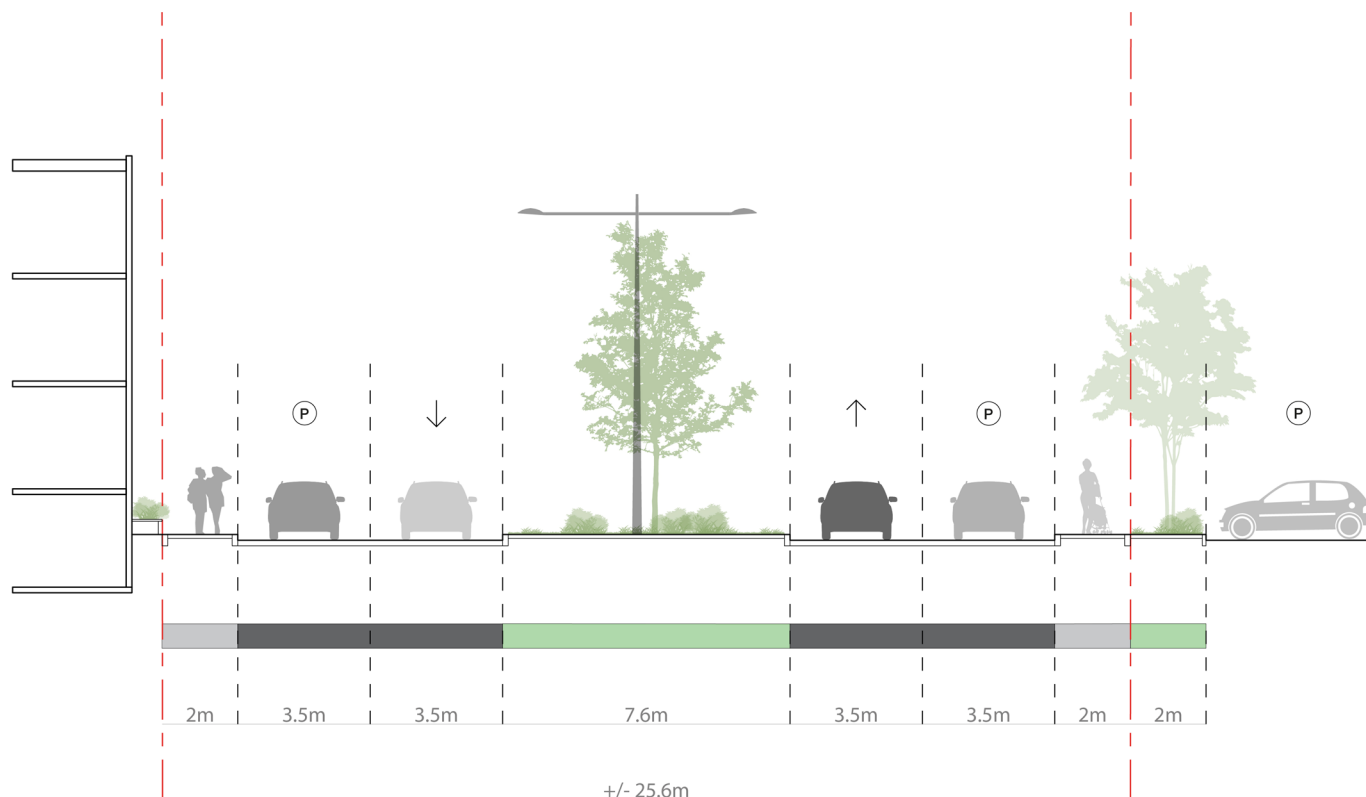


Site
Analysis

Portrait
du secteur

2

W&L



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 Potentiel de redéveloppement | Redevelopment Potential

Le secteur présente un potentiel de redéveloppement intéressant, constitué de la combinaison de certains lots sous-utilisés, lots vacants et lots dont la valeur du bâtiment est faible par rapport à la valeur de l'immeuble. Ainsi, les lots en rouge sur la carte ci-contre présentent un fort potentiel de redéveloppement alors que les lots plus pâles en présentent peu. Le périmètre regroupant ces lots est dessiné en bourgogne.

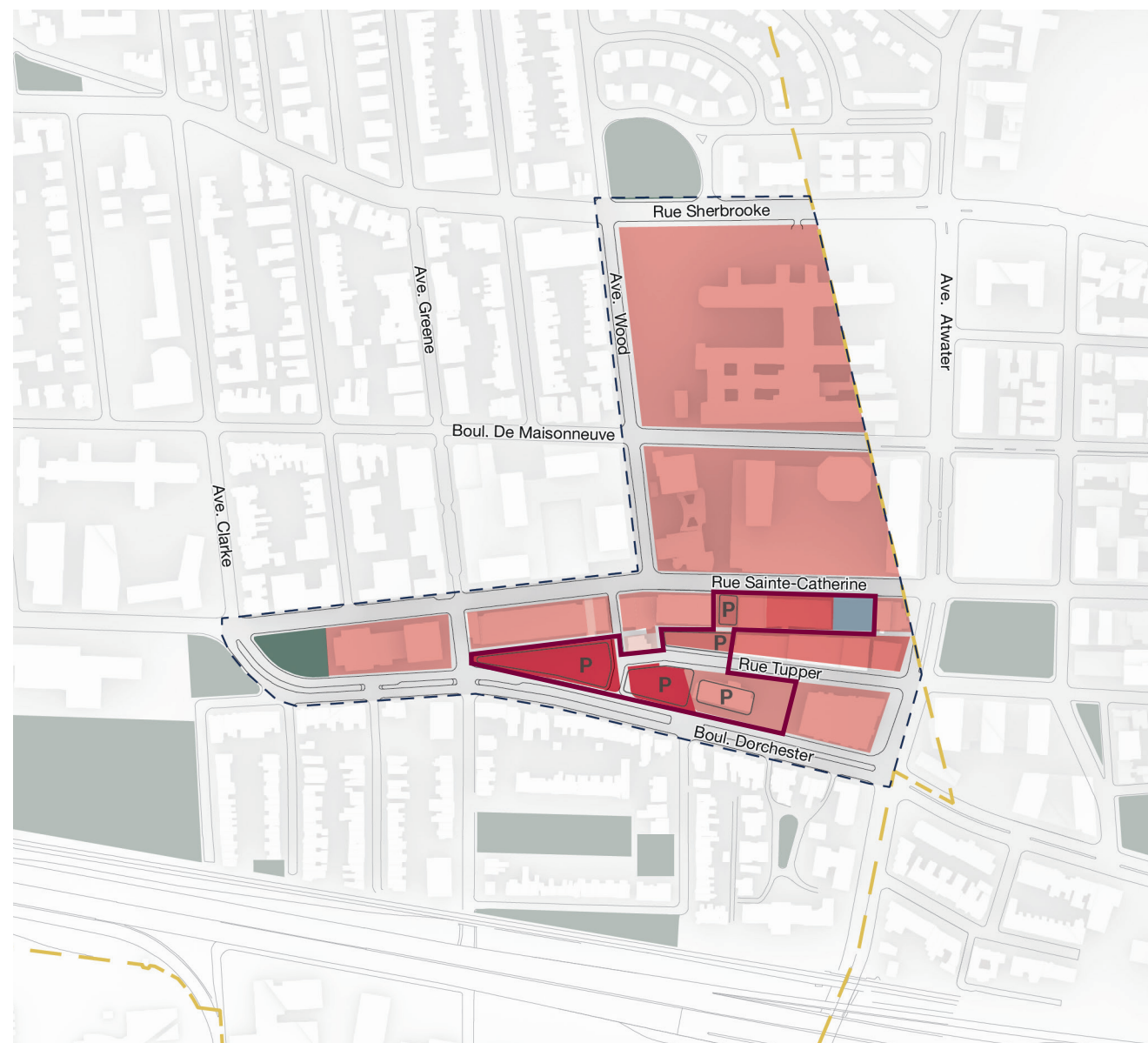
Les lots à potentiel de redéveloppement sont principalement situés le long de la rue Sainte-Catherine, de la rue Tupper et du boulevard Dorchester.

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 and lots where the value of the building is low in relation to the value of the property. The red lots on the map show high redevelopment potential, while the lighter-coloured lots show low potential. The perimeter containing these lots is drawn in burgundy.

The lots with redevelopment potential are mainly located along Rue Sainte-Catherine, Rue Tupper and Boulevard Dorchester.

This redevelopment could make it possible to weave north-south links, redefine the built environment along Rue Sainte-Catherine, the sector's main commercial thoroughfare, or 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 to meet the needs of the people of Westmount.



LÉGENDE LEGEND

- | | | | | | | | |
|---|--|---|--------------------------|---|---|---|---|
|  | Potentiel de développement basé sur la valeur du bâtiment (valeur du bâtiment / valeur de l'immeuble)
Development potential based on current building value (Building value / Property value) |  | Lot vacant
Vacant lot |  | Espaces verts et parcs
Parcs and green space |  | Limite de la Ville de Westmount
City of Westmount border |
|  | Périmètre des lots à potentiel de redéveloppement
Redevelopment potential area boundary | | | | | | |

Classification du potentiel de redéveloppement
Redevelopment potential classification

1:6 000
100 200 M



2.7 Projets à venir | Future Projects

1 2024 – Boul. Dorchester (en direction est)

Reconstruction de l'infrastructure souterraine d'Hydro-Westmount, le resurfacement d'asphalte de la rue, et la reconstruction des trottoirs et des bordures.

2 2025 – Ave. Greene

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

3 2025 (prévu) – Sainte-Catherine entre Ave. Wood et la limite est de la Ville

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

4 2025 ou 2026 (prévu) – Av. Wood

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

5 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.

6 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.

2024 - Boul. Dorchester (eastbound)

Reconstruction of Hydro-Westmount's underground infrastructure, asphalt resurfacing of the street, and reconstruction of pavements and curbs.

2025 - Ave. Greene

Rehabilitation of water main and secondary sewer, reconstruction of water main and secondary, roadway, and utilities (Bell, Hydro-Westmount) under Avenue Greene.

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

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

2025 or 2026 (planned) - Ave. Wood

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

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

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

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

Phase 2 of 2: Water main rehabilitation, replacement of all water services for each building.



LÉGENDE | LEGEND

	Projets d'infrastructures à venir en 2024-2025 Infrastructure projects planned for 2024-2025		Limite du territoire du PPU Border of the SPP area
	Projets d'infrastructures à venir en 2026 Infrastructure projects planned for 2026		Limite de la Ville de Westmount City of Westmount border
	Projets d'infrastructures à venir en 2027 Infrastructure projects planned for 2027		

Projets d'infrastructures publiques à venir
Future public infrastructure projects



2.8 Diagnostic FFOM | SWOT Analysis

Forces

- Lieu de destination et localisation du secteur en continuité physique avec le centre-ville de Montréal;
- Milieu présentant une diversité d'usages et une mixité de services;
- Présence d'institutions d'envergure et d'un pôle commercial se présentant comme un important générateur 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;
- Accès facile aux stationnements;
- 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 significant institutions and a commercial centre that is a major generator of travel.
- A number of buildings with heritage value and high architectural quality, contributing to the area's unique identity.
- Excellent public transport links.
- Easy access to parking.
- The presence of a number of ephemeral spaces that contribute to the liveliness of the public realm.
- Numerous green spaces and sports facilities close to the sector.
- Presence of quality commercial streets near the sector (avenue Greene).
- 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 an insufficient amount of passive observation, like people watching the street.
- A strong presence of homeless people.
- Little vegetation and canopy cover.
- Few public parks and green spaces;
- Urban form with large buildings that are unfriendly to 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 structure in the urban form (heterogeneous heights, footprints).
- High office vacancy.
- 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 la Ville 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 Rue Sainte-Catherine on the City of Montreal side (which will be redeveloped).
- Create a significant gateway to the City that is representative of the City of Westmount.
- Large public domain right-of-way presents an opportunity to reallocate space.

Contraintes

- 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 quartier;
- 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

- A barrier effect of certain obstacles in the urban fabric, particularly in the north-south axis;
- The impermeability of certain large blocks, limiting access within the neighbourhood;
- The proximity and necessary integration of existing buildings on sites with redevelopment potential, particularly in the south of the sector;
- Potential isolation of the area south of Boulevard Dorchester;
- The high volume of traffic passing through the area;
- Significant privatisation of spaces, limiting ownership by the population.