

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

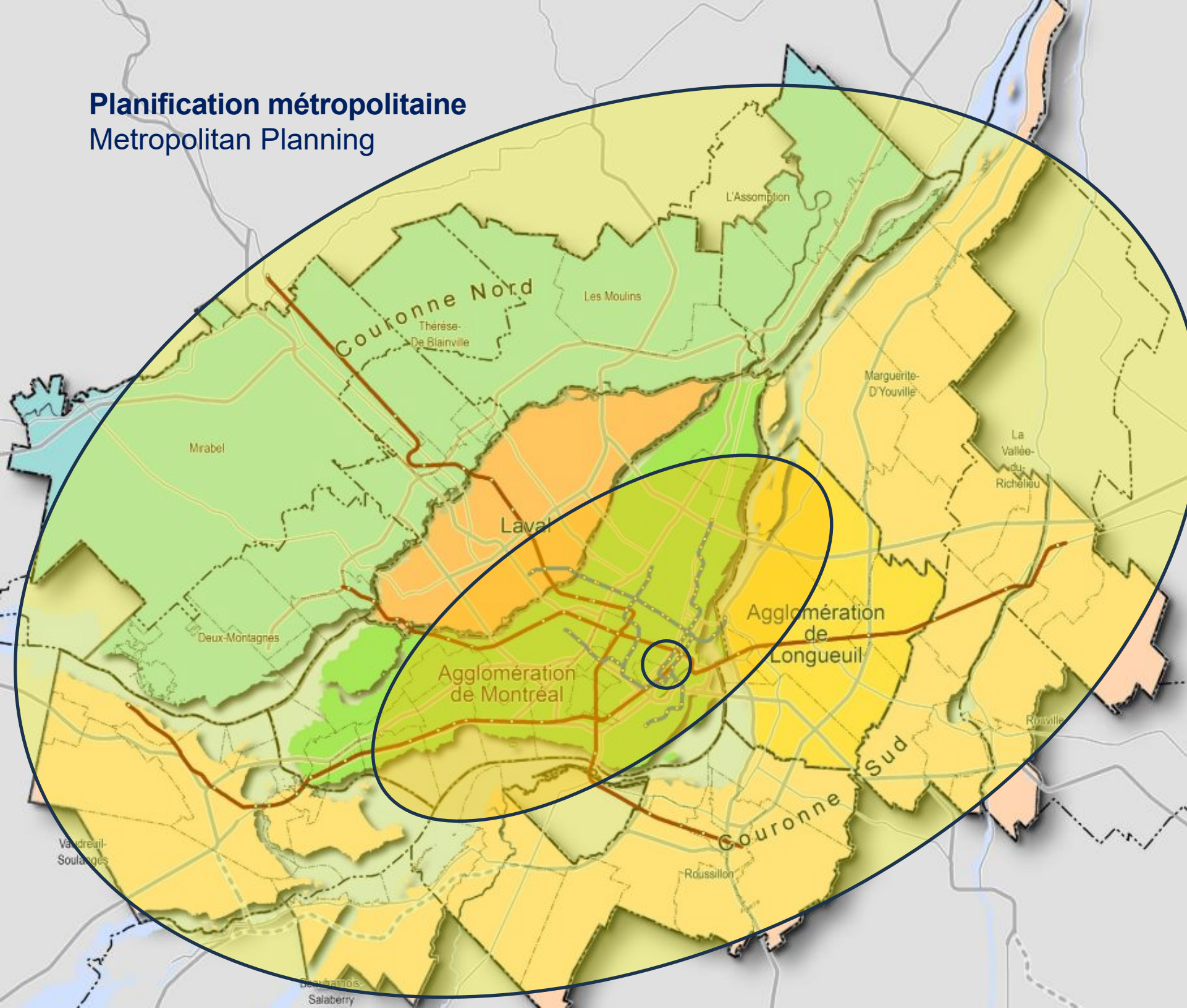
WSE

Assemblée publique - PPU du secteur Sud-Est de Westmount

18.06.2025

Public Assembly
Westmount Southeast Sector SPP

Planification métropolitaine
Metropolitan Planning



**Communauté
métropolitaine de
Montréal (CMM)**

Plan métropolitain
d'aménagement et de
développement (PMAD)

ADOPTÉ / ADOPTED
(2025-06-09)



**Agglomération
de Montréal**

Schéma d'aménagement
et de développement

EN RÉVISION /
UNDER REVIEW



**Ville de Westmount
City of Westmount**

Plan d'urbanisme
Planning Programme

À RÉVISER /
TO BE REVIEWED

Qu'est-ce qu'un Plan particulier d'urbanisme ?

What is a Special Planning Program?

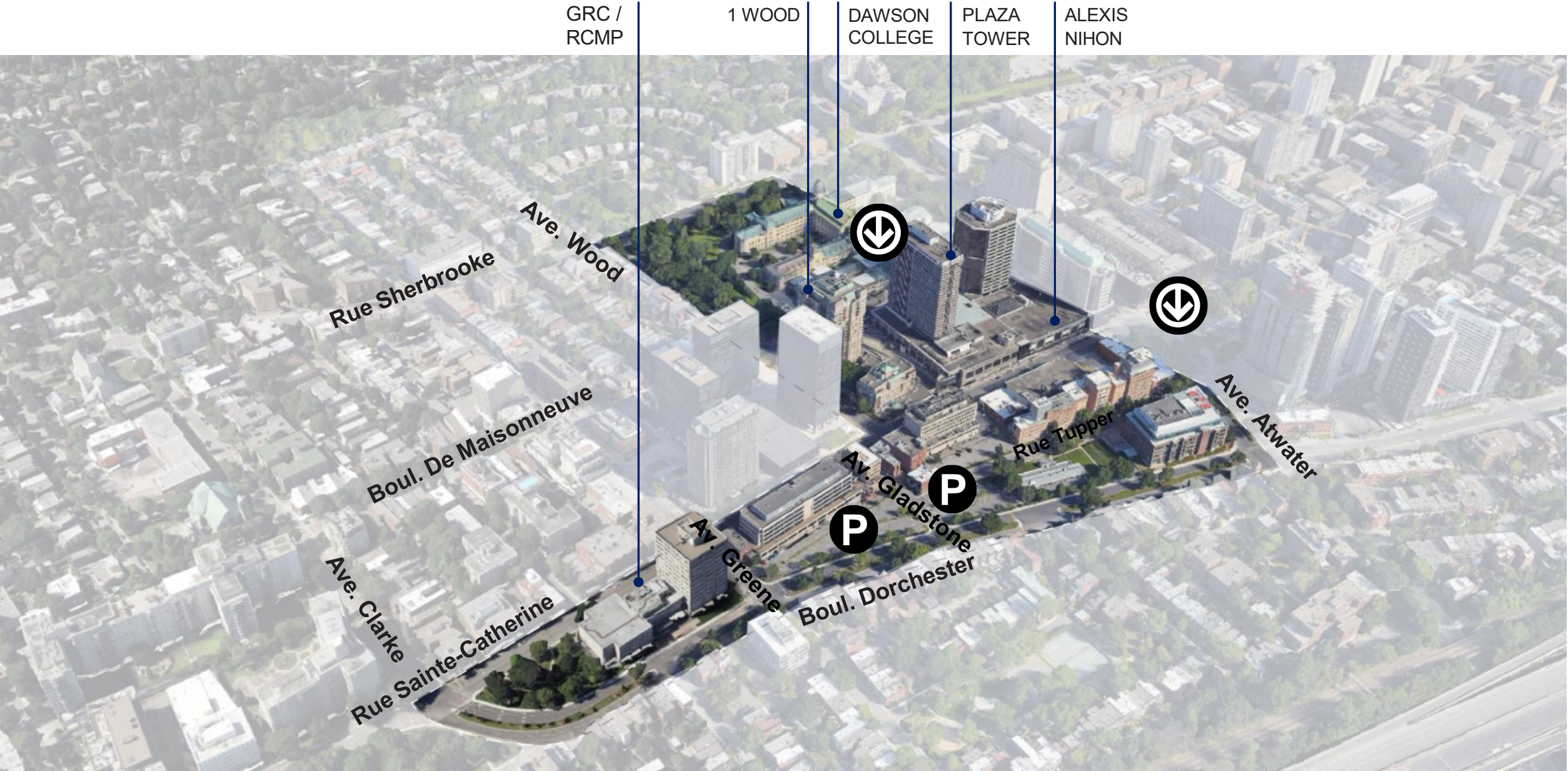
- **Outil stratégique de prise de décision afin d'encadrer et d'orienter la planification à long terme d'un secteur ayant des enjeux particuliers;**
- **Fait partie du Plan d'urbanisme;**
- **Repose sur une vision collectivement établie ;**
- **Comprend un portrait, une vision, des orientations, un concept d'aménagement et des balises d'aménagement ainsi qu'un plan de mise en œuvre.**
- A strategic decision-making tool to guide and direct the long term planning of a sector having specific challenges;
- Part of the Planning Programme;
- Based on a collectively established vision;
- Includes a site analysis, a vision, orientations, a design concept and guidelines and an implementation plan.

Objectifs de l'assemblée publique

Objectives of the Public Assembly

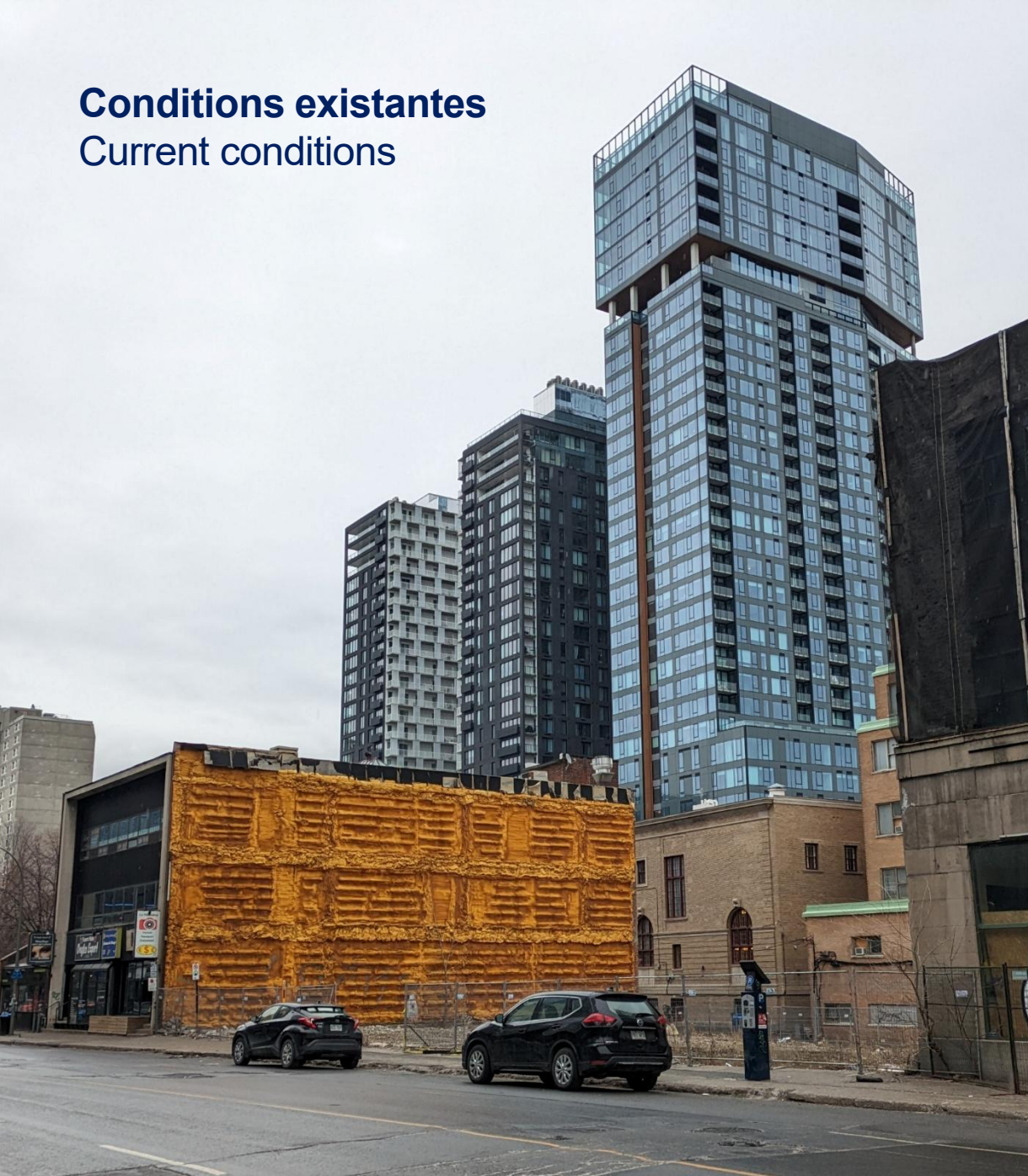
- **Effectuer un retour sur la démarche et sur les résultats des consultations publiques ;**
 - **Présenter la planification détaillée du secteur et ses composantes;**
 - **Présenter la concordance réglementaire accompagnant le PPU;**
 - **Recueillir vos commentaires et répondre à vos questions.**
- Review the process and the results of the public consultations;
 - Present the detailed development plan of the sector and its components;
 - Present the regulatory concordance supporting the SPP;
 - Gather your comments and answer your questions.

Site d'intervention visé par le PPU
Intervention Site of the SPP



Conditions existantes

Current conditions

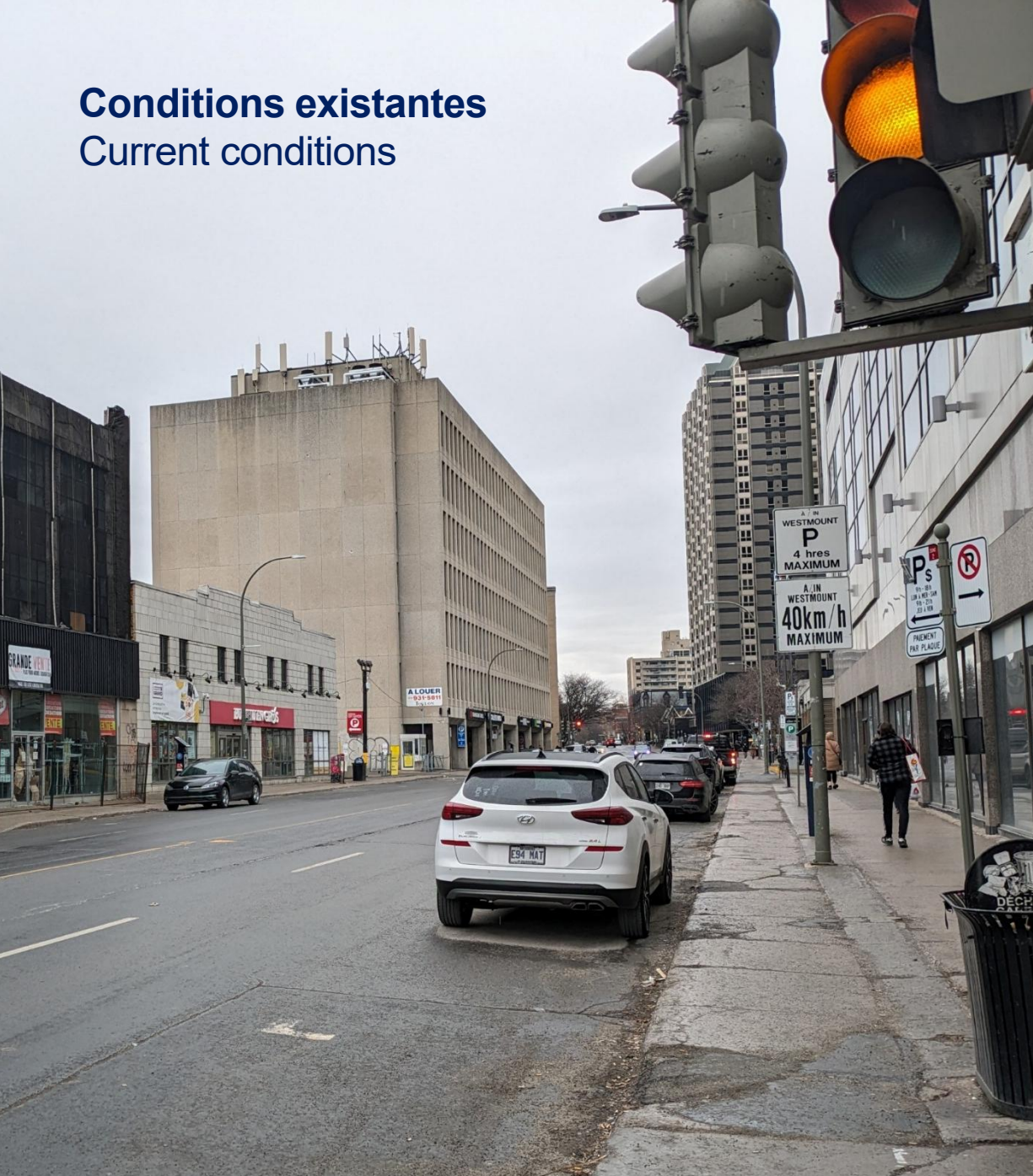


- **Sentiment d'insécurité**
Insecurity

- **Peu de végétation**
Limited vegetation

- **Caractère identitaire à renforcer**
Need for identity

Conditions existantes Current conditions



- **Implantation hétéroclite**
Heterogeneous building layouts

- **Dévitalisation du cadre bâti**
Built environment and urban decline

- **Voiture au profit du transport actif**
Cars over active transportation

Potentiel de développement
Redevelopment Potential

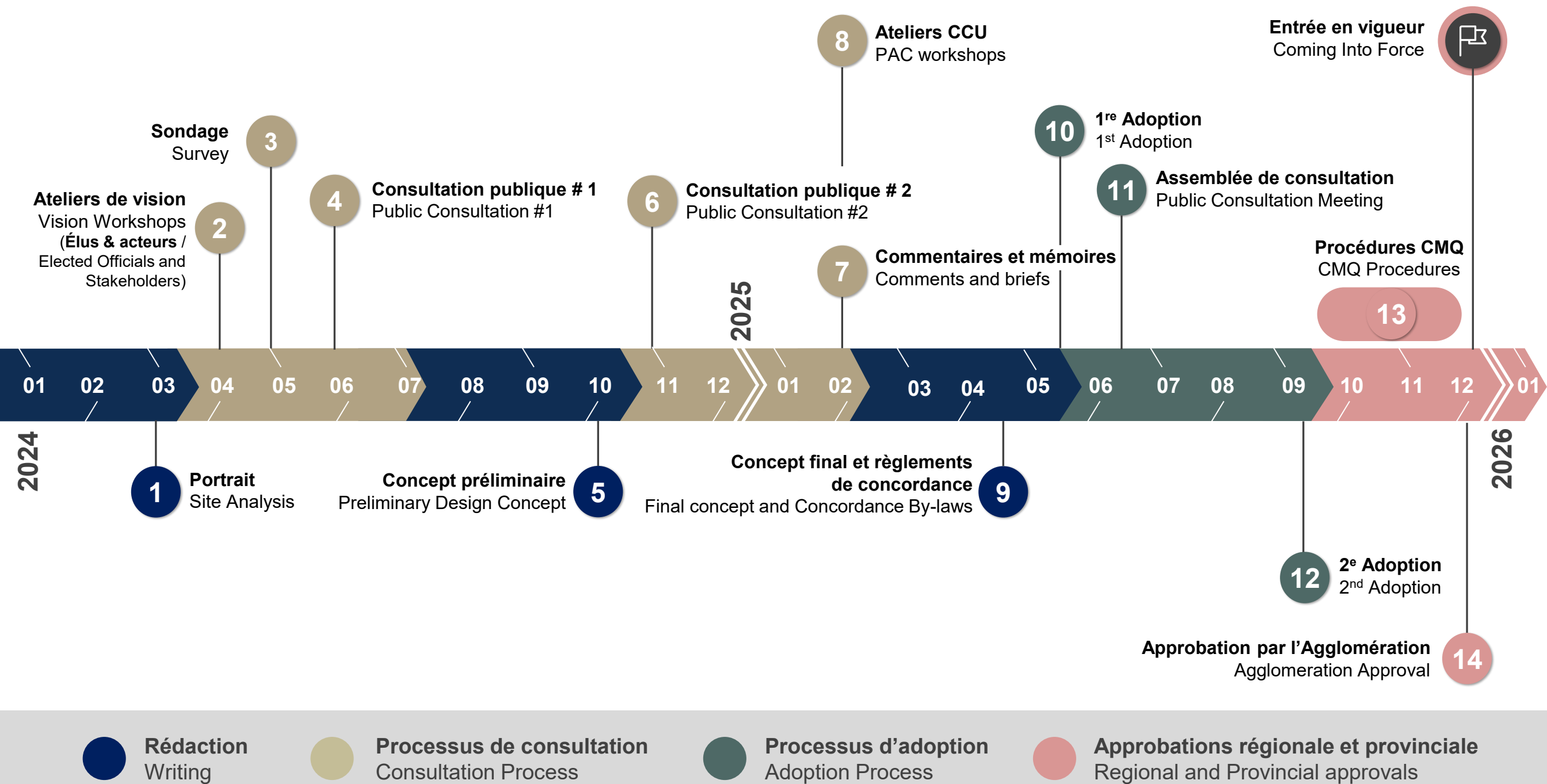
-  **Lot vacant**
Vacant lot
-  **Espaces verts et parcs**
Green spaces and parks
-  **Immeubles à redévelopper**
Properties to be redeveloped
- P** **Stationnement**
Parking
-  **Périmètre des lots à potentiel de développement**
Perimeter of area with redevelopment potential



ÉCHÉANCIER & DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Timeline and Participatory Approach

Échéancier
Timeline





- **20 mai au 30 juin 2024**
Sondage sur la vision administré sur la plateforme *Participez Westmount*
- **30 avril 2024**
Atelier avec les partenaires du milieu
- **16 juin & 2 novembre 2024**
Ateliers de consultation publique avec les citoyens

- **From May 20 to June 30, 2024**
Survey on the vision, administered on the *Engage Westmount* platform
- **April 30, 2024**
Workshop with community partners
- **June 16 & November 2, 2024**
Public meeting workshops with citizens

Modifications principales au concept

Main concept changes

INTERSECTION CLARKE / DORCHESTER CLARKE / DORCHESTER INTERSECTION	Retrait de la proposition de fermer le boulevard Dorchester pour conserver un lien véhiculaire fonctionnel tout en réduisant son emprise, sous réserve d’une étude de circulation à réaliser.	Removal of the proposal to close Dorchester Boulevard to maintain a functional vehicular link while reducing its right-of-way, subject to a traffic study to be carried out.
PLACE GLADSTONE GLADSTONE PLAZA	Réduction de la superficie de la place pour lui donner une ambiance plus intime et calme avec un caractère plus végétal et permettant l’ajout d’un bâtiment résidentiel au coin de Gladstone et Dorchester.	Reduction of the plaza’s surface area for a more intimate and calmer atmosphere, with a more vegetal landscape and adding of a residential building at the corner of Gladstone and Dorchester.
REDÉVELOPPEMENT DU REDDY MEMORIAL REDDY MEMORIAL REDEVELOPMENT	Ajout d’un scénario de redéveloppement en deux bâtiments.	Addition of a two-building redevelopment scenario.
CADRE BÂTI BUILT FORM	Modification des hauteurs des tours pour redistribuer la densité sur la rue Sainte-Catherine et révision du traitement volumétrique de l’intersection Atwater. Diminution des hauteurs le long de Dorchester (10 à 7 étages).	Modification of the heights of the towers to redistribute density on Sainte-Catherine Street and revision of the volumetric treatment of the Atwater intersection. Reduced heights along Dorchester (10 to 7 storeys).
ÉQUIPEMENT COLLECTIF COLLECTIVE FACILITY	Choix définitif des emplacements potentiels.	Final selection of potential sites.

VISION ET PRINCIPES DIRECTEURS

Vision and
Guiding Principles

Énoncé de vision

Vision Statement



Le secteur sud-est incarne le **coeur 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 coeur 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 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**. Centered 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.

CONCEPT
D'AMÉNAGEMENT

— Design Concept

Plan d'ensemble
Master Plan

- 1 Place Gladstone**
Gladstone Place
- 2 Esplanade Dorchester**
Dorchester Esplanade
- 3 Parc Dorchester-Clarke**
Dorchester-Clarke Park
- 4 Nouvelle entrée de Westmount**
New Westmount Entrance
- 5 Axe paysager partagé**
Shared landscape axis
- 6 Améliorations boul. De Maisonneuve**
De Maisonneuve Blvd.
Enhancements
-  **Équipement collectif - emplacement potentiel**
Collective Facility - Potential location



Esplanade Dorchester près de Greene
Dorchester Esplanade near Greene



Place Gladstone
Gladstone Place



Rue Sainte-Catherine près d'Atwater
Sainte-Catherine Street near Atwater



STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT

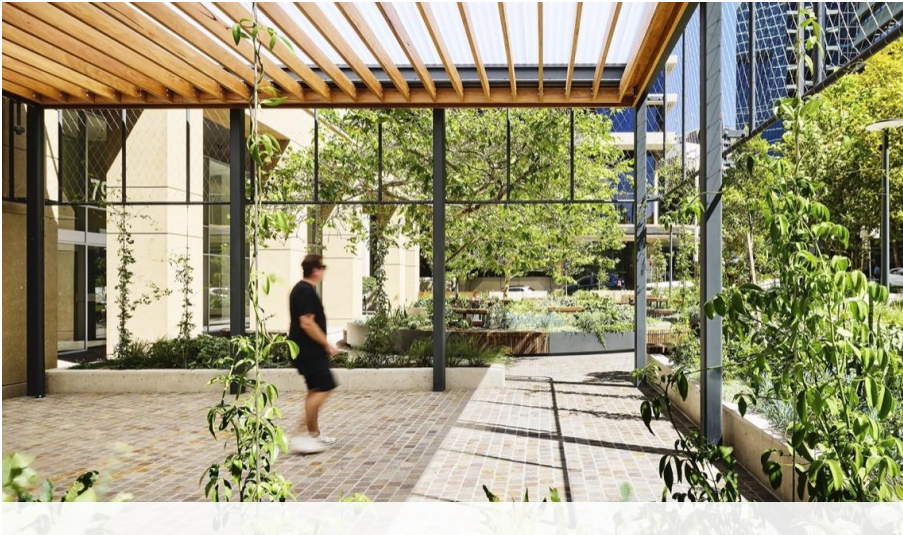
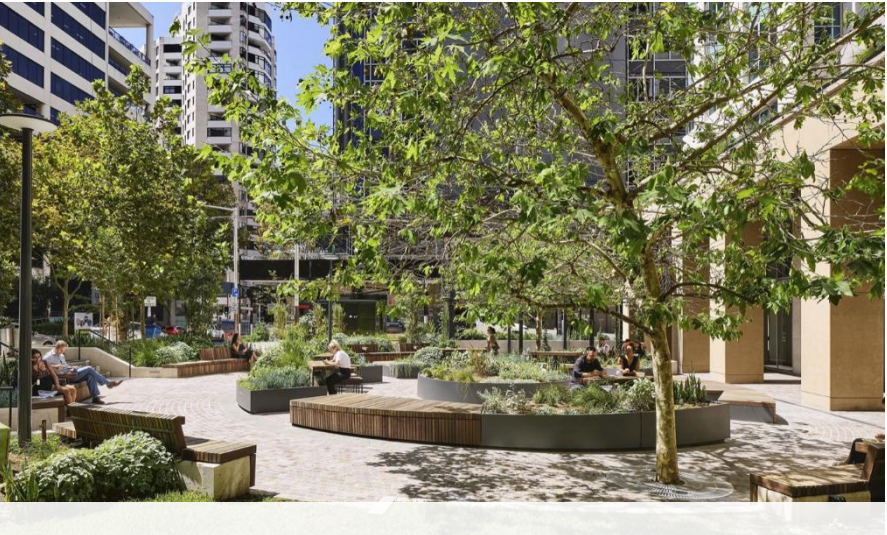
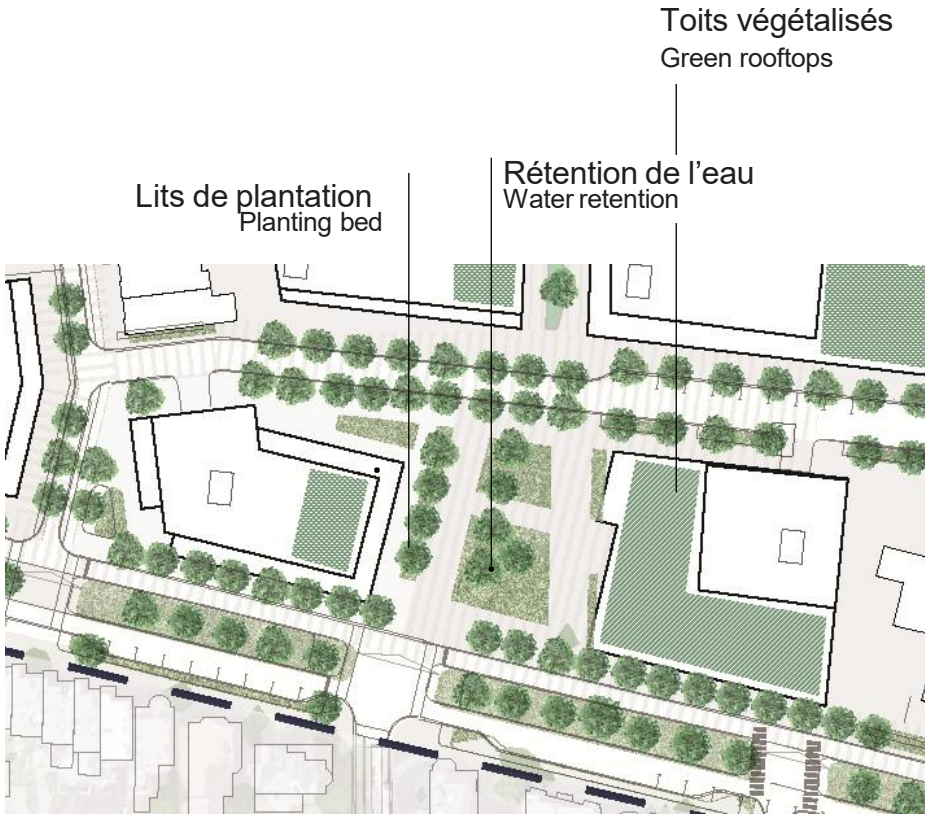
Planning
Strategies

Parcs et places
Parks and Public Spaces

- 1 **Esplanade Dorchester**
Dorchester Esplanade
- 2 **Place Gladstone**
Gladstone Place
- 3 **Parc Dorchester-Clarke**
Dorchester-Clarke Park
-  **Lits de plantation**
Plant beds
-  **Ouvrage de rétention d'eau**
Water retention structures
-  **Toits végétalisés**
Green rooftops



Place Gladstone
Gladstone Place



Couloirs de circulation active
Active Circulation Corridors

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

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

Parc Dorchester/Clarke

Dorchester/Clarke Park



Gestion naturelle des eaux
Natural stormwater management



Axes piétons
Walking paths

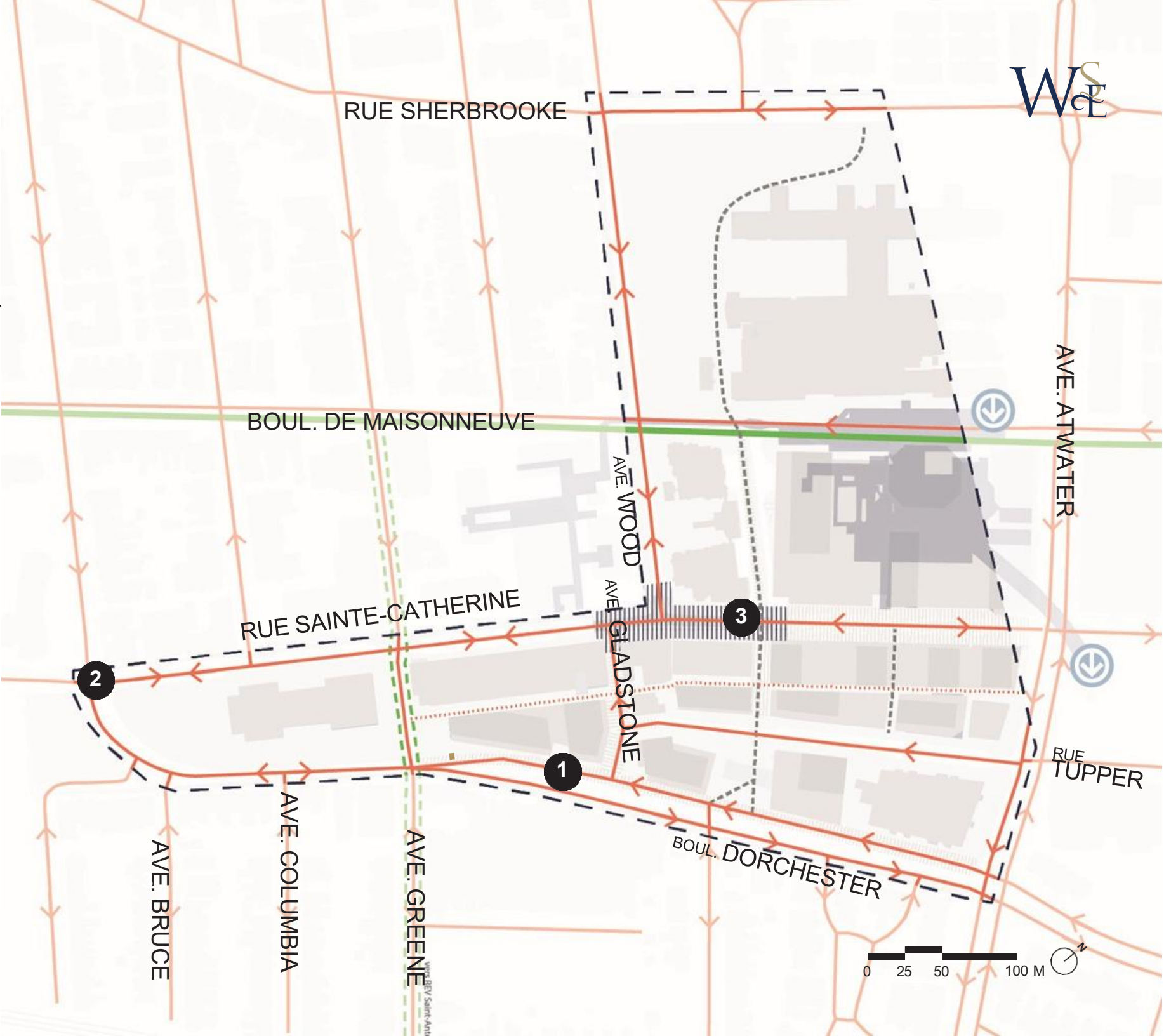


Prédominance de la végétation
Predominance of vegetation



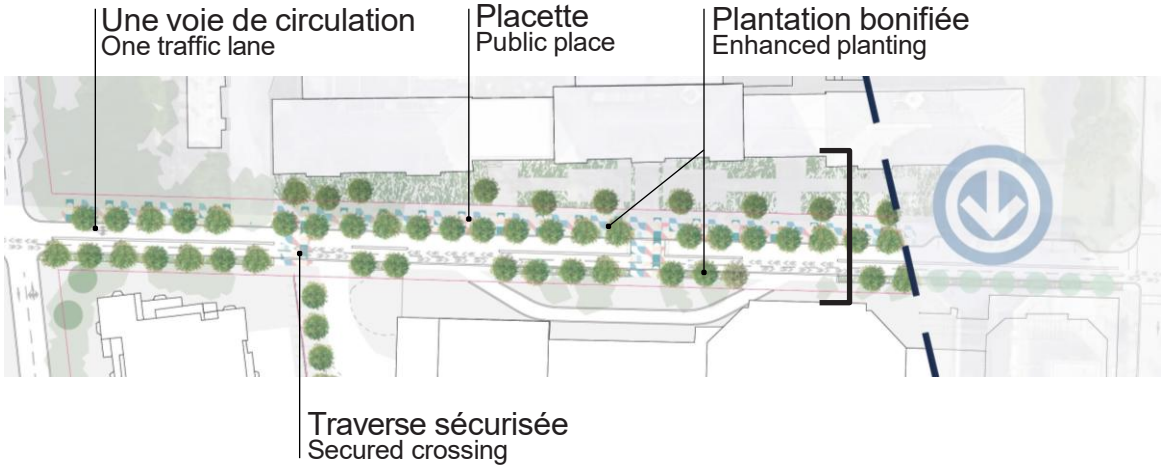
Mobilier urbain sur les axes piétons
Street furniture along walking paths

- 1 **Esplanade Dorchester**
Dorchester Esplanade
- 2 **Carrefour Dorchester-Clarke**
Dorchester-Clarke Intersection
- 3 **Apaisement de la circulation sur Sainte-Catherine**
Trafic calming on Sainte-Catherine
- **Parcours piétons formalisés**
Formalized pedestrian paths
- **Pistes cyclables**
(existantes/projetées)
Bike paths (existing/projected)
- **Parcours souterrains**
Underground pathways
- **Trame de rue**
Street grid



Boul. De Maisonneuve

De Maisonneuve Blvd.



Frange verte entre les institutions et la rue
Green buffer between the institutions and the street



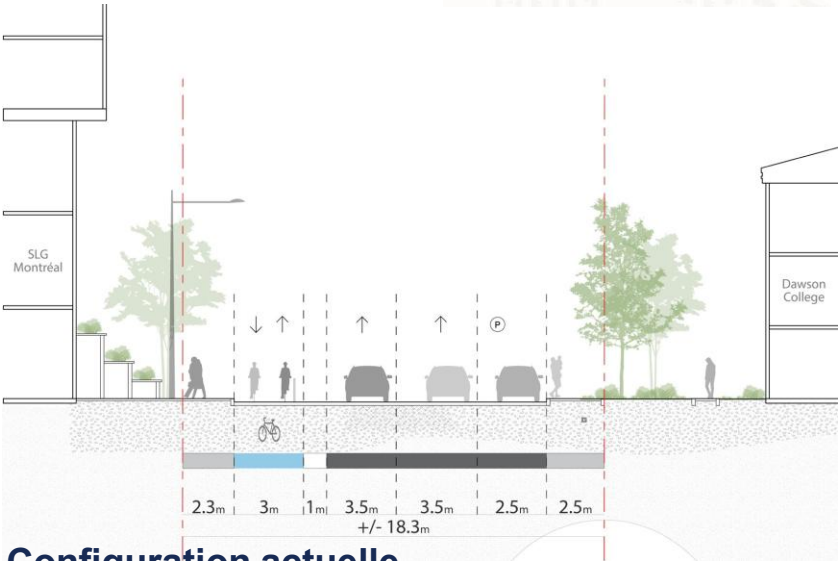
Mobilité douce et sécuritaire
Safe and sustainable mobility



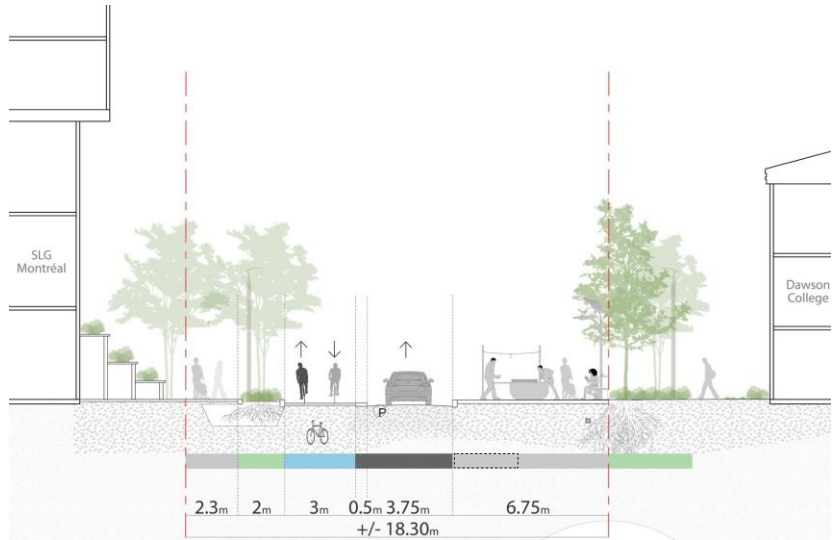
Espace d'appropriation
Space for appropriation



Mobilier saisonnier
Seasonal furniture

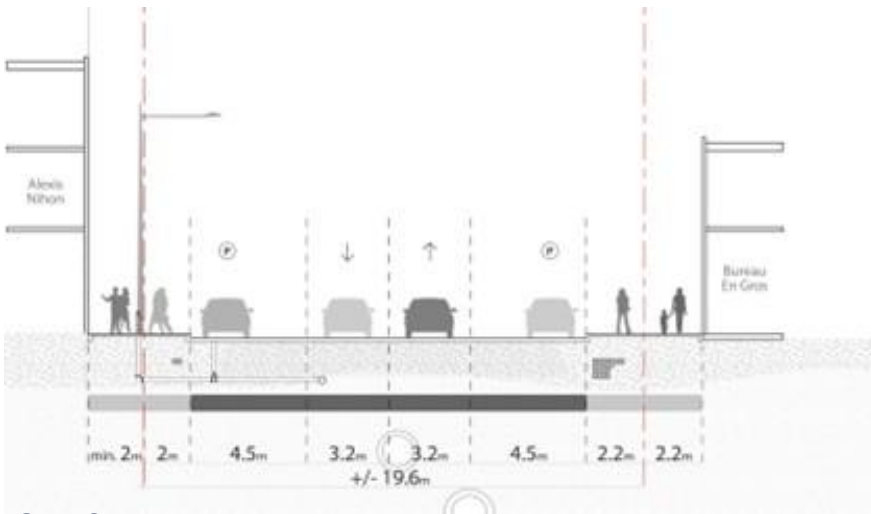
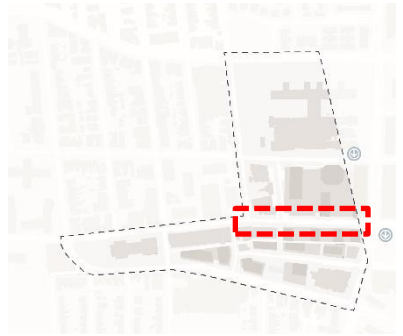
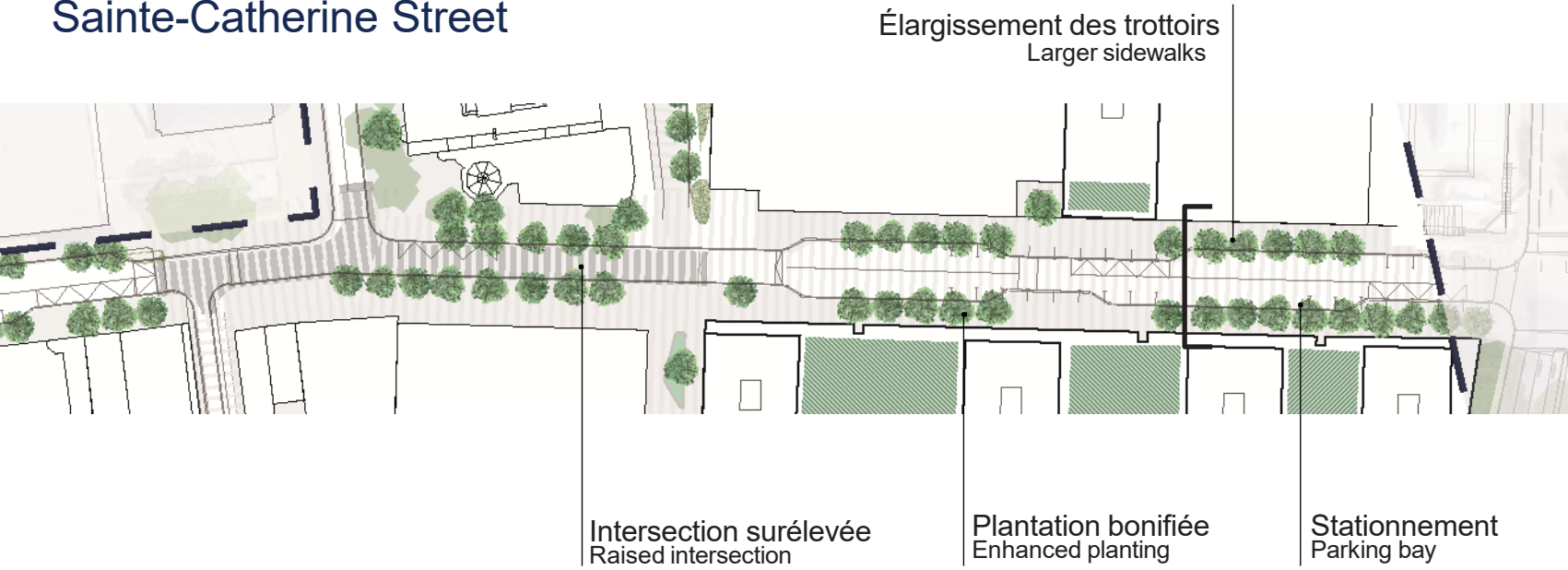


Configuration actuelle
Current configuration



Configuration projetée
Proposed configuration

Rue Sainte-Catherine
Sainte-Catherine Street



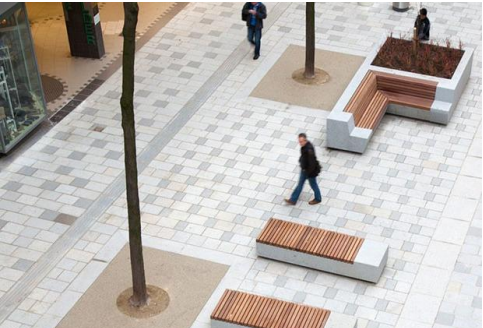
Configuration actuelle
Current configuration



Continuité du traitement au sol
Continuous Ground Treatment



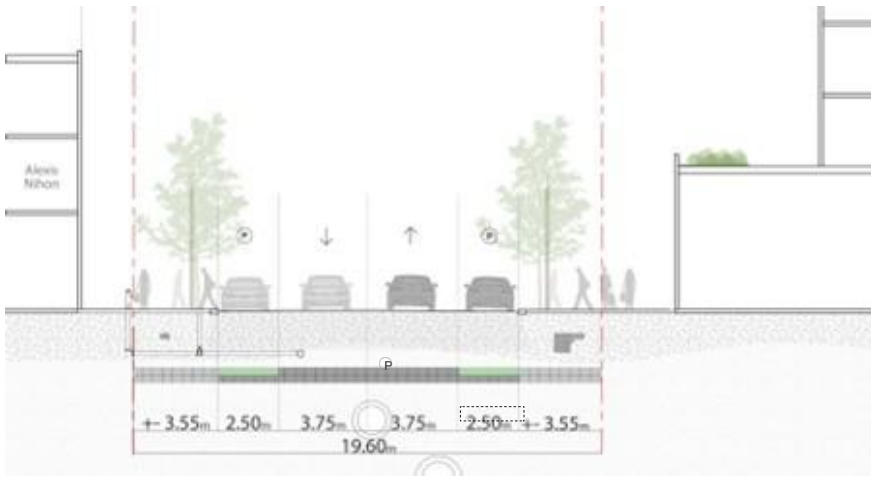
Mise en lumière
Lighting Design



Mobilier signature
Signature Furniture



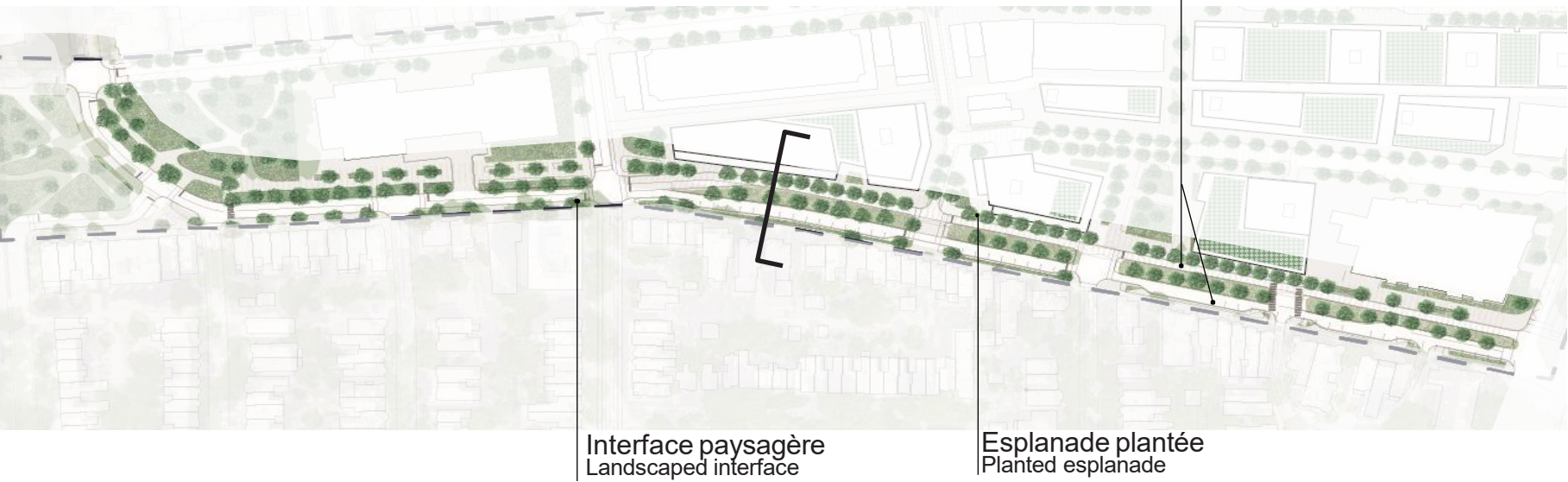
Liens piétons formels
Formal Pedestrian axis



Configuration projetée
Proposed configuration

Boulevard Dorchester

Dorchester Boulevard



Espaces bonifiés pour les piétons

Enhanced spaces for pedestrians



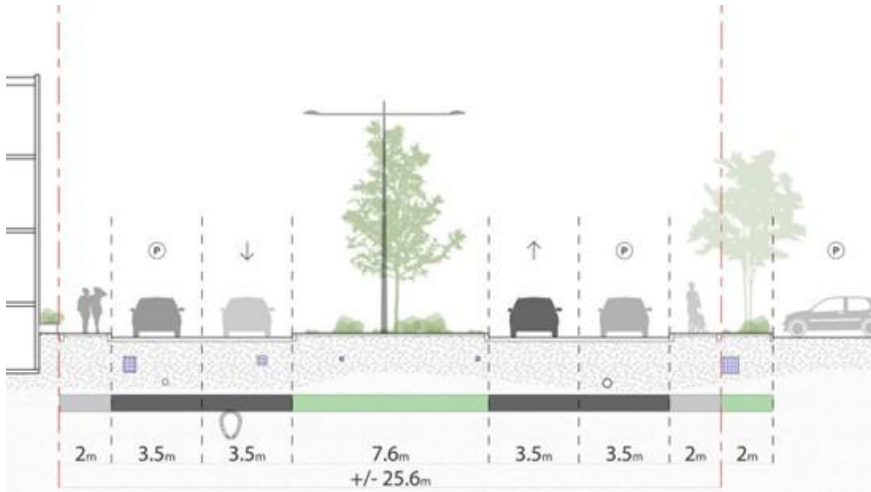
Lieu d'appropriation citoyenne

A space for citizens



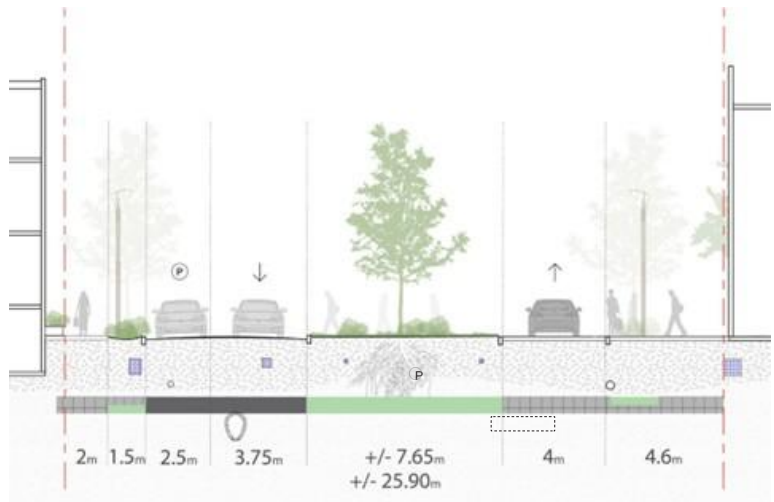
Programmation légère

Light programming



Configuration actuelle

Current configuration



Configuration projetée

Proposed configuration

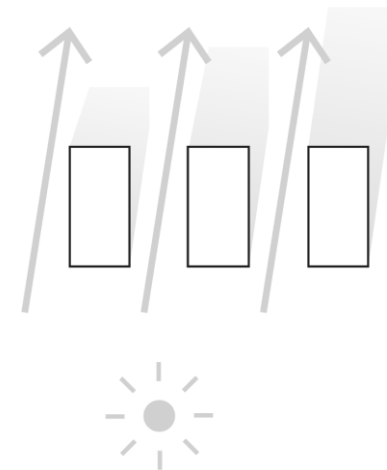
Cadre bâti - Usages
Built Form - Uses



-  **Commerce et services**
Shops and services
-  **Mixte**
Mixed
-  **Résidentiel**
Residential
-  **Institutionnel**
Institutionnal
-  **Communautaire**
Community
-  **Équipement collectif potentiel**
Potential Collective Facility
-  **Façade commerciale continue**
Continuous commercial front

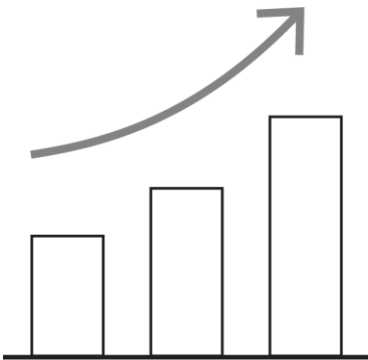


Cadre bâti – Grands principes d'aménagement
Built-Form – Main Design Guidelines



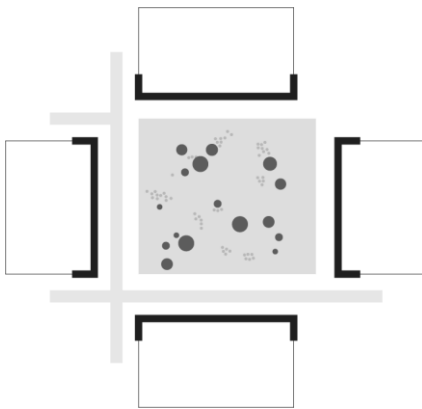
**Confort
climatique
et ensoleillement**

Climate comfort
and sunshine



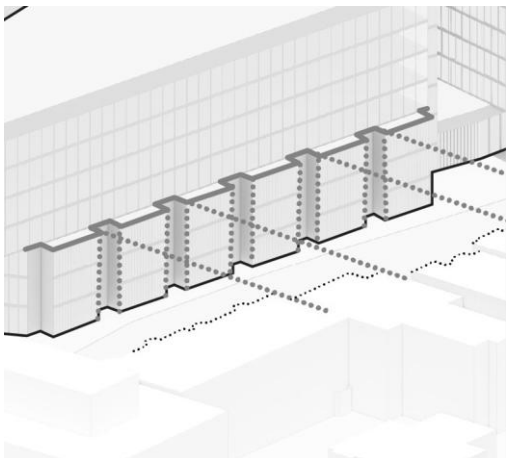
**Modulation des
hauteurs depuis les
quartiers existants**

Modulation of
building heights
from the existing
neighborhoods



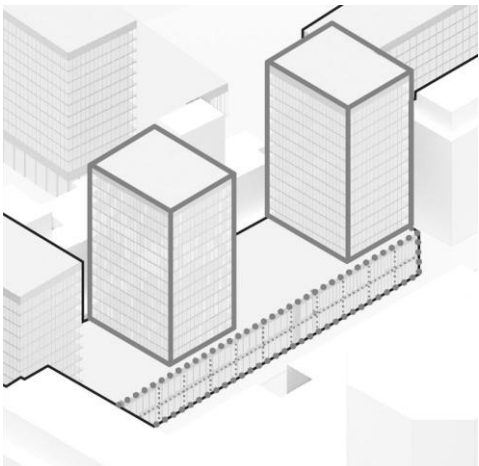
**Encadrement et
animation des
espaces publics**

Framing and
enlivening of public
spaces



**Rythme des façades
inspiré de la trame
historique**

Rhythmic façade
echoing the historical
grid

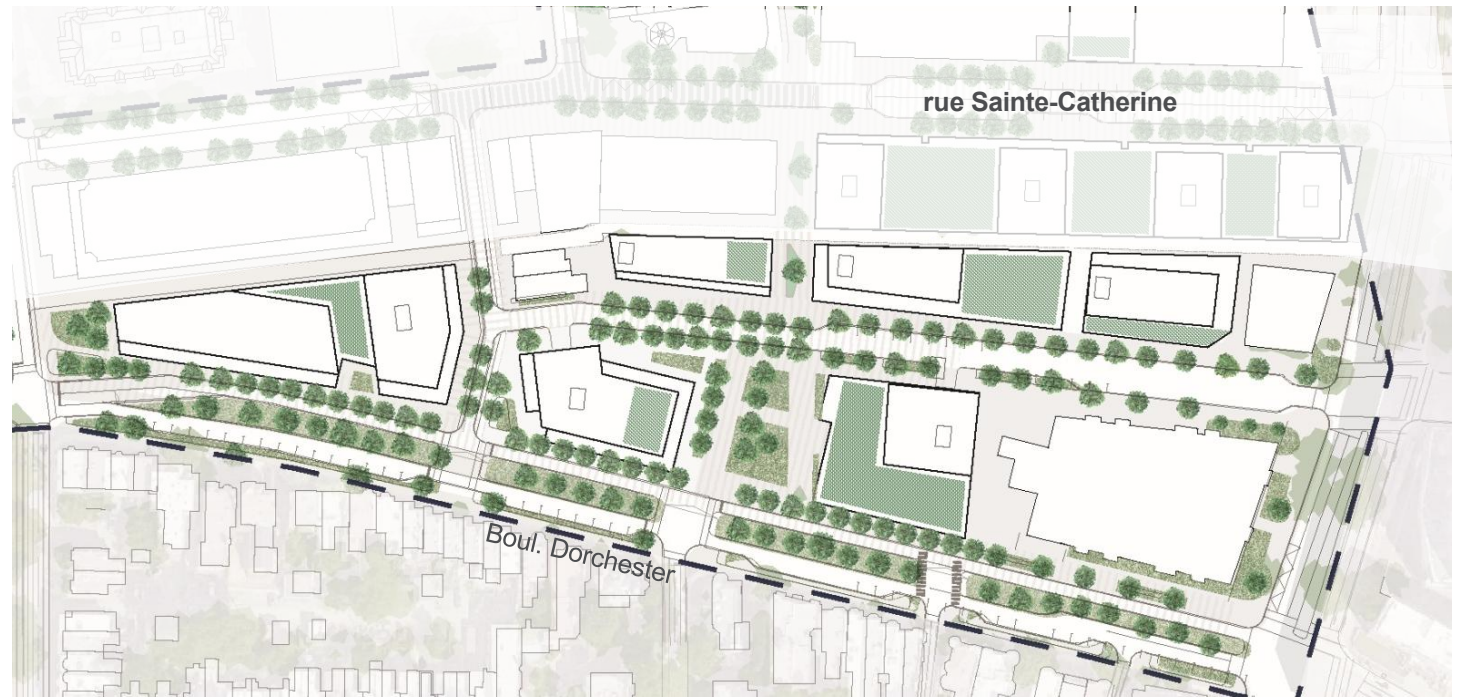


**Différenciation entre
basilaires et tours
pour favoriser
l'échelle humaine**

Differentiation between
the podium and towers
to promote a human
scale

Cadre bâti – Boul. Dorchester

Built Form – Dorchester Blvd



Encadrement de l'espace public
Public Realm Framing



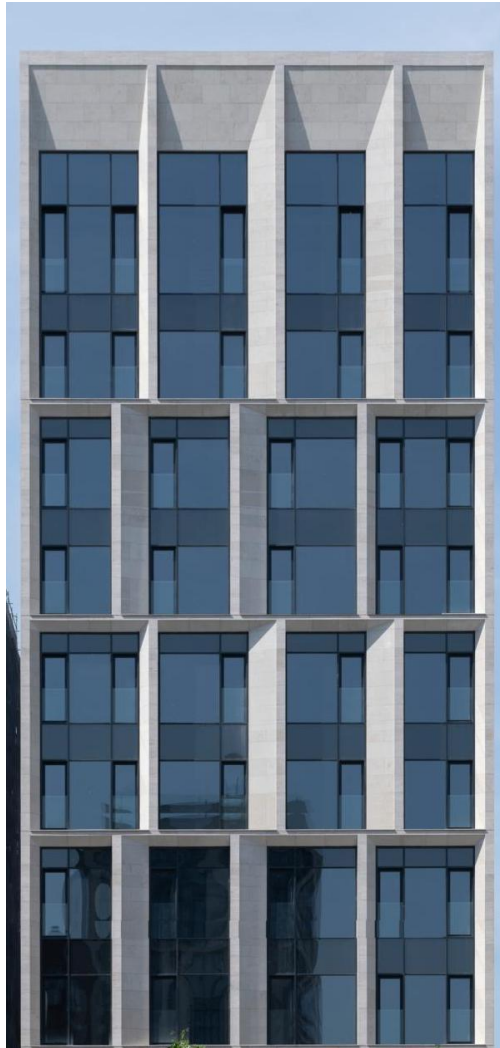
Retrait des étages supérieurs
Recessed Upper Floors



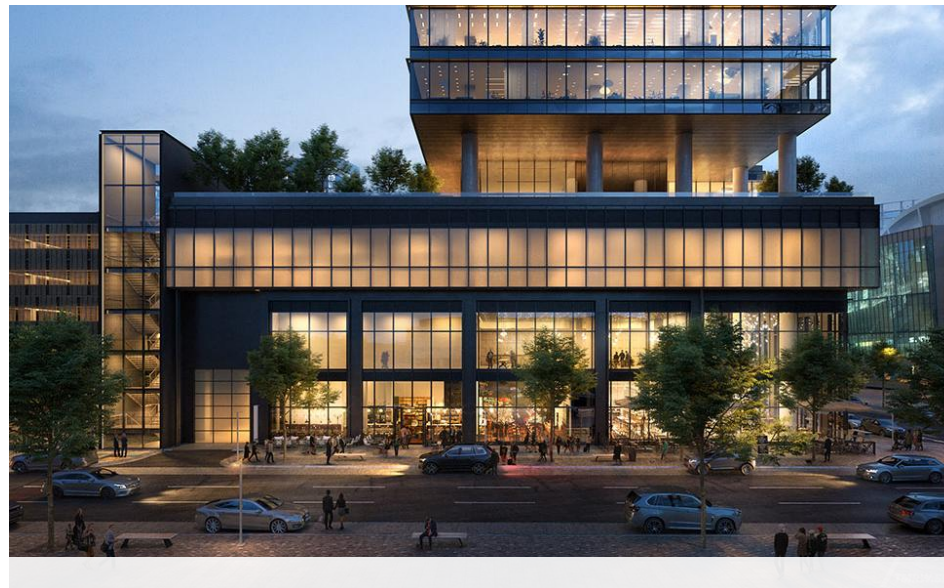
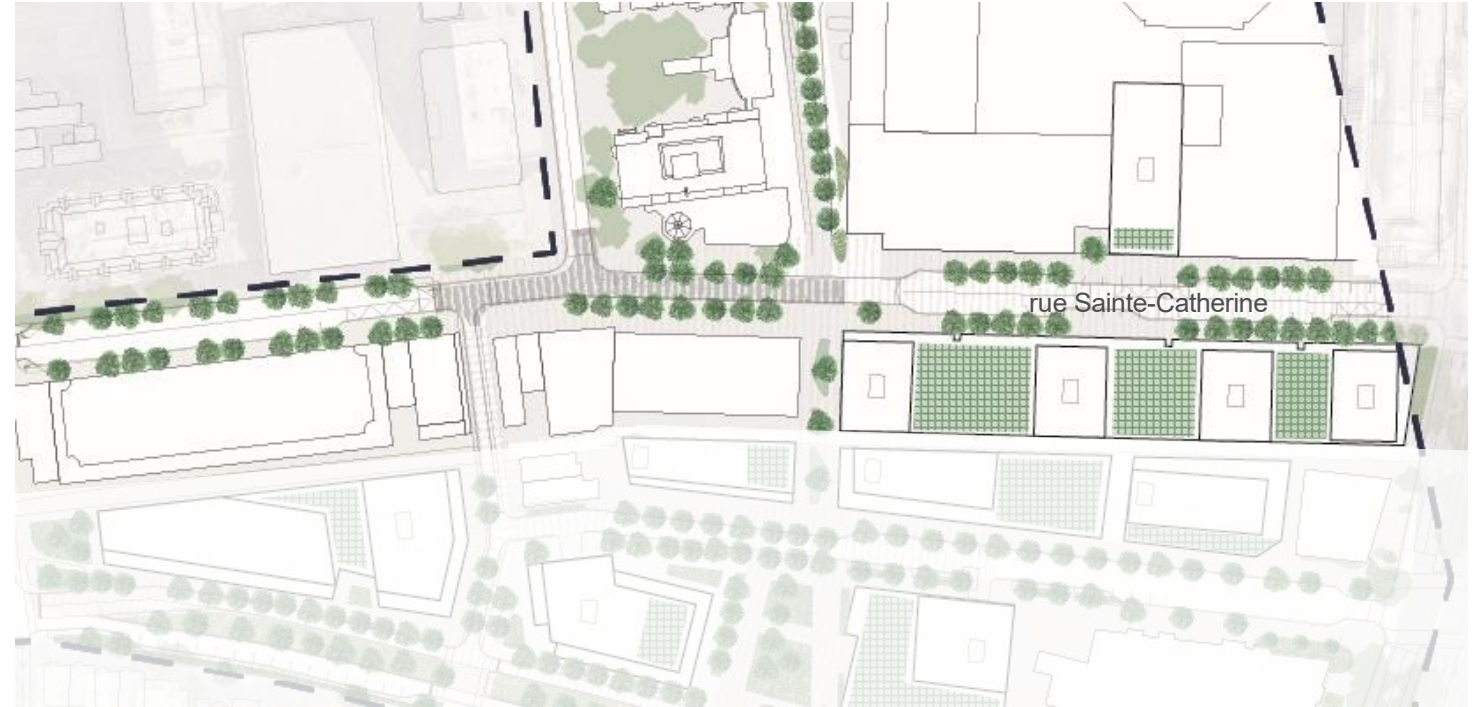
Interface continue et rythmée
Continuous and Rhythmic

Cadre bâti – Rue Sainte-Catherine

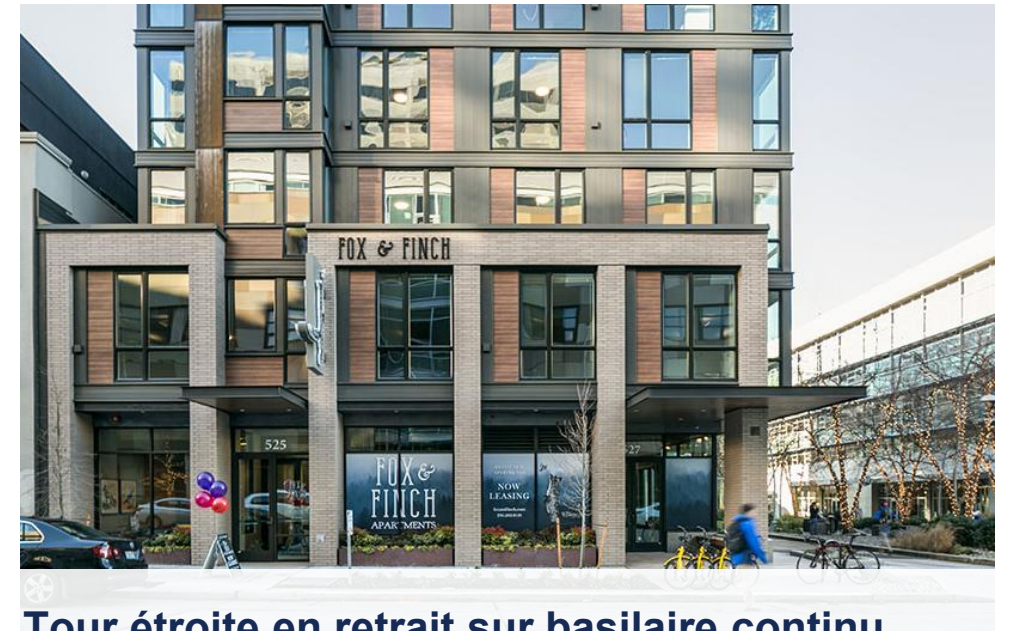
Built Form – Sainte-Catherine Street



Matériaux nobles et architecture distinctive
Noble Materials and Distinctive Architecture



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



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

Cadre bâti – hauteurs

Built Form – Heights

Cadre bâti – hauteurs

Built Form – Heights

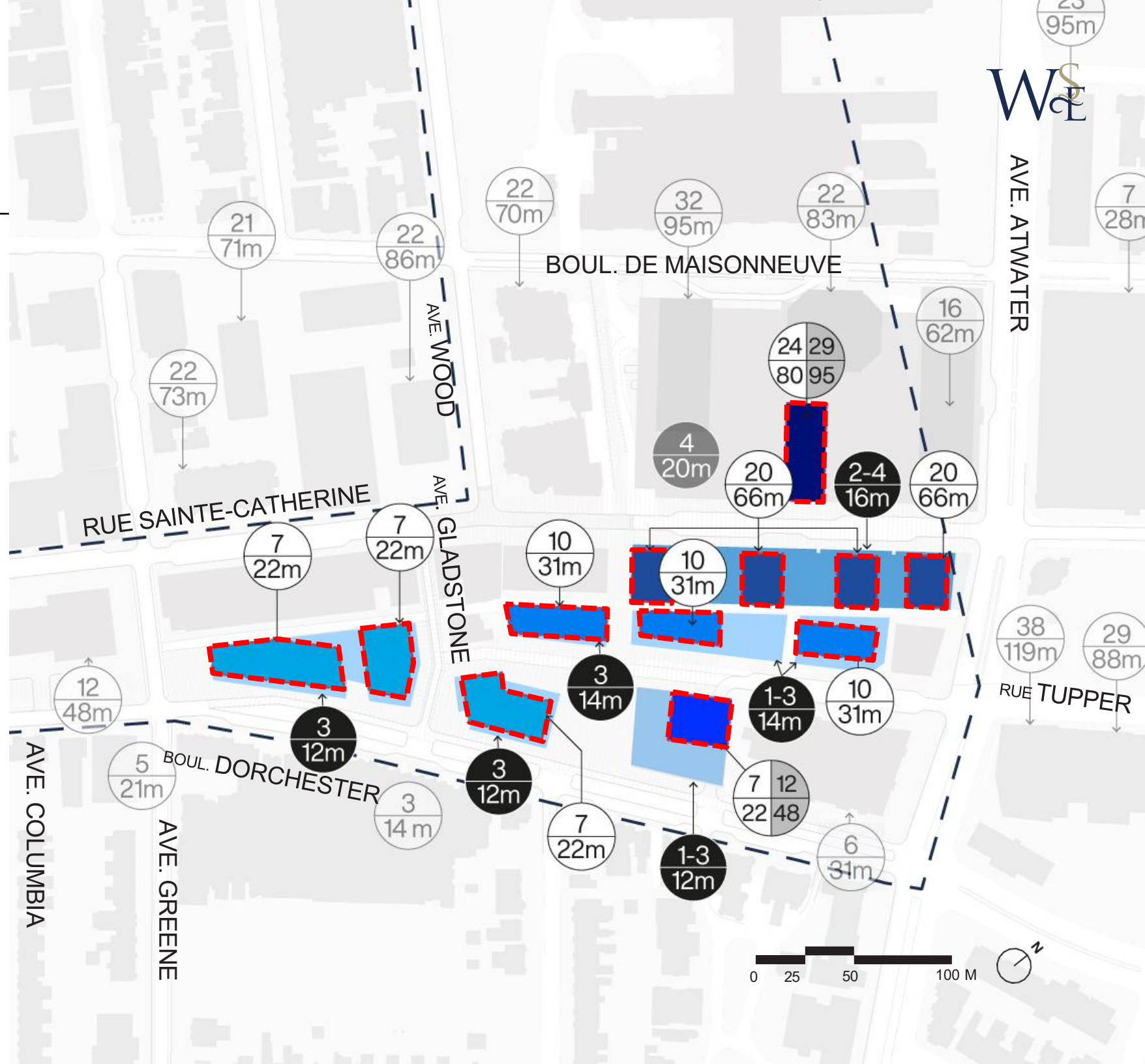


Constructions projetées
Proposed constructions

Hauteur des basiliaires
(étages/mètres)

a | b : Hauteur totale sans
zonage incitatif
(étages /mètres)
 Total height without Bonus zoning
 (floors /meters)

c | d : Hauteur totale avec
Zonage incitatif
(étages / mètres)
 Total height with Bonus zoning
 (floors /meters)



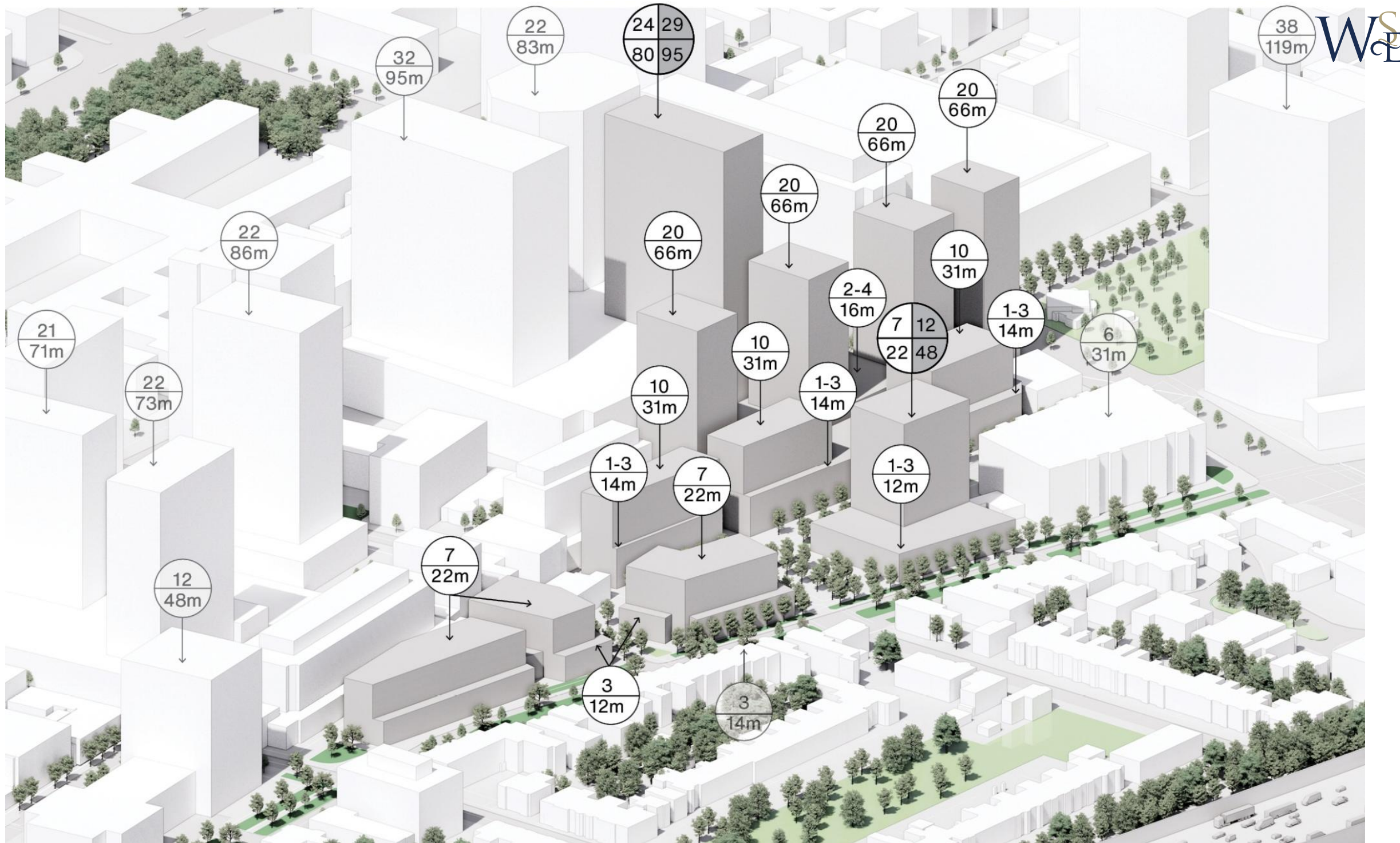


Tableau de densité

Density Table



		NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉ	SUPERFICIE DE TERRAIN (HA)	DENSITÉ NETTE (LOG. / HA)
		HOUSING UNITS	LAND AREA (HA)	NET DENSITY (UNITS/HA)
Terrains vacants et à redévelopper Vacant and redevelopment lots	SANS / WITHOUT ZONAGE INCITATIF Bonus zoning	848	1,73	491 *
	AVEC / WITH ZONAGE INCITATIF Bonus zoning	924		535
Secteur du PPU (nouveaux projets) SPP sector (new projects)	SANS / WITHOUT ZONAGE INCITATIF Bonus zoning	1 088	3,49	312
	AVEC / WITH ZONAGE INCITATIF Bonus zoning	1 214		348
Total incluant logements existants Total including existing dwellings	SANS / WITHOUT ZONAGE INCITATIF Bonus zoning	1 519	4,13	367
	AVEC / WITH ZONAGE INCITATIF Bonus zoning	1 645		398

*Cible du PMAD = 480 log/ha

*PMAD target = 480 dwellings/ha

MISE
EN OEUVRE

— Implementation

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER REAL ESTATE DEVELOPMENT		ÉQUIPEMENT COLLECTIF ET AMÉNAGEMENTS PUBLICS COMMUNITY EQUIPMENT AND PUBLIC AMENITIES		PATRIMOINE HERITAGE
Étude de capacité des réseaux Network Capacity Study	Programme d'acquisition d'immeuble Immovable Acquisition Program	Étude de faisabilité (équipement collectif) Feasibility Study (community equipment)	Étude de circulation Traffic studies	Modification du règlement sur les PIIA Amendment to the SPAIP By-Law
Règlement sur la gestion des eaux pluviales Stormwater Management Regulations	Ententes ville-promoteur City-Developer Agreements	Plans et devis (aménagements publics) Plans and Specifications (public amenities)	Court terme Short term (0-2 ans) Moyen terme Mid-term (3-5 ans)	
Adoption d'un règlement de zonage incitatif Adoption of an Bonus Zoning By-Law		Réalisation des travaux (aménagements publics) Completion of Work (public amenities)		

Phasage du domaine public
Phasing of public domain

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



RÈGLEMENTS DE CONCORDANCE

Concordance
By-laws

Règlements de concordance et sujets abordés

Concordance By-laws and Topics Covered

RÈGLEMENT BY-LAW	SUJET	SUBJECT
ZONAGE ZONING	MISE À JOUR DE LA CARTE DE ZONAGE	ZONING MAP UDPATE
	Révision des grilles pour les zones existantes, celles modifiées et les nouvelles créées avec les normes affectants: - Hauteurs - Densité - Implantation au sol - Imposition d'un retrait pour les étages supérieurs - Distance et marges prescrites entre les tours sur Sainte-Catherine - Largeur des tours - Modification de la superficie minimale des logements - Ajout de l'usage hôtel sur Sainte-Catherine	Revision of the grids for the existing zones, those modified and the new ones with norms about: - Heights - Density - Building footprint - Imposition of a setback for upper storeys - Prescribed distance and setbacks between towers on Sainte-Catherine - Width of towers - Modification of minimum surface area for dwellings - Addition of hotel use on Sainte-Catherine
	Ajout d'une contribution pour fins de parcs exigible pour les projets de redéveloppement	Addition of a park contribution for redevelopment projects

Règlements de concordance et sujets abordés

Concordance By-laws and Topics Covered

RÈGLEMENT BY-LAW	SUJET	SUBJECT
ZONAGE INCITATIF BONUS ZONING	Prévoir, dans deux zones, les conditions donnant droit à une bonification de 5 étages en hauteur.	Provide, in two zones, for conditions leading to a 5-storey height bonus.
RÈGLEMENT SUR LE LOTISSEMENT SUBDIVISION BY-LAW	Imposer une largeur de lot minimale sur Sainte-Catherine	Impose a minimum lot width on Sainte-Catherine
PIIA SPAIP	Ajout de critères d'évaluation concernant les nouvelles constructions et la transformation des bâtiments existants dans deux sous-secteurs du PPU, incluant notamment des critères pour les bâtiments de grande hauteur, à usage mixte	Addition of evaluation criteria for new construction in two SPP sub-sectors, including criteria for high-rise and mixed-use buildings

CONCLUSION

— Conclusion

Prochaines étapes :

- Modifications et ajustements finaux, le cas échéant
- Adoption finale du PPU et de ses règlements de concordances en septembre

Next Steps

- Final modifications and adjustments, if applicable
- Final adoption of the PPU and concordance By-Laws in September

PLÉNIÈRE
COLLECTIVE

— Collective
Plenary



VILLE DE | CITY OF
WESTMOUNT