

Mémoire présenté à
L'Office de consultation publique de Montréal

Dans le cadre de la consultation publique sur
LE PUM 2050
PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ

Par
Olivier LEGAULT & Cyr BEAUCHEMIN

BLTA

MC FINANCE
INC

fahey

BLTA

Depuis 1970
Architecture, Design urbain

- **EXPERTS DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL**
CORPORATIF, RÉSIDENTIEL, PÂTRIMOINE, GRANDE HAUTEUR
- **+15 ÉDIFICES EN HAUTEUR DONT 4 DE PLUS DE 50 ÉTAGES**
- **+10 000 UNITÉS RÉSIDENTIELLES CONSTRUITES SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAN**
- **TRANSFORMER UNE ÉGLISE EN UNITÉS RÉSIDENTIELLES**
- **RECONVERSION D'ÉDIFICE À BUREAUX EN UNITÉS RÉSIDENTIELLES**

BLTA propose des services intégrés architecture, en design urbain et en design d'intérieur, ainsi qu'en conception infographique. La firme développe des projets de tout gabarit dans les secteurs commercial, résidentiel et hôtelier.

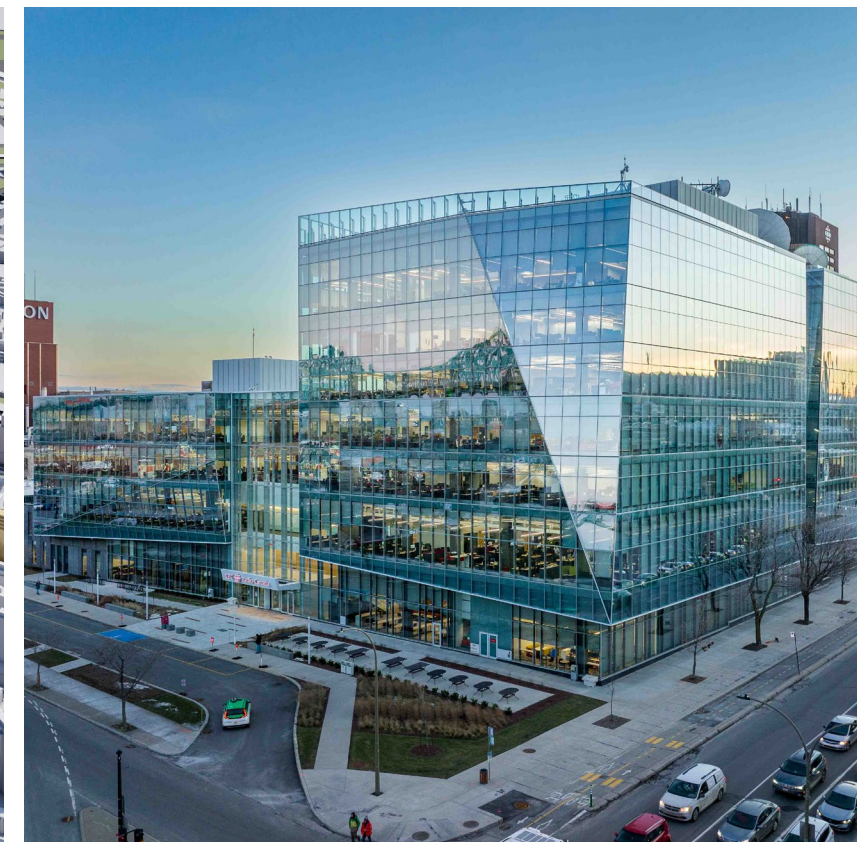
Avec une expertise diversifiée, notamment dans les édifices de grande hauteur, l'enveloppe de bâtiment, la restauration patrimoniale, la reconversion d'édifices, l'aménagement intérieur, et les concepts de développement durable, BLTA fait partie des firmes d'architecture les plus actives au centre-ville de Montréal depuis plus de 25 ans.



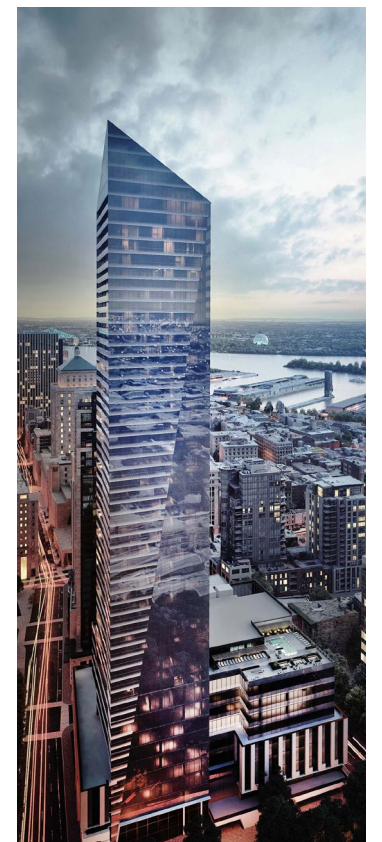
L'OUTILS DE LA BASE DE DONNÉES 3D DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

■ Projet BLTA finit / en construction

■ Exploration



LA NOUVELLE MAISON DE RADIO-CANADA



VICTORIA SUR LE PARC
700 SAINT-JACQUES

BLTA



CITÉ DU COMMERCE ÉLECTRONIQUE



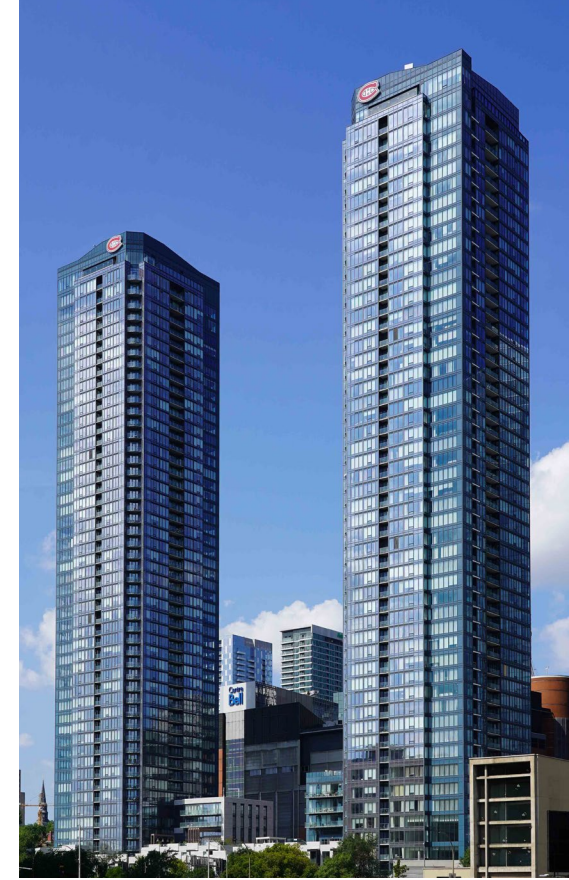
LES TOURS ROCCABELLA 1 & 2



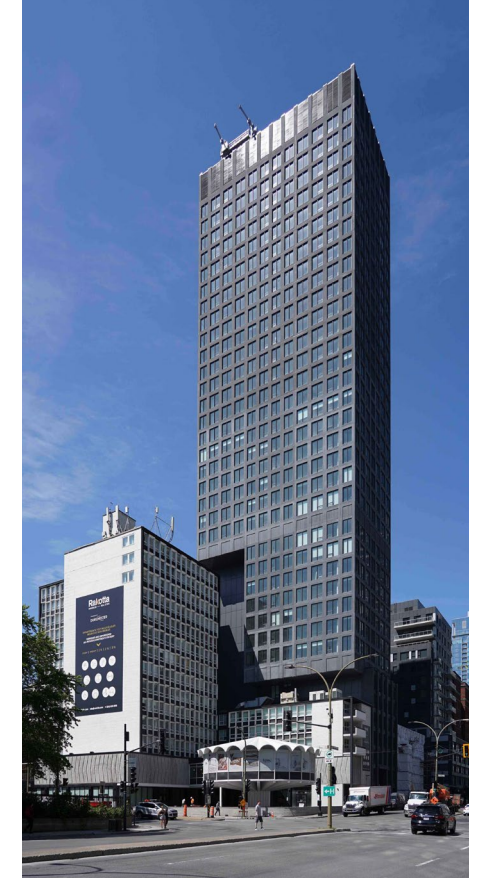
L'AVENUE



ICÔNE, LE CRYSTAL (2ND PLAN)



TOUR DES CANADIENS 2 & TOUR DES CANADIENS 3



APPARTEMENTS DORCHESTER



HÔTEL WILLIAM GRAY



LA TOUR FIDES



LE MANSFIELD



PLACE DE LA CROIX



CITÉ NATURE PHASES I-V



CHARLOTTE CONDOS

SILHOUETTE & GABARITS



VUE PANORAMIQUE, source Projet du Plan d'urbanisme et de mobilité

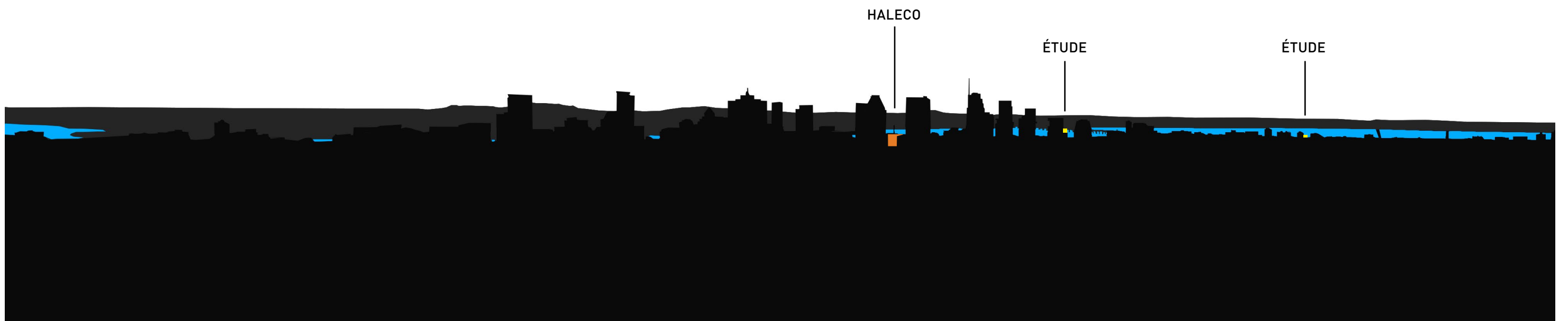


VUE PANORAMIQUE, SIMULATION 3D

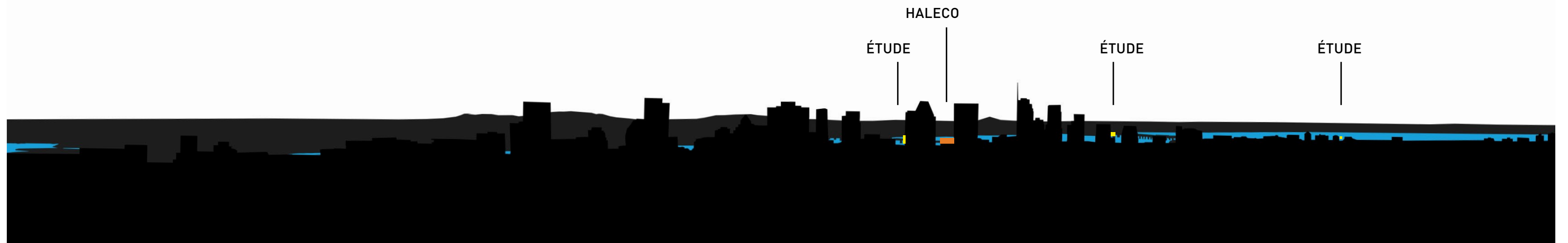


VUE PANORAMIQUE, DEPUIS LE PONT CHAMPLAIN, ACTUELLEMENT

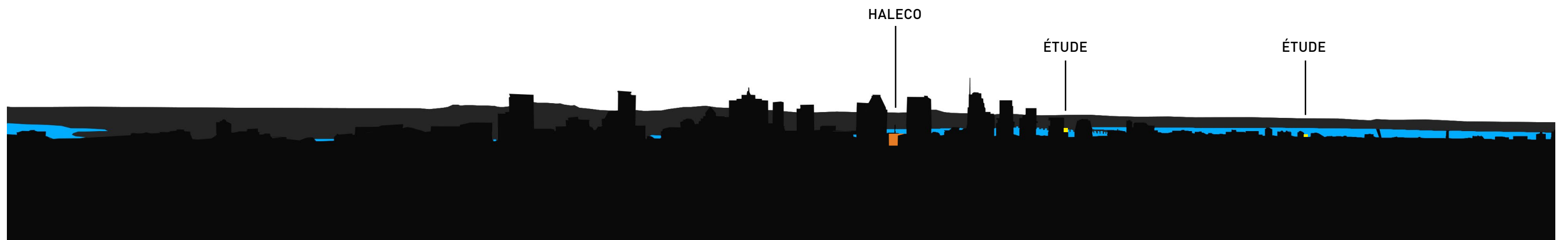
CORRIDORS VISUELS EXCEPTIONNELS ET INTÉRESSANTS



2025 - Projection



Vue actuelle



ÉVOLUTION DU CENTRE-VILLE EN 25 ANS



SITE À L'ÉTUDE

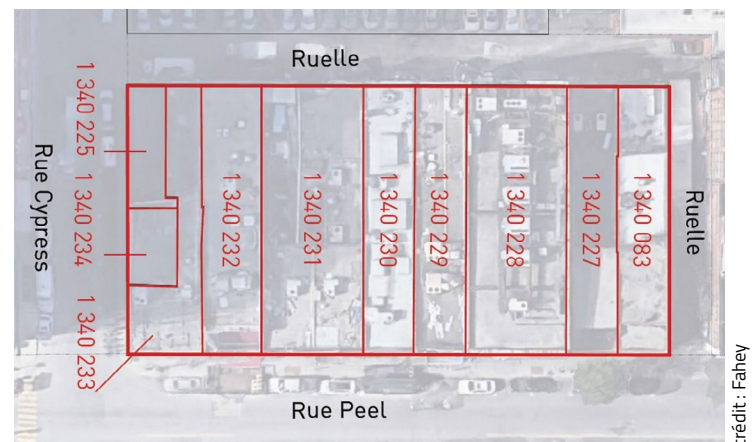
CONTEXTE

SITE À L'ÉTUDE

Le site est constitué des propriétés sises du 1194 au 1232 rue Peel ainsi que du 1103 au 1117 rue Cypress, dans l'arrondissement de Ville-Marie, en plein cœur du centre des affaires de Montréal. Il fait partie du site patrimonial cité Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada sous l'identification ancienne Peel Terrace. Au fil du temps, l'ensemble a été l'objet d'innombrables transformations qui ont fait disparaître pratiquement toute trace de cette période de l'histoire. Aujourd'hui, l'ensemble est désuet et jure face à l'exemplarité des édifices encadrant le square-Dorchester et la place du Canada.



Terrasse Peel



Cadastre

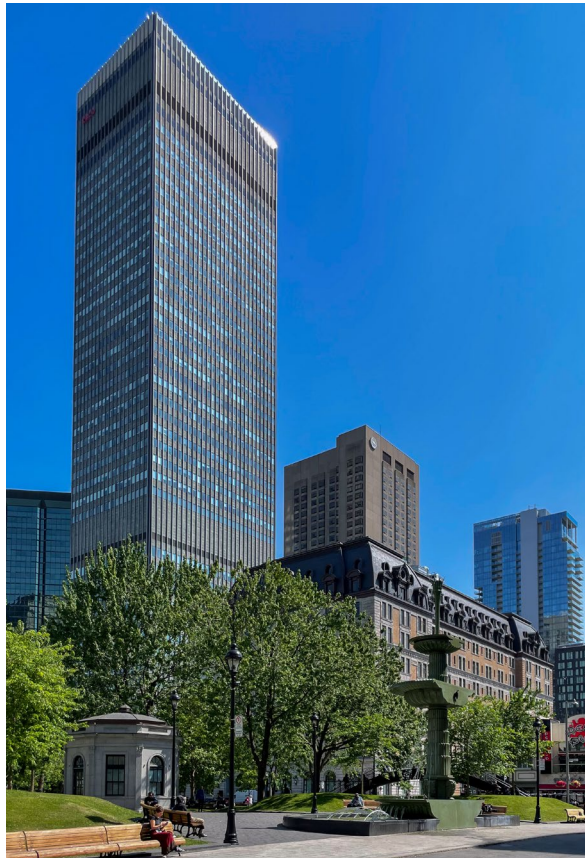
crédit : Fahey



Site patrimonial cité : Square Dorchester & de la place Canada

L'encadrement du site patrimonial cité Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada a la particularité de se réaliser progressivement au travers les grandes périodes de l'histoire de Montréal et les édifices qui le composent en sont les témoins. L'ensemble hétérogène présente une grande diversité de typologies et une importante variation des hauteurs. Le site à l'étude est l'un des derniers à développer pour compléter cet ensemble urbain exceptionnel.

CONTEXTE
SQUARE DORCHESTER



TOUR CIBC



HÔTEL WINDSOR



SQUARE DORCHESTER



ÉDIFICE DOMINION SQUARE



ÉDIFICE SUNLIFE

CONTEXTE
PLACE DU CANADA



LE 1000 DE LA GAUCHETIÈRE



1100 RENÉ-LÉVESQUES



TOUR PLACE DU CANADA



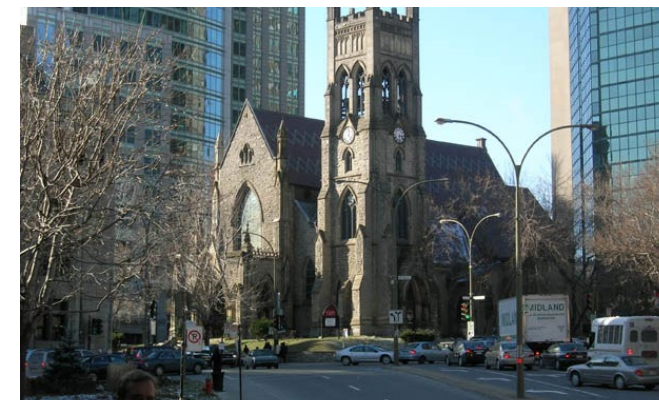
HOTEL MARRIOTT



GARE WINDSOR



PARC PLACE DU CANADA

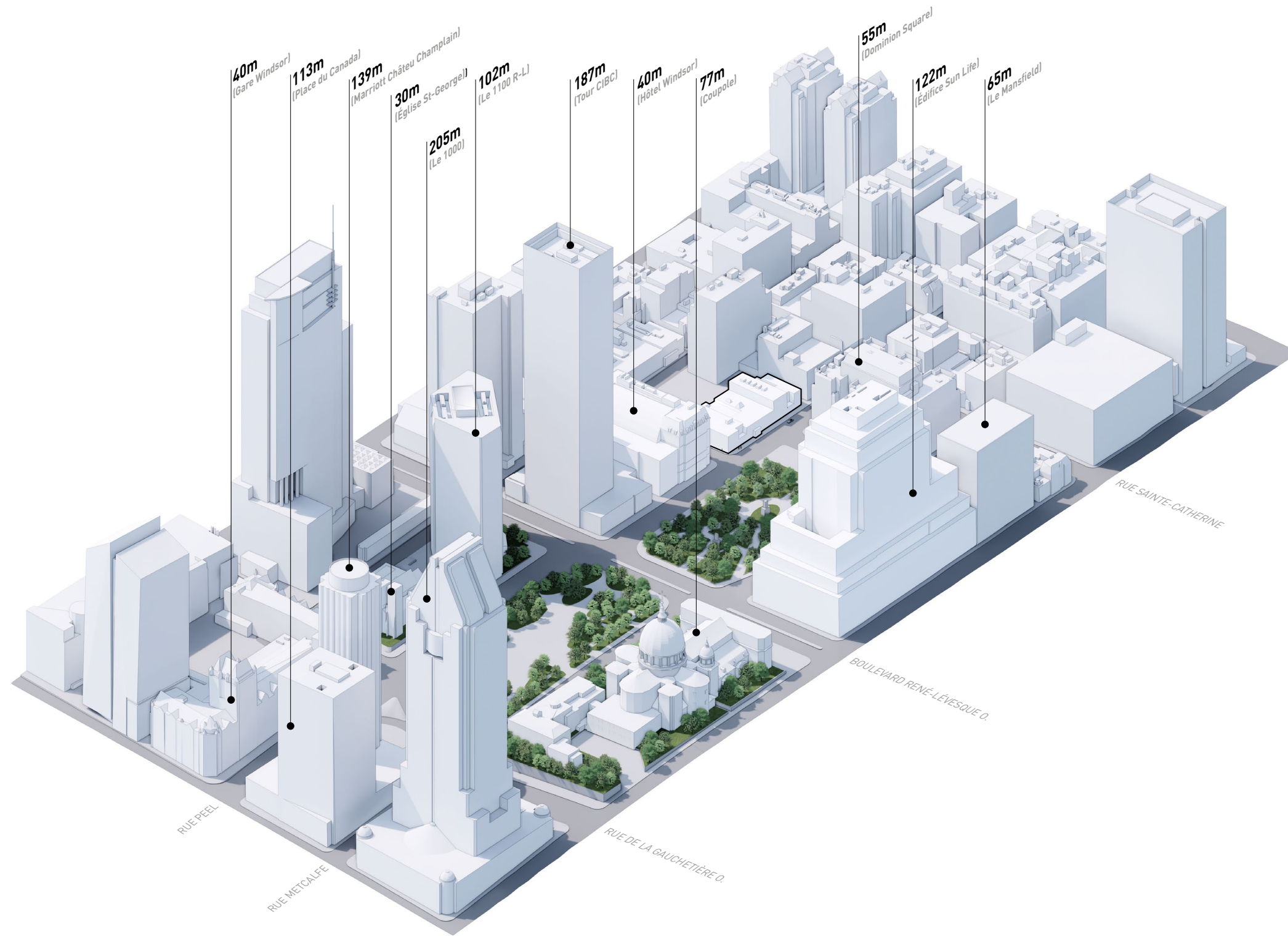


ÉGLISE ST-GEORGES



CATHÉDRALE MARIE REINE DU MONDE

CONTEXTE
HAUTEUR SQUARE DORCHESTER & PLACE DU CANADA



VISION

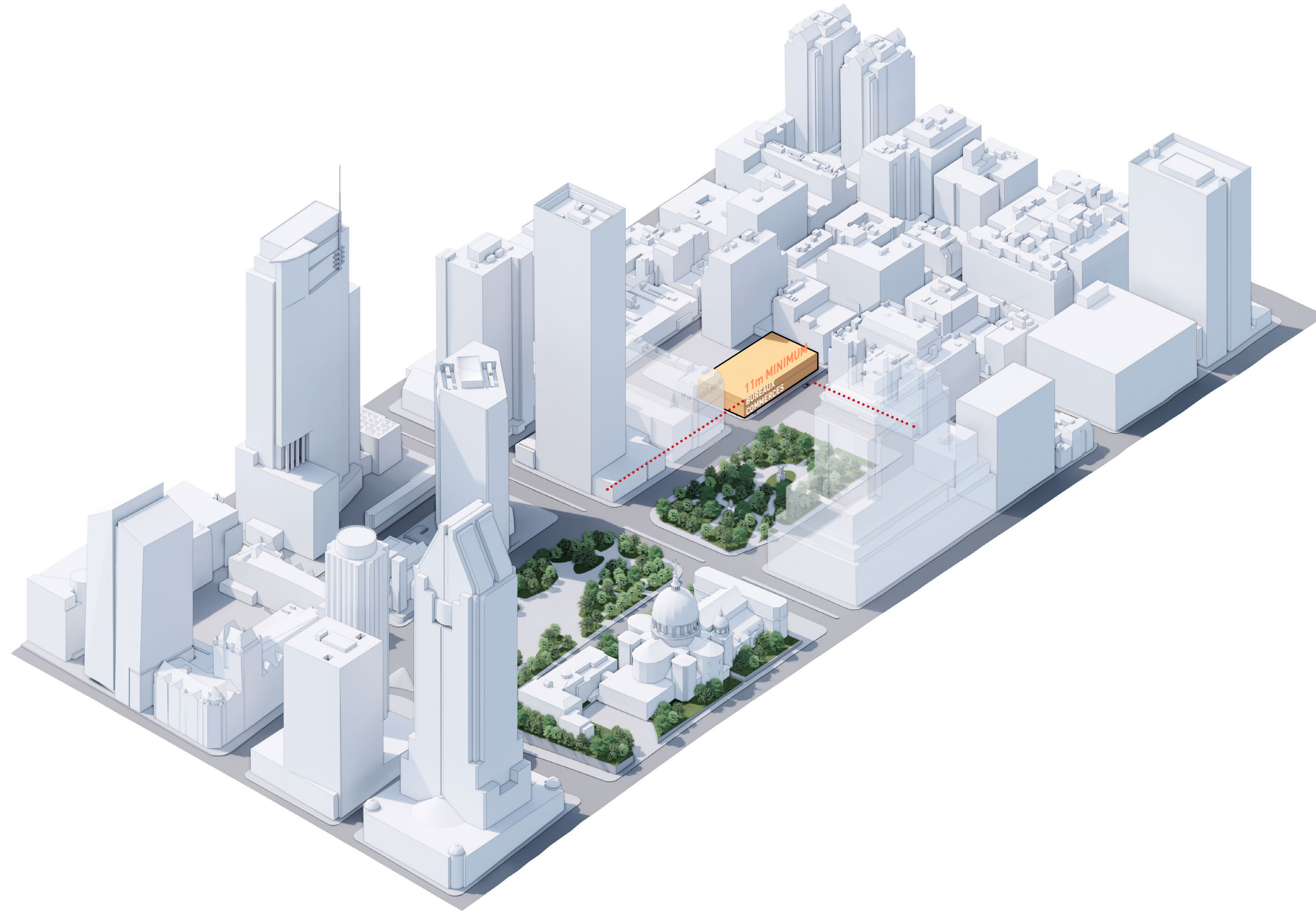
SQUARE DORCHESTER & PLACE DU CANADA

MC Finance, qui à réaliser les projets du Roc Fleuri et du Roccabella, souhaite développer pour ce site un ensemble mixte de qualité, sobre et raffiné, intégré aux spécificités du square-Dorchester et de la place du Canada.

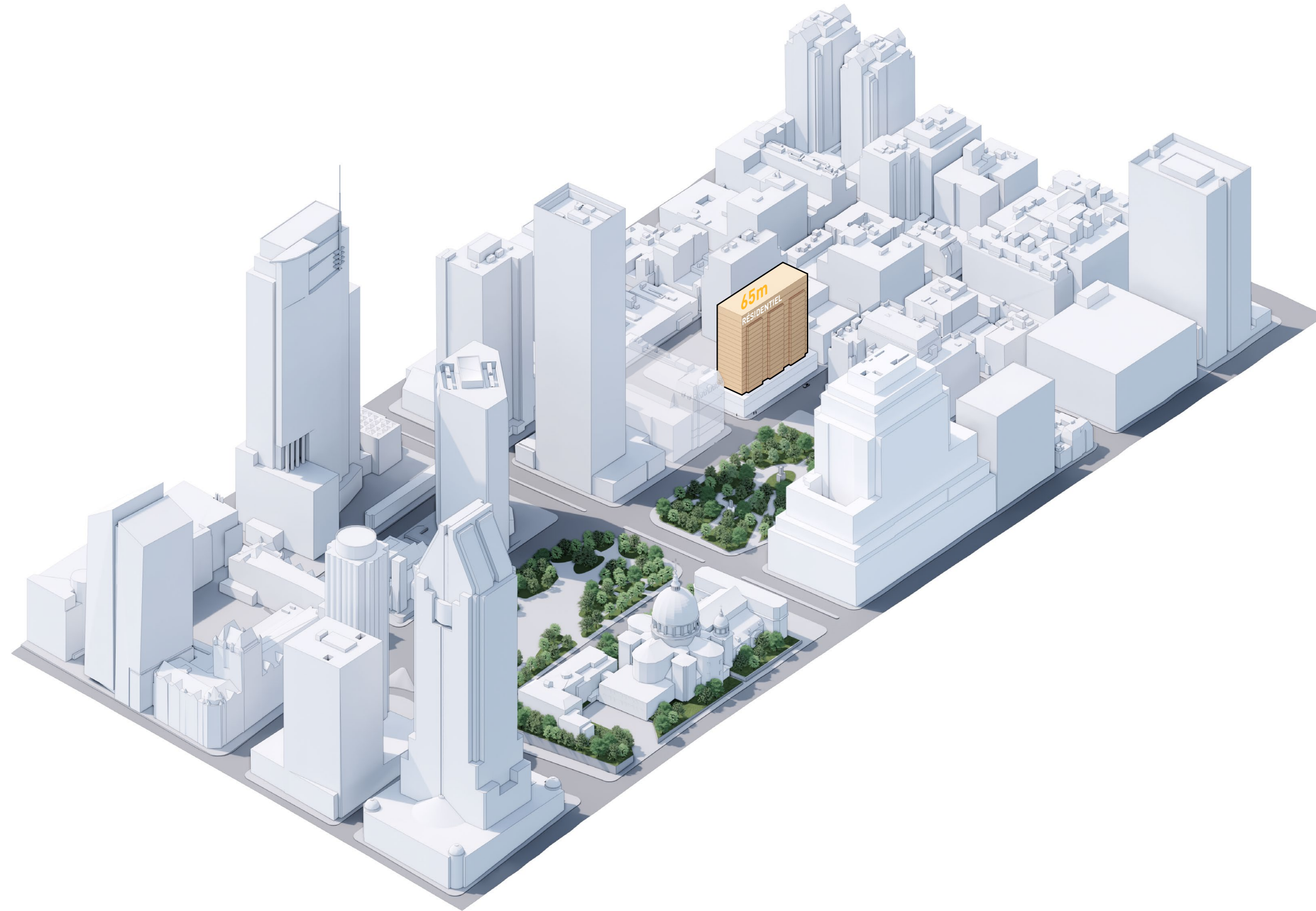
La décomposition de la volumétrie est inspirée par le parcellaire du site, ainsi que par la fragmentation et les registres architecturaux des édifices voisins. L'ensemble, résolument contemporain, fait écho à l'encadrement urbain du square et de la place.

L'idée de réaliser une tour plutôt qu'une longue barre sur le site réduit la massivité de la volumétrie, permet de moduler les hauteurs et offre l'opportunité de créer des grandes terrasses en cascade.

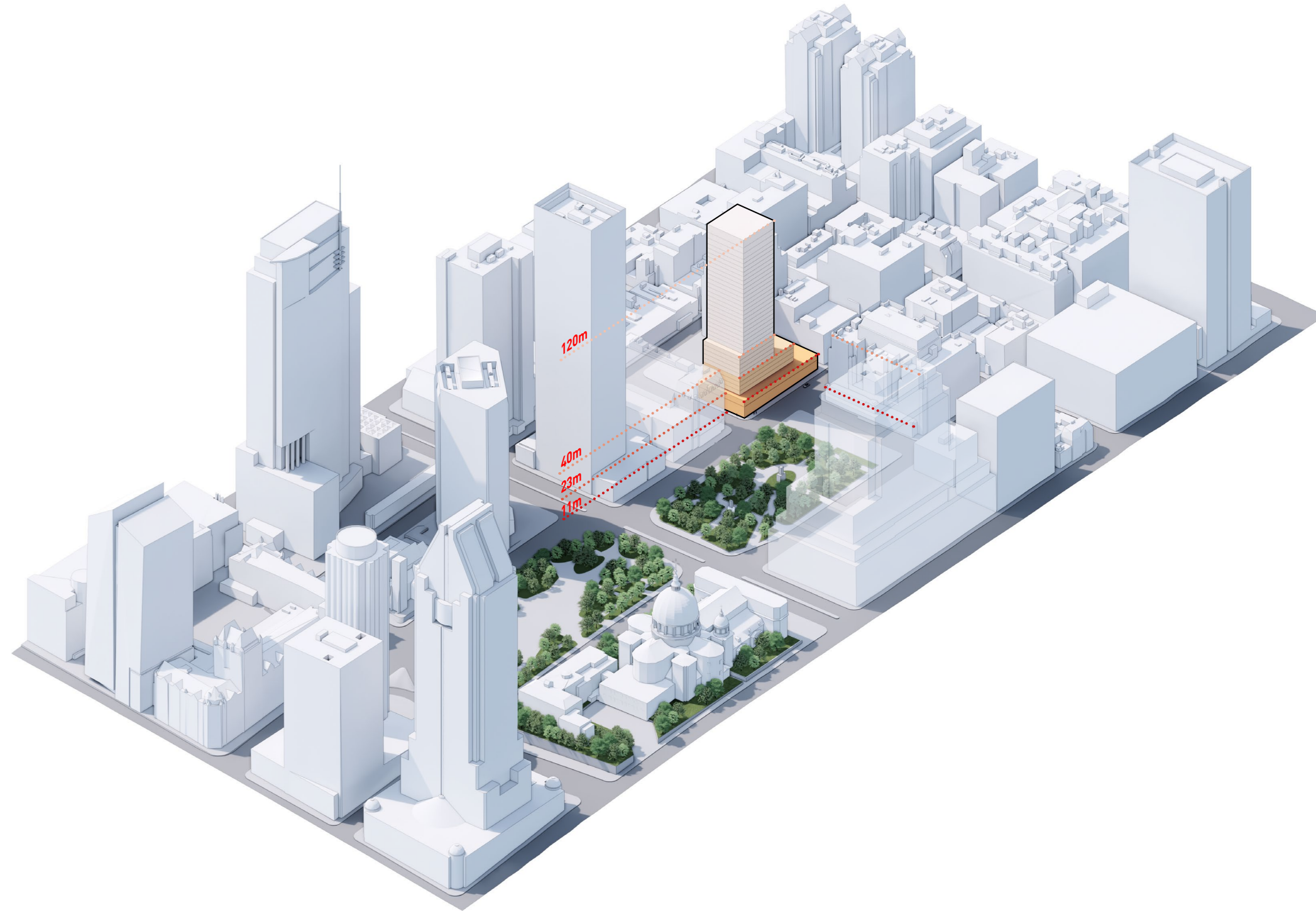




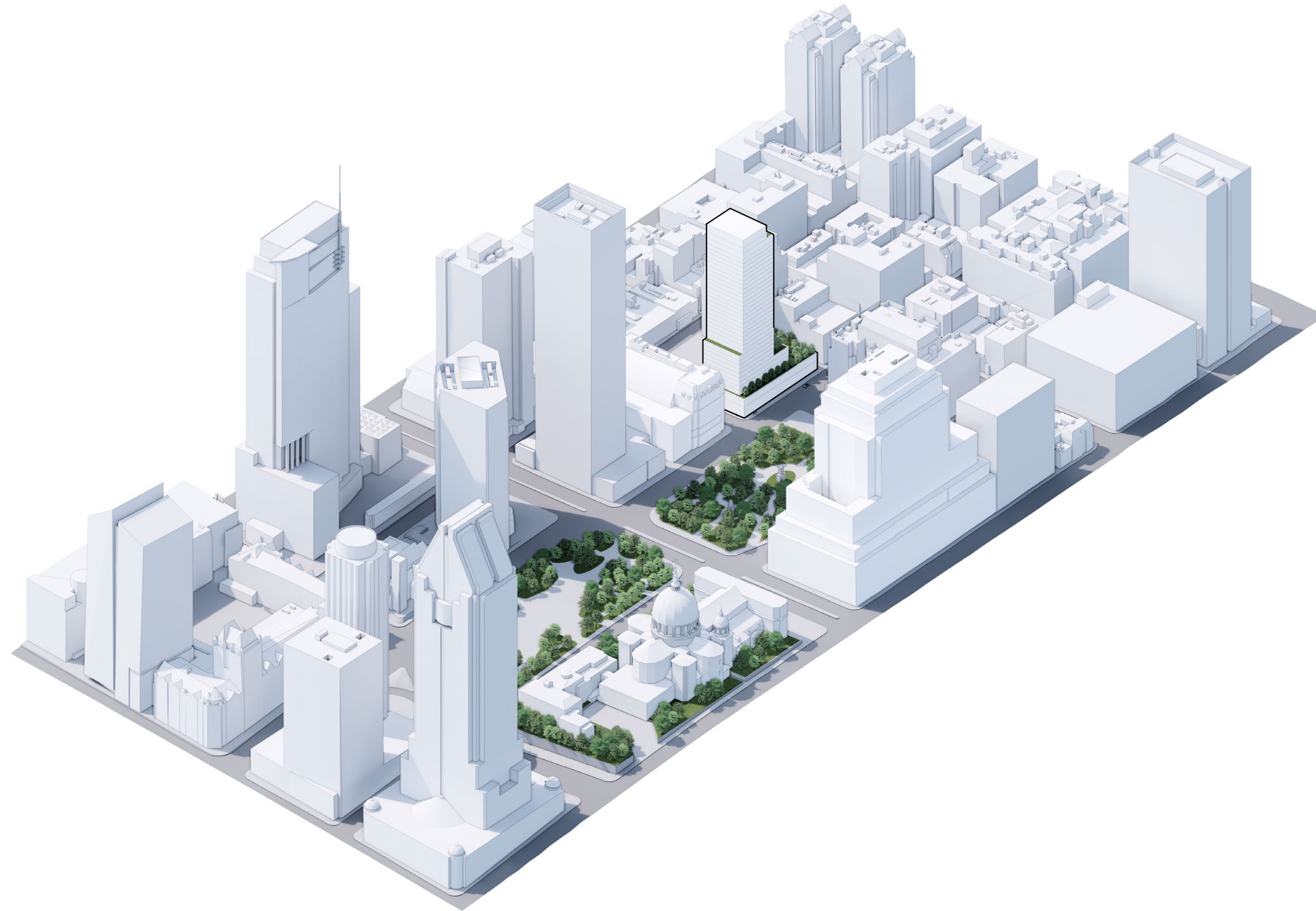
VISION
BARRE RÉSIDENTIELLE



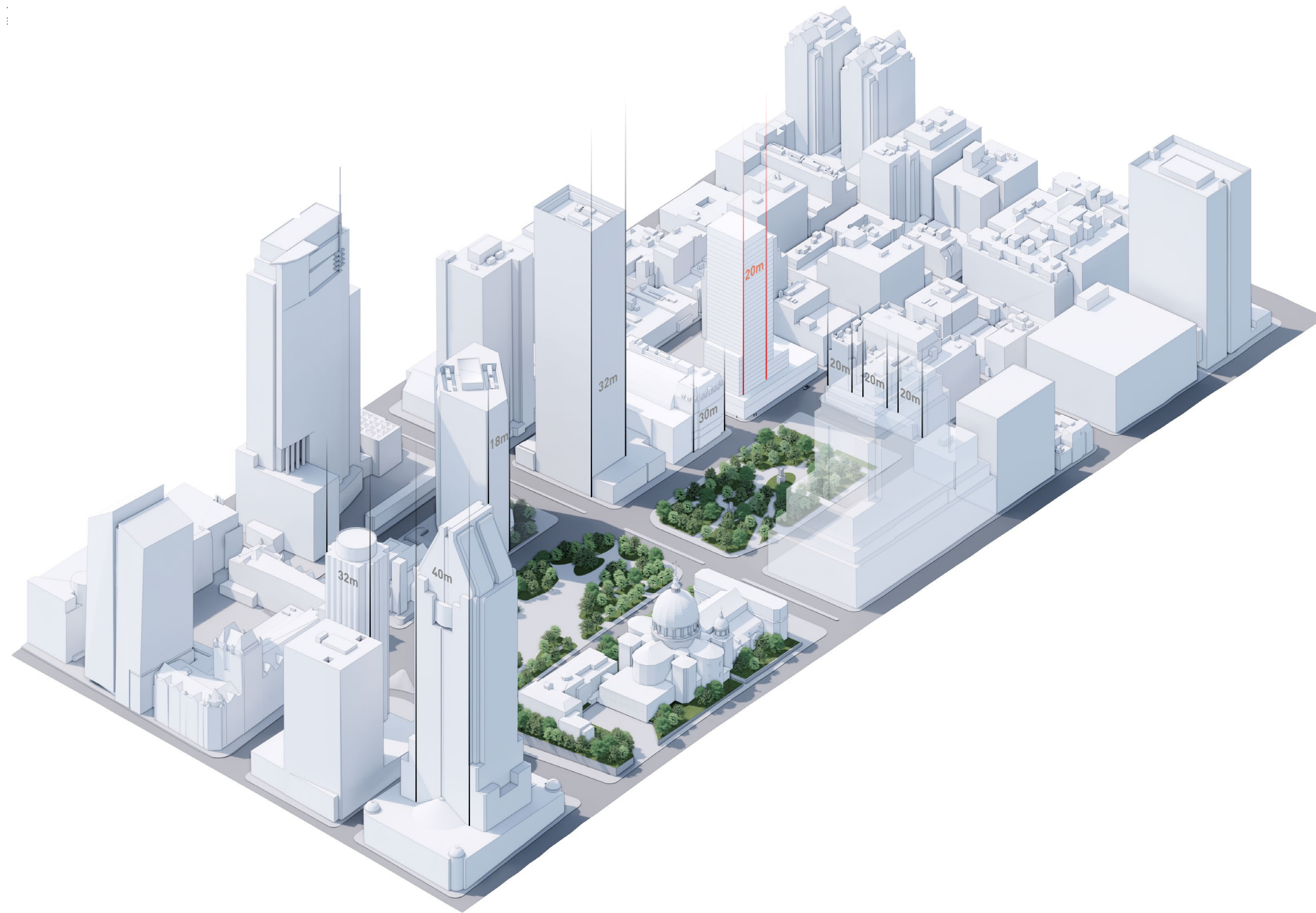
VISION
TOUR EN PALIERS



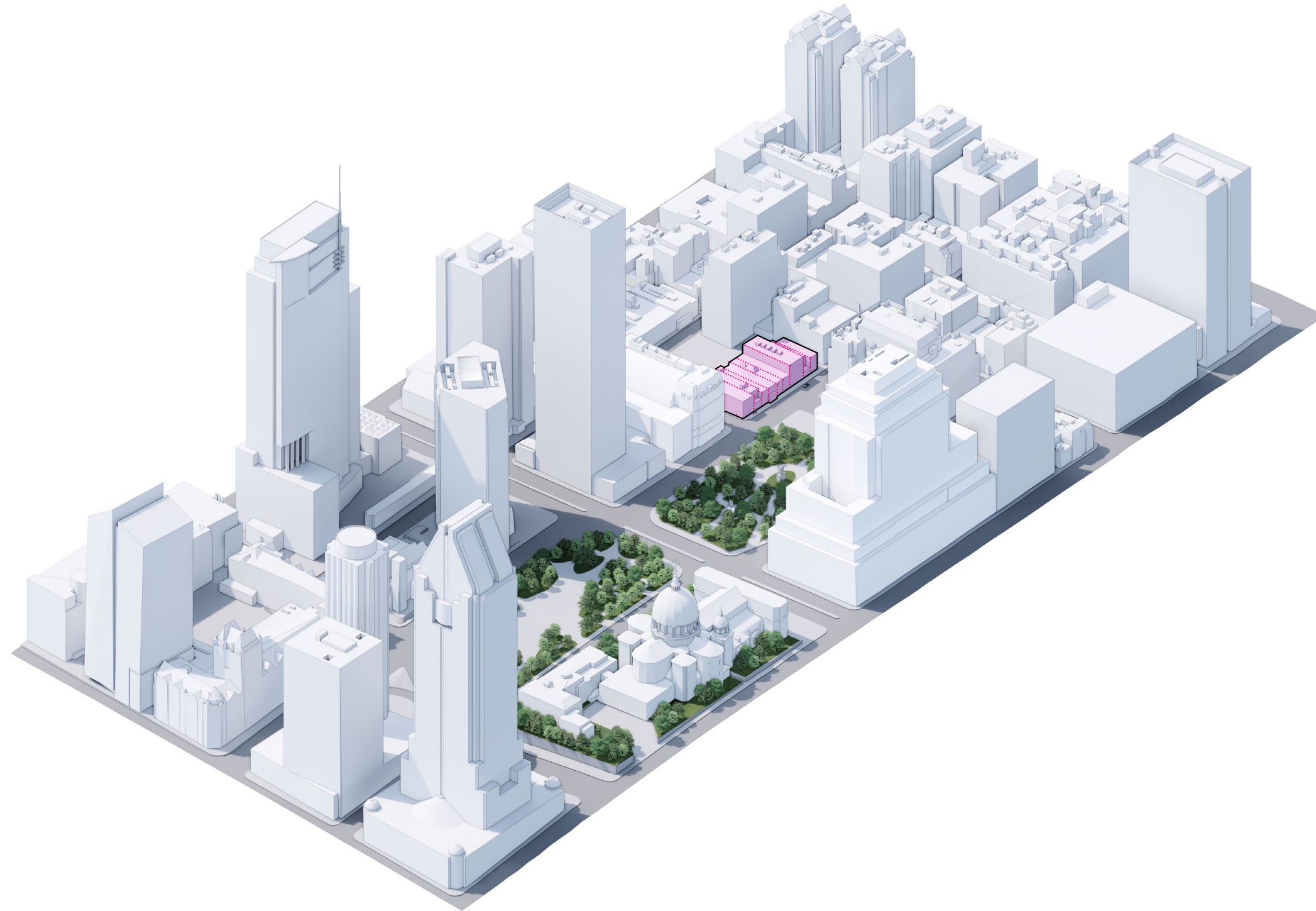
VISION
TERRASSES VÉGÉTALISÉES



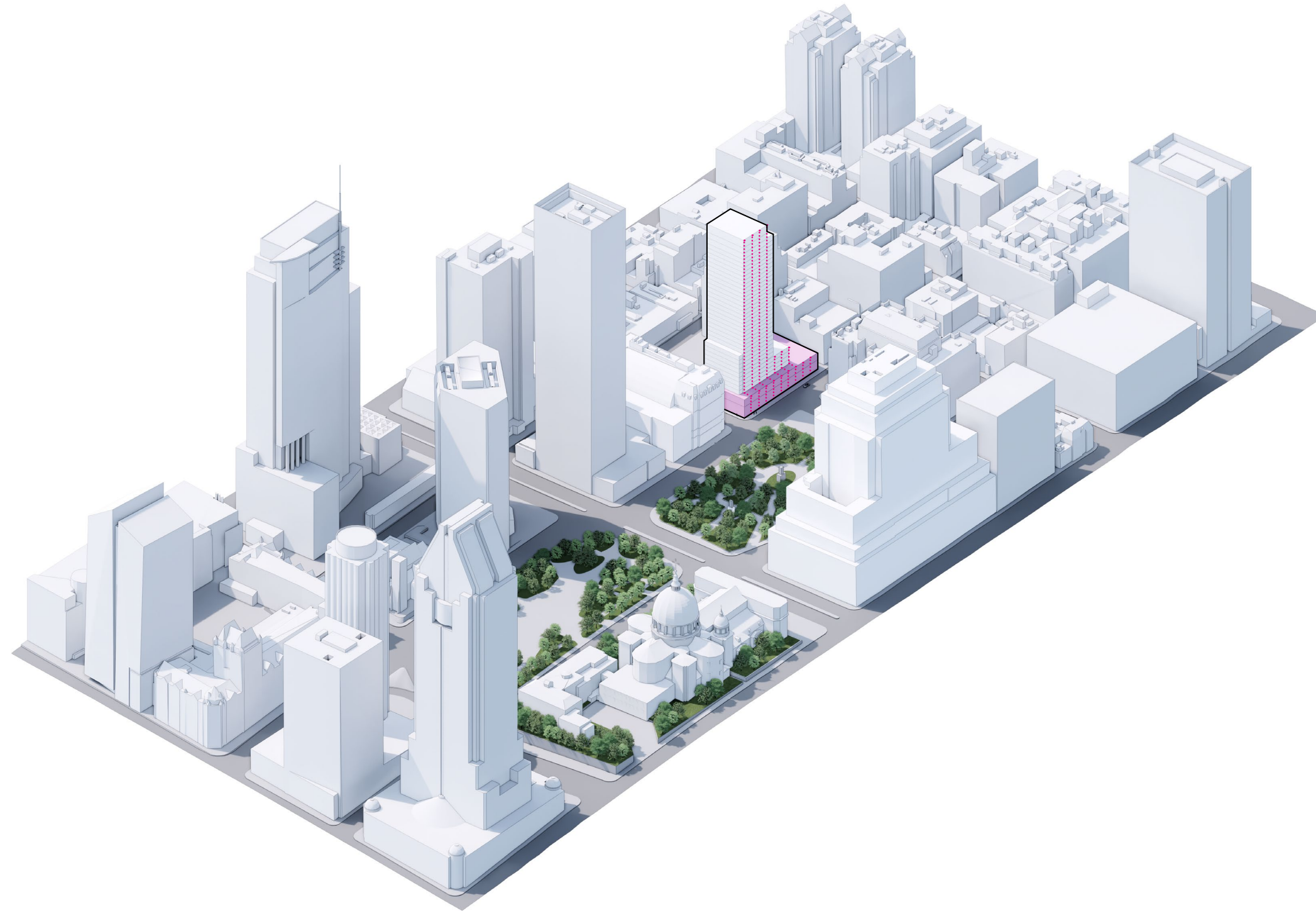
VISION
ACCENTUER LA VERTICALITÉ



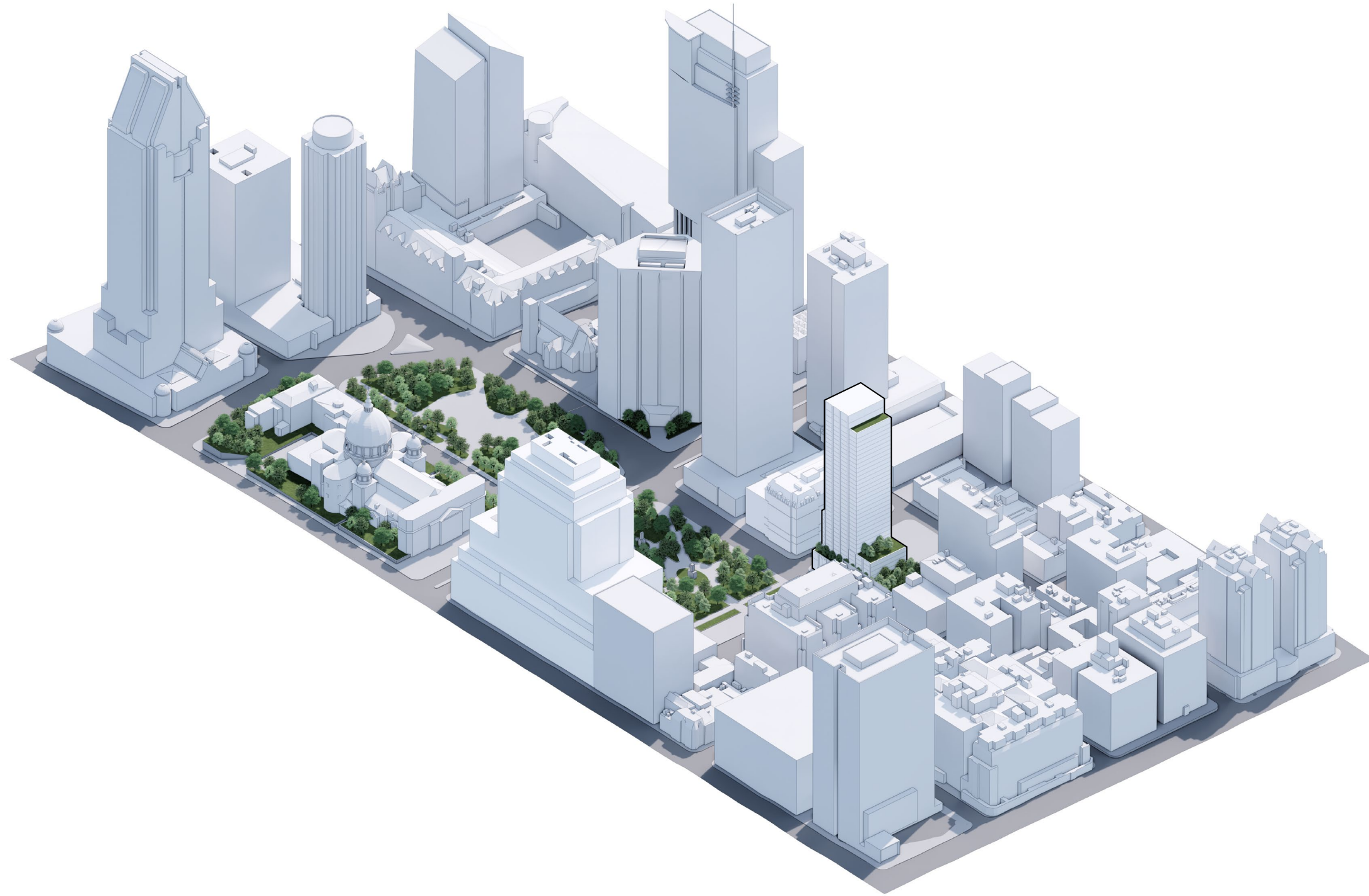
VISION
PARCELLAIRE EXISTANT



VISION
PROLONGEMENT DU PARCELLAIRE

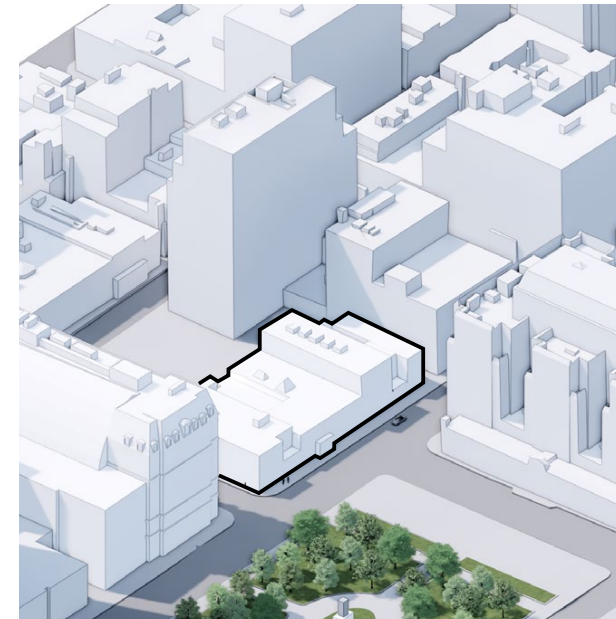




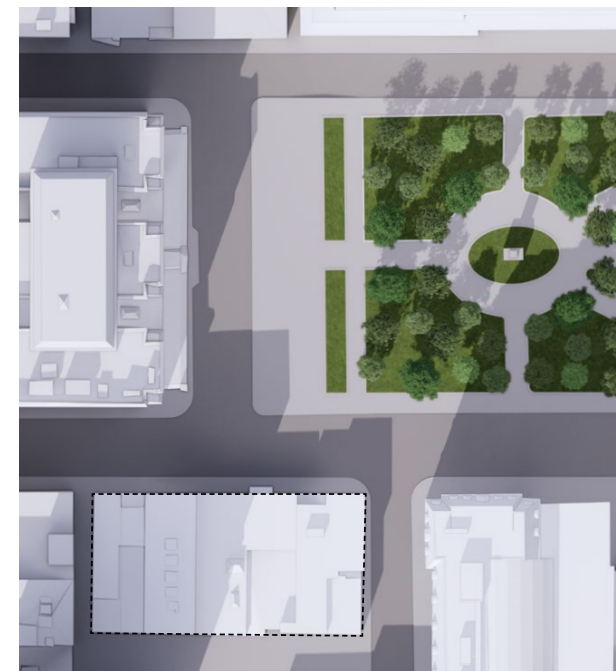


Ensoleillement - 21 septembre - 15h

Existant Terrasse Peel

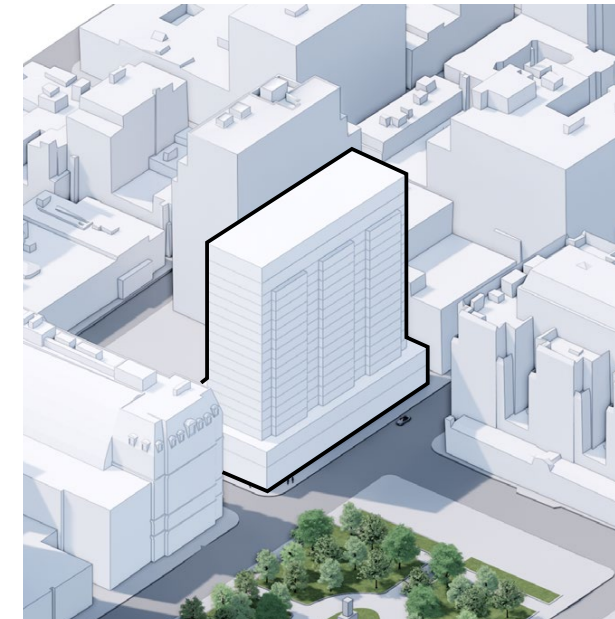


Densité 2,3 **Hauteur** 11m **Étages** 2-3



Ombre existante

Scénario 2 - Barre résidentielle (de plein droit)

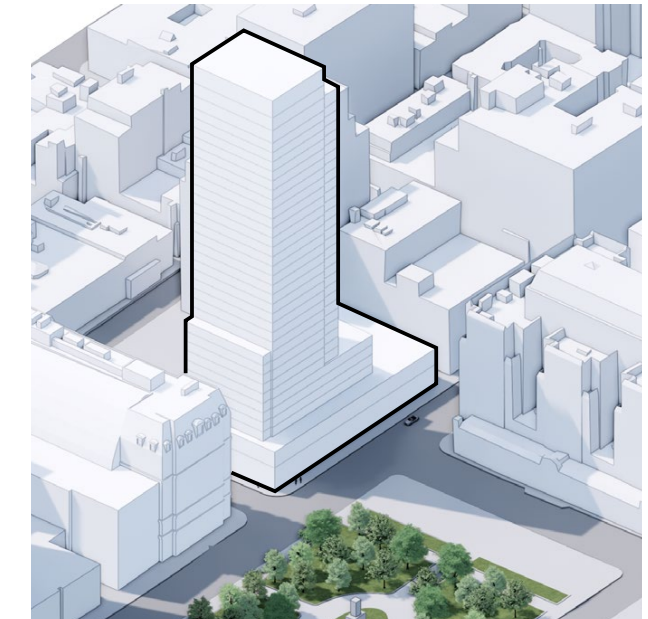


Densité 9 **Hauteur** 65m **Étages** 19

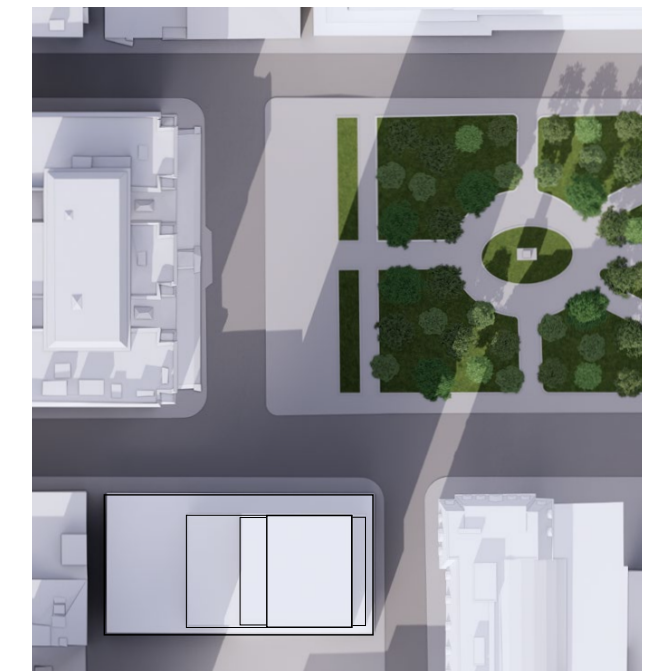


Ombre scénario 2

Scénario 3 - Tour résidentielle (dérogatoire)



Densité 12 **Hauteur** 120m **Étages** 37



Ombre scénario 3

3 Scénarios : Existant, de plein droit et vision

D'un scénario de plein-droit résulte une volumétrie massive et un encadrement du Square Dorchester très imposant avec un bâtiment monolithique possédant une façade très large qui subordonne l'édifice Dominion Square.

Une modulation des hauteurs permettrait une volumétrie plus harmonieuse et élancée. Avec des paliers à différentes hauteurs qui rappellent les bâtiments autour sur le Square Dorchester. Ceux-ci permettraient un verdissement extensif du site. Ainsi, le Square Dorchester est élégamment encadré et la forme urbaine proposée minimise l'impact sur l'ensoleillement du square.

VISION

IMPACT SUR L'ENSOLEILLEMENT

Analyse de l'illumination au sol

Ensoleillement - 21 septembre - 15h

ÉCLAIREMENT RECOMMANDÉ (lux) :

0-500 Lux
Éclairage général dans des zones à faible passage ou dans lesquelles les exigences visuelles sont simples

Bureau
(environ 300 lux à maintenir pour le confort)

500-3 000 Lux
Éclairage général pour les travaux intérieurs

3 000-20 000 Lux
Éclairage supplémentaire pour les tâches visuelles de précision



OPTION 65m :

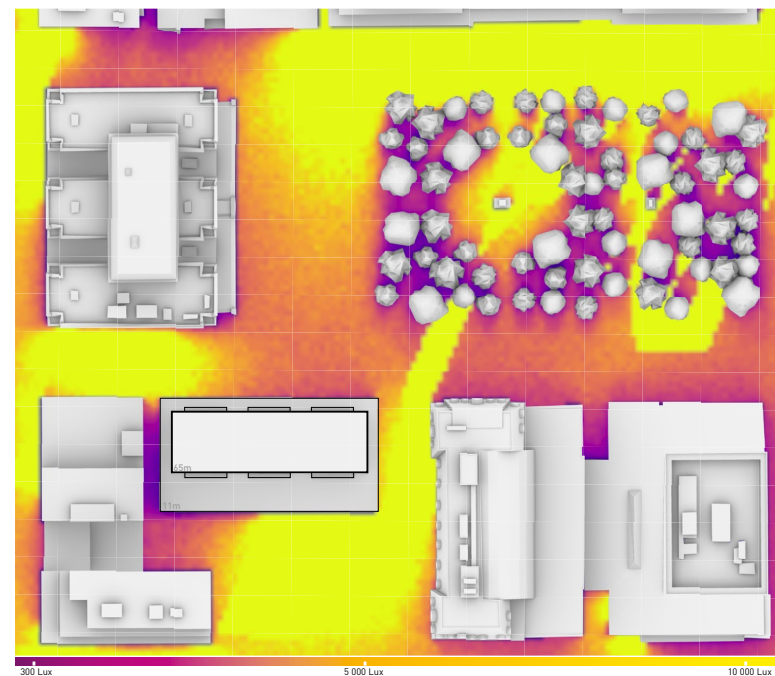
DENSITÉ : 9
HAUTEUR : 65m
ÉTAGES : 19



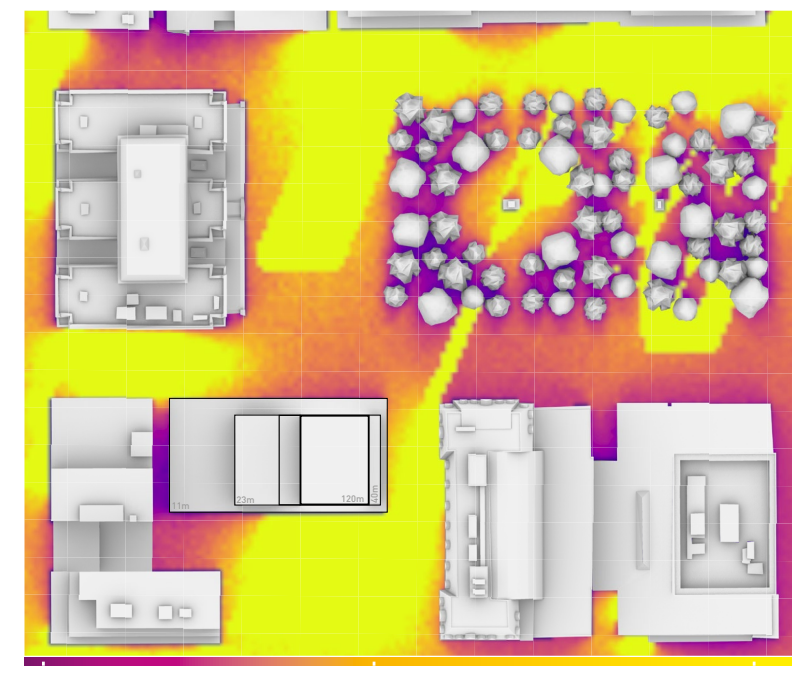
OPTION 120m :

DENSITÉ : 12
HAUTEUR : 120m
ÉTAGES : 37

Illumination 65m



Illumination 120m



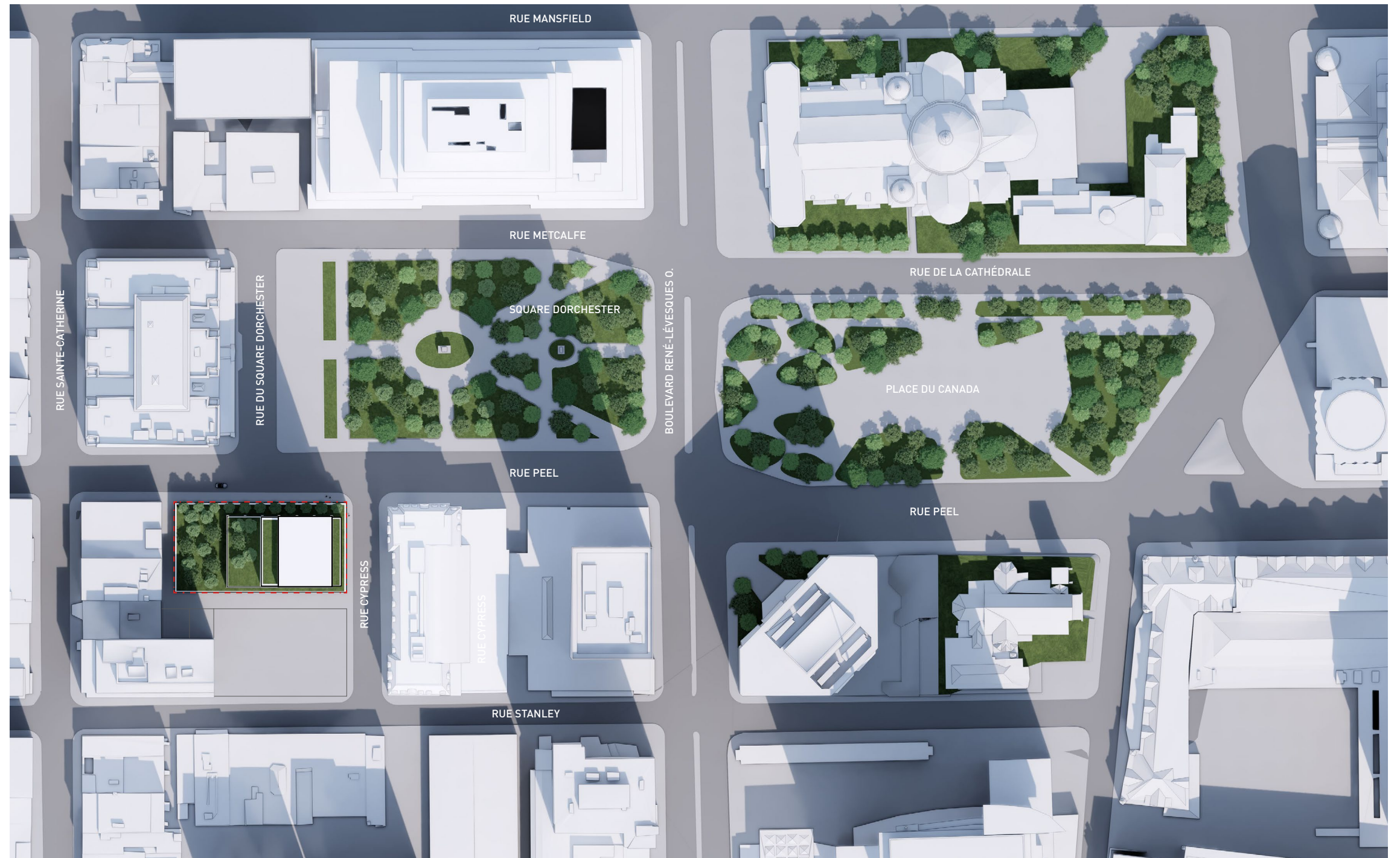
VISION

ESPACES VERTS ET ACTIVITÉ SUR RUE

ESPACES VERTS

La création d'espaces verts sur le bâtiment assure une continuité avec la végétation du Square Dorchester et de la Place du Canada. Ces espaces créent un lien visuels entre le bâtiment et le site patrimonial.

La répartition sur plusieurs paliers d'espaces verts vont dans le sens des critères PIIA visant le respect des caractéristiques dominantes du paysage urbain et le rappel aux éléments naturels se trouvant dans le secteur. Aussi, le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'aire de paysage Square Dorchester-Place du Canada ainsi que le caractère d'ensemble du site est assuré par cette proposition, comme exigé par les critères PIIA du RU.

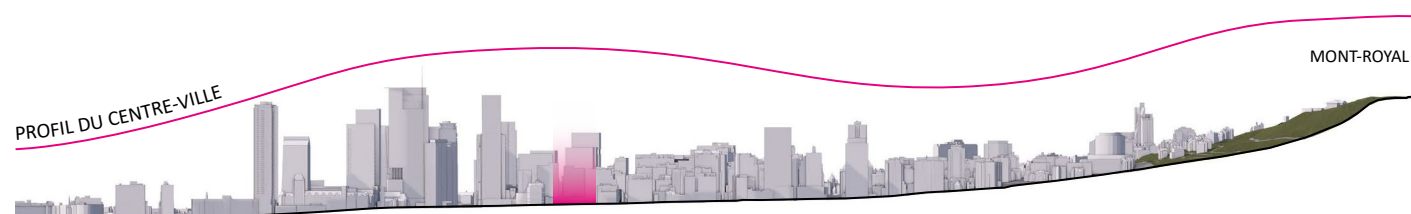


LES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES

ZONAGE DU SITE & PUM 2050

ZONAGE DU SITE

Dans notre quête de l'amélioration du cadre urbain et bâti qui nous entoure, nous avons toujours accordé une importance particulière à lecture et à la compréhension de celui-ci. Notre analyse sur ce site remarquable, de laquelle est issue notre vision, nous pousse à penser que le site gagnerait fortement à être encadré de manière plus équilibrée au regard du gabarit des édifices voisins. Nous sommes donc d'avis que le PUM doivent permettre, pour ce site, une densité et une surhauteur plus importante.



SITE PATRIMONIAL CITÉ :

SQUARE DORCHESTER- PLACE DU CANADA (SDPC)

SUPERFICIE DU SITE :

2 362.2 m² / 25 427 pi²

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE :

21 260 m² / 228 840 pi²

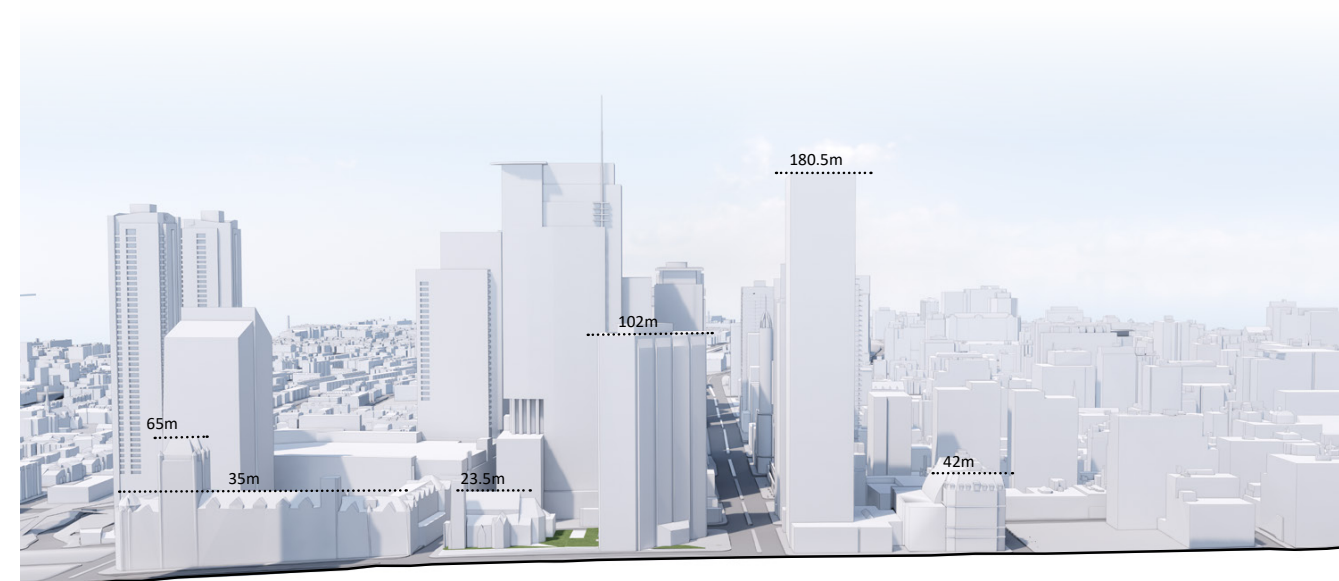
	RU	PU	PUM	VISION
HAUTEUR MIN. :	11 m	S.O.	S.O.	11m
HAUTEUR MAX. :	23 m	65 m	Intensification urbaine douce	S.O.
SURHAUTEUR :	65 m	S.O.	S.O.	120m
DENSITÉ :	9	9	Intensification urbaine douce	12
SEUIL MINIMAL MOYEN DE DENSITÉ :	S.O.	S.O.	Min. 400 log/ha net	

PUM 2050, NIVEAU D'INTENSIFICATION, SÉQUENCE URBAINE ET HAUTEUR MAXIMALE

Il semble y avoir des contradictions pour ce site entre le niveau d'intensification douce, le seuil minimal moyen de densité nette de 400 log./ha et la grande variation des hauteurs des édifices du site patrimonial cité.

La définition de la séquence urbaine laisse également place à interprétation et lors d'une étude pour déterminer la hauteur maximale nous avons obtenu une grande variation dans les résultats selon la séquence urbaine utilisée et la méthodologie de calcul employée (voir la page 51 en annexe).

Bref, il est actuellement difficile de prévoir la hauteur maximale permise en raison des nombreux paramètres sujets à interprétation.



Rue Peel

LES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES

HAUTEUR ET DENSITÉ ACTUELLEMENT PERMISE

HAUTEUR ACTUELLEMENT PERMISE

Le plafond de hauteur de 65m génère des volumétries bâties massives pour la zone comprise entre le boulevard René-Lévesque et la Rue Ste-Catherine. Nous somme d'avis que cette logique gagnerait à être revue pour le site afin de pouvoir proposer un encadrement fort avec des volumétries harmonieuses et élancées.

DENSITÉ ACTUELLEMENT PERMISE

Une modification des limites de densité permettrait d'assurer un bon encadrement du Square Dorchester et de la Place du Canada, tout en permettant de maintenir des gabarits cohérents aux caractéristiques du lieu.



Limite de hauteur selon PU

- + 120 m
- 120 m
- 80 m
- 65 m



Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Densité de 12
- Densité de 9

LES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES

SÉQUENCE URBAINE ET MÉTHODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR MAXIMALE

Calcul AVEC ÉGLISES sur SQUARE DC/PDC

Nom #	Hauteur (m)	Linéaire façade (m)	
1 Hotel Windsor	42	28	1176
2 Tour CIBC	180.5	31.5	5685.75
3 Le 1100 R-L	102	54	5508
4 Église St-George (sans clocher)	23.5	35	822.5
5 Gare Windsor (tour)	65	20	1300
6 Gare Windsor	35	130	4550
7 Garage AVIS	18.5	28	518
8 Édifice Sun Life	113.5	130	14755
9 Cathédrale (sans coupôle)	30	90	2700
10 Le 1000	205	50	10250
11 Marriot	127.5	35	4462.5
12 Place du Canada	104	45	4680
13 Dominion Square	46	70	3220
Total	1092.5	746.5	59627.75
Moyenne Hauteur	84.0		
Moyenne Pondérée sur le linéaire	79.9		
Hauteur M/É préliminaire	15		
Hauteur Max possible (+3,5m)	87.5		
Hauteur Final possible	102.5		

Calcul SANS ÉGLISES sur SQUARE DC/PDC

Nom #	Hauteur (m)	Linéaire façade (m)	
1 Hotel Windsor	42	28	1176
2 Tour CIBC	180.5	31.5	5685.75
3 Le 1100 R-L	102	54	5508
4 Gare Windsor (tour)	65	20	1300
5 Gare Windsor	35	130	4550
6 Garage AVIS	18.5	28	518
7 Édifice Sun Life	113.5	130	14755
8 Le 1000	205	50	10250
9 Marriot	127.5	35	4462.5
10 Place du Canada	104	45	4680
11 Dominion Square	46	70	3220
Total	1039	621.5	56105.25
Moyenne Hauteur	94.5		
Moyenne Pondérée sur le linéaire	90.3		
Hauteur M/É préliminaire	15		
Hauteur Max possible (+3,5m)	98.0		
Hauteur Final possible	113.0		

Calcul AVEC ÉGLISES sur RUE PEEL

Nom #	Hauteur (m)	Linéaire façade (m)	
1 Hotel Windsor	42	28	1176
2 Tour CIBC	180.5	31.5	5685.75
3 Le 1100 R-L	102	54	5508
4 Église St-George (sans clocher)	23.5	35	822.5
5 Gare Windsor (tour)	65	20	1300
6 Gare Windsor	35	130	4550
Total	448	298.5	19042.25
Moyenne Hauteur	74.7		
Moyenne Pondérée sur le linéaire	63.8		
Hauteur M/É préliminaire	15		
Hauteur Max possible (+3,5m)	78.2		
Hauteur Final possible	93.2		

Calcul SANS ÉGLISES sur RUE PEEL

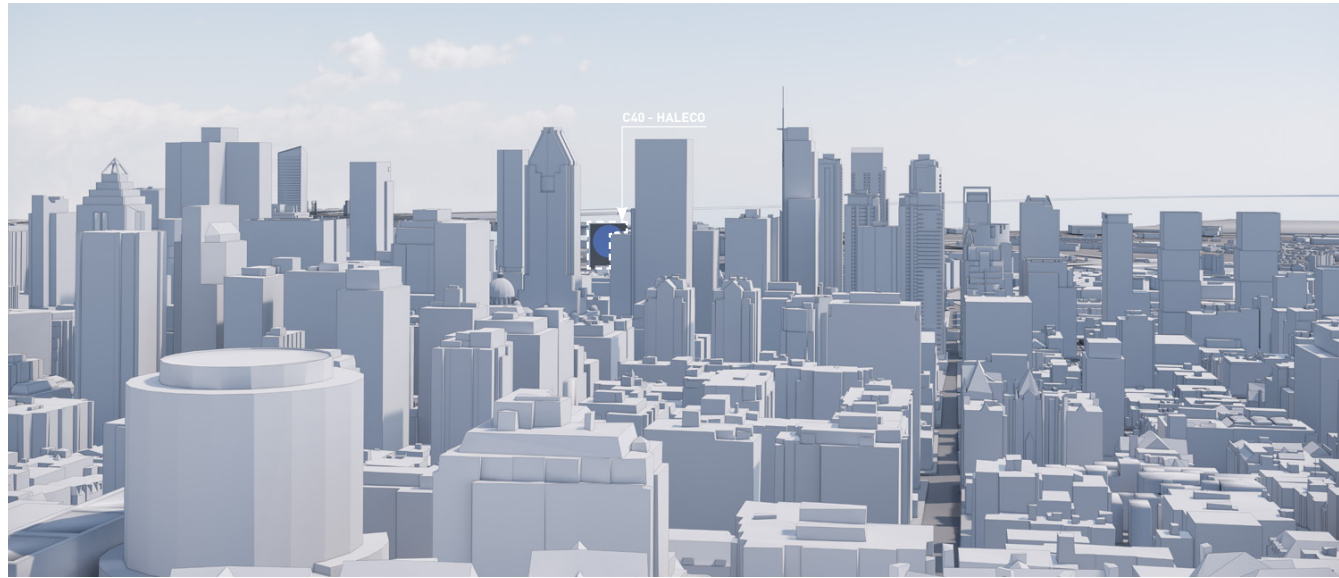
Nom #	Hauteur (m)	Linéaire façade (m)	
1 Hotel Windsor	42	28	1176
2 Tour CIBC	180.5	31.5	5685.75
3 Le 1100 R-L	102	54	5508
4 Gare Windsor (tour)	65	20	1300
5 Gare Windsor	35	130	4550
Total	424.5	263.5	18219.75
Moyenne Hauteur	84.9		
Moyenne Pondérée sur le linéaire	69.1		
Hauteur M/É préliminaire	15		
Hauteur Max possible (+3,5m)	88.4		
Hauteur Final possible	103.4		

LES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES

VUE PROTÉGÉE ET CORRIDORS VISUELS

VUE PROTÉGÉE - RÈGLEMENT D'URBANISME

Une des vues protégées du Plan d'urbanisme actuel traverse le site du projet (Kondiaronk). Cette vue est toutefois déjà obstruée par le projet Haleco situé sur le boulevard de la Commune. Le projet n'a aucun impact sur les cônes de vue majeurs.



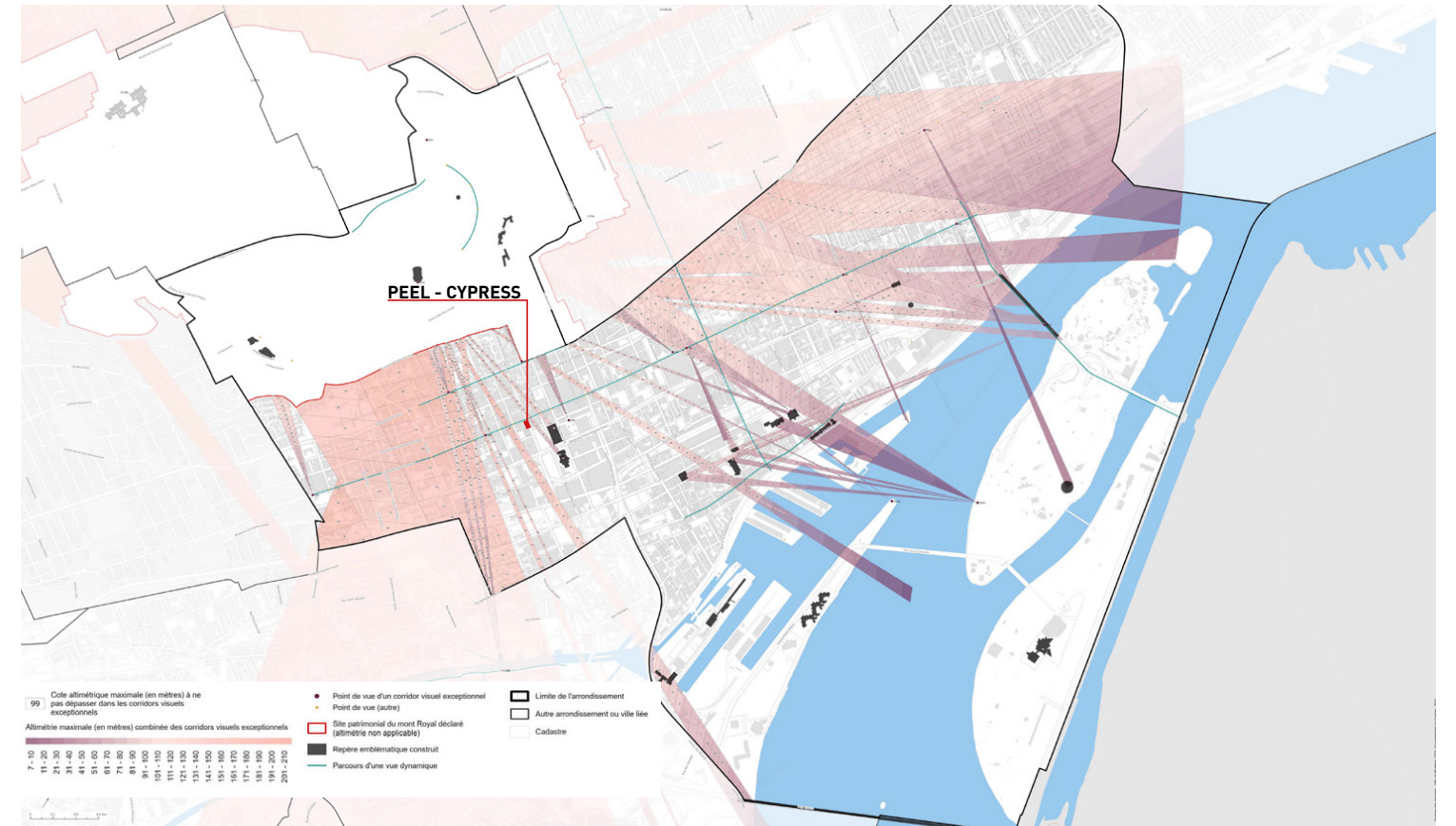
Vue depuis Kondiaronk - Projet Haleco



Vue depuis Kondiaronk - Vision

CORRIDORS VISUELS - PUM 2050

Dans le nouveau PUM, on ne parlera plus de vue protégée ou d'intérêt mais de corridors visuels exceptionnels et intéressants. Le site est à l'extérieur de ces corridors



Corridors visuels



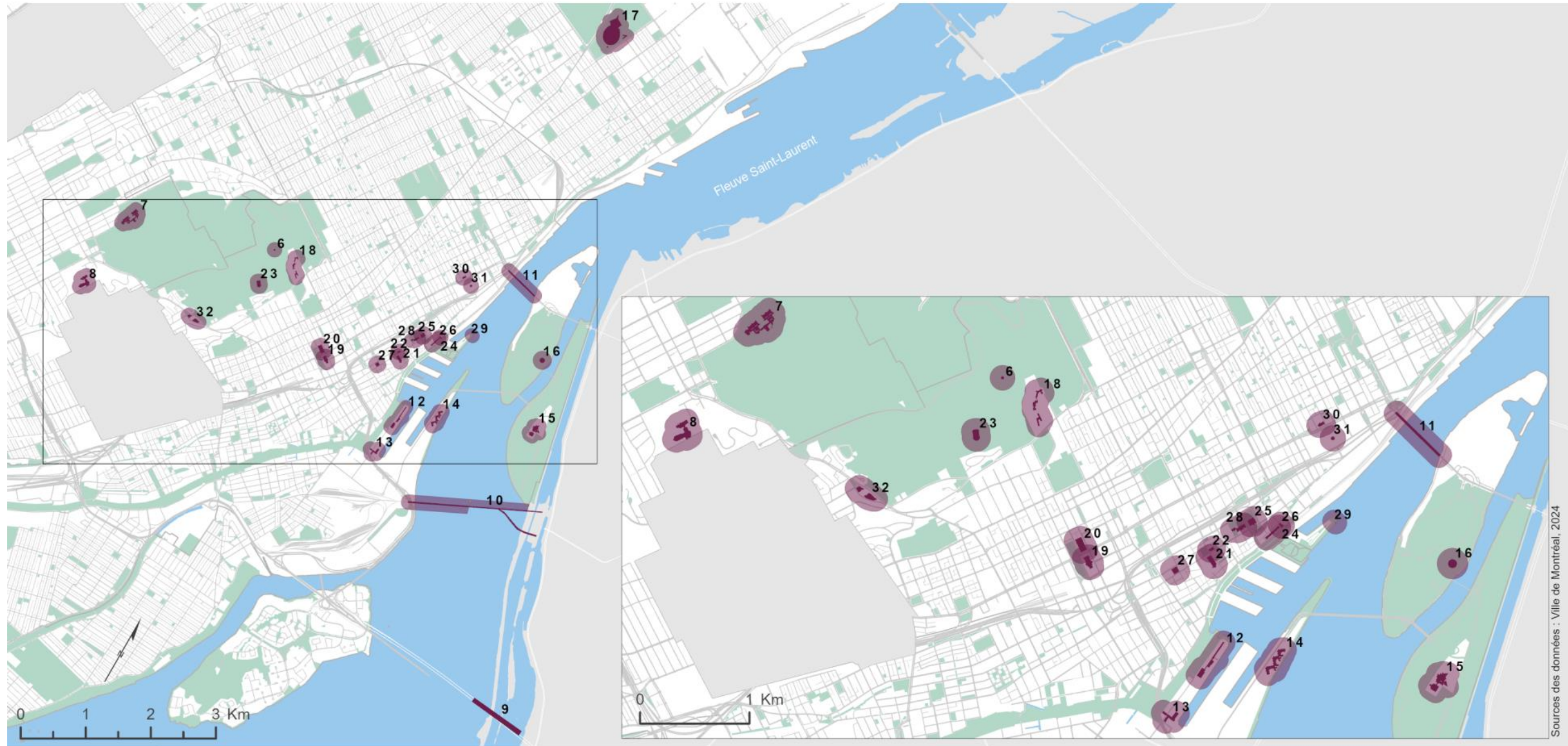
Belvédère Kondiaronk

LES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES

REPÈRES EMBLÉMATIQUES ET RAYON DE PROTECTION

Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité

Le cadre d'action

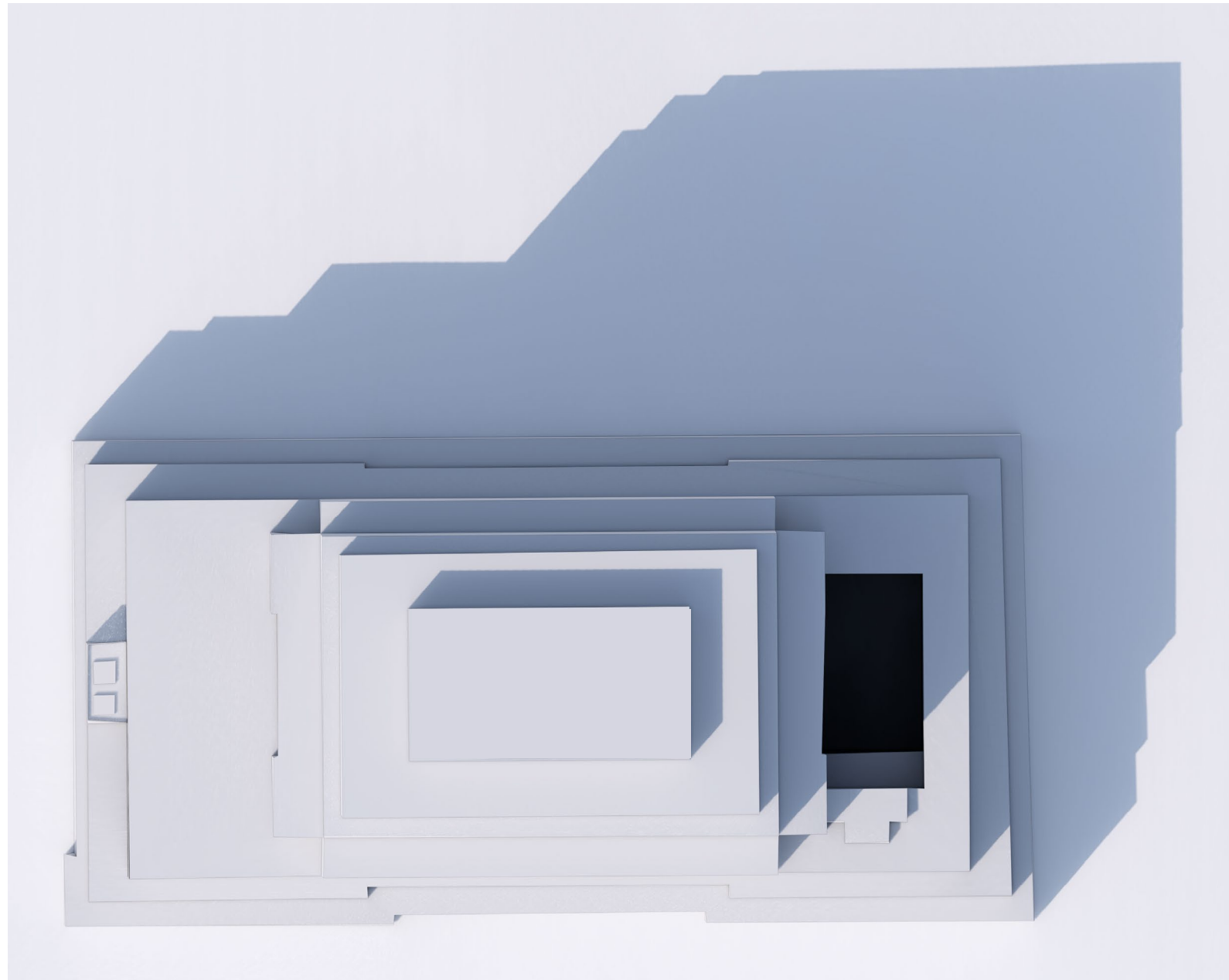


Note : La carte identifie les repères emblématiques bâtis indiqués à l'annexe III du chapitre 6 et leur rayon de protection de 100 mètres.

- Repère emblématique bâti
- Rayon de protection (100 mètres)
- Espace vert

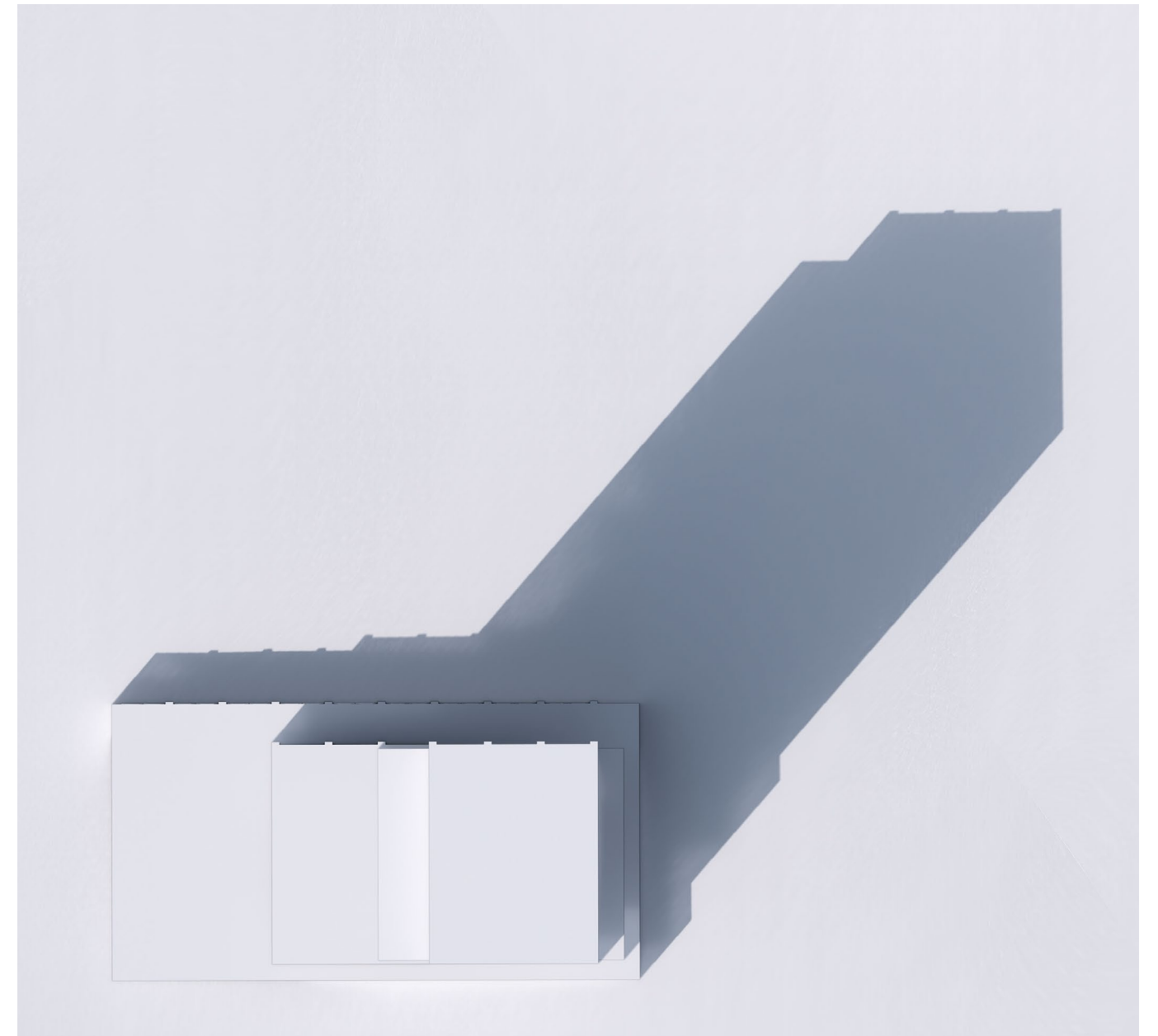
LES EXIGENCES RÉGLEMENTAIRES
REPÈRES EMBLÉMATIQUES ET RAYON DE PROTECTION

ÉDIFICE SUN LIFE



60 m
130 m

VISION



26 m
66 m

EN CONCLUSION

Nous pensons que la vision proposée pour ce site est une réponse sensible au contexte marquant du square Dorchester et de la place du Canada. Elle minimise l'impact sur l'ensoleillement du square, maintient les vues protégées et n'empiète pas dans les corridors visuels du PUM 2025. La modulation de la volumétrie, l'élancement de la tour et les aménagements paysager en cascade représente une solution contemporaine à l'encadrement du square tout en étant fortement enraciné dans les spécificités de ce site patrimoniale.

Pour ces raisons, nous sommes d'avis que pour ce site le PUM 2050 devrait permettre un édifice de 120m de hauteur dans sa portion sud et une densité de 12 pour l'ensemble.

