



***Complexe résidentiel sur un terrain  
bordé du boulevard De Maisonneuve  
et des rues De Bleury et Mayor***

Article 89.3 de la charte et  
Modification du Plan d'urbanisme

Office de consultation publique de  
Montréal

21 novembre 2006

Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

# Présentation

- La procédure;
- Le projet de règlement;
- L'analyse des impacts du projet
  - la modification de la carte des hauteurs;
  - les impacts visuels et l'intégration urbaine;
  - l'impact sur l'ensoleillement;
  - l'impact éolien.



# La procédure

- Démarche interactive de conception;
- Instances consultatives liées à cette démarche:
  - Comité consultatif d'urbanisme;
  - Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme;
  - Mise en valeur du territoire et du patrimoine;
  - Direction du contentieux;
- Audience publique par l'OCPM;
- Approbation par le conseil municipal.

# Le règlement proposé

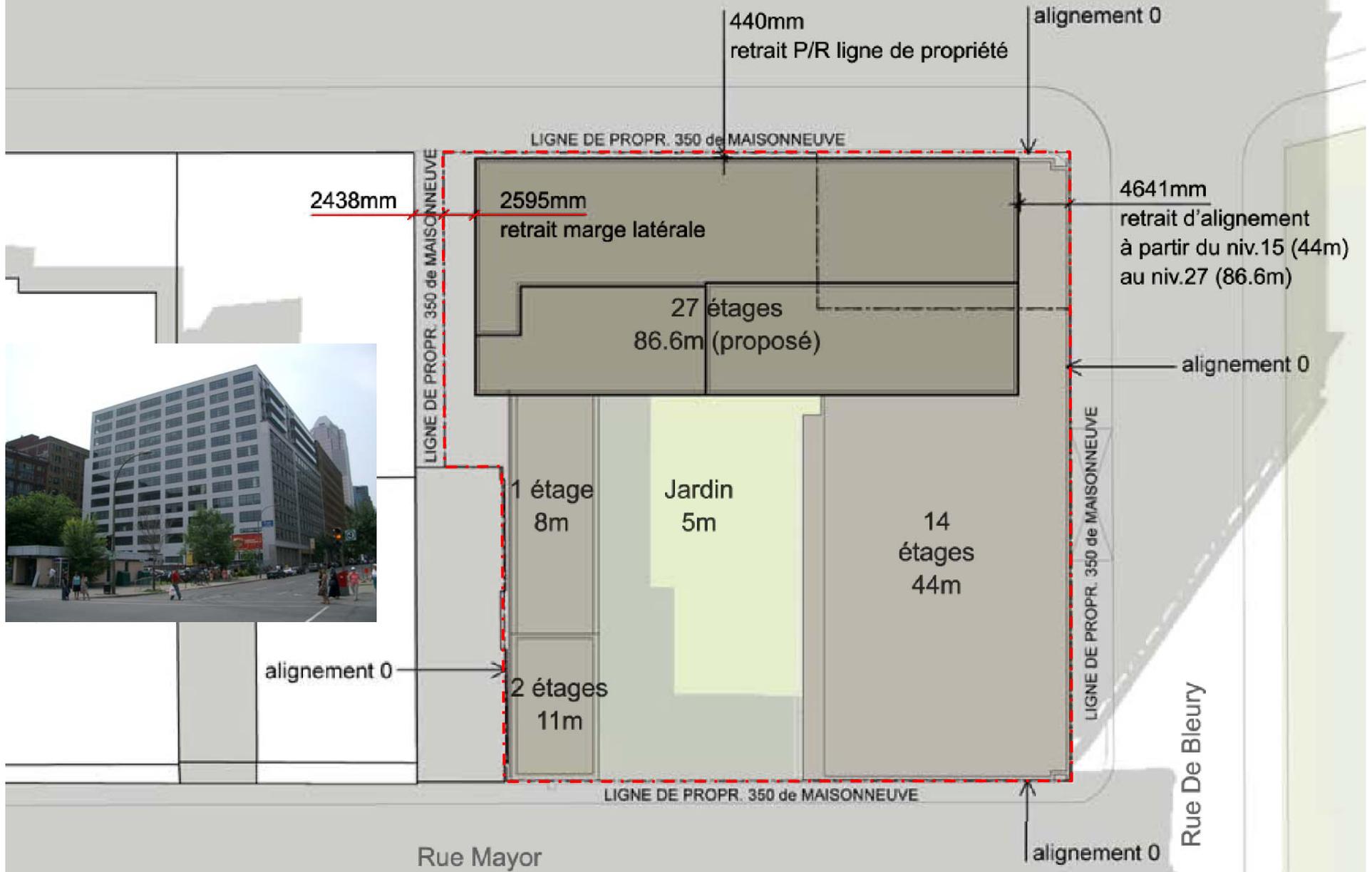
- **Les hauteurs :**
  - 87 m sur le boul. De Maisonneuve;
  - 1 étage (5 m) sur la rue Mayor;
  - Surhauteur en retrait sur 40% du linéaire de façade;
- **Alignement de 0,4 m sur le boulevard De Maisonneuve;**
- **Marge latérale de 2,6 m;**
- **Capacité temporairement excédentaire du stationnement.**

# Le règlement proposé : conditions

- Obligation de réaliser le projet selon les plans annexés au règlement (implantation, volumétrie principaux matériaux de revêtement);
- soumettre l'émission du permis à une procédure de révision architecturale;
- respecter des critères d'intégration urbaine et architecturale en plus de ceux prévus au règlement :
  - unité du traitement;
  - détails et qualités analogues sur toutes les façades;
  - intégration architecturale des appentis mécaniques;
  - ouverture des espaces commerciaux sur rue;
  - traitement végétal des jardins sur toit.
- délai de 5 ans pour débiter les travaux.

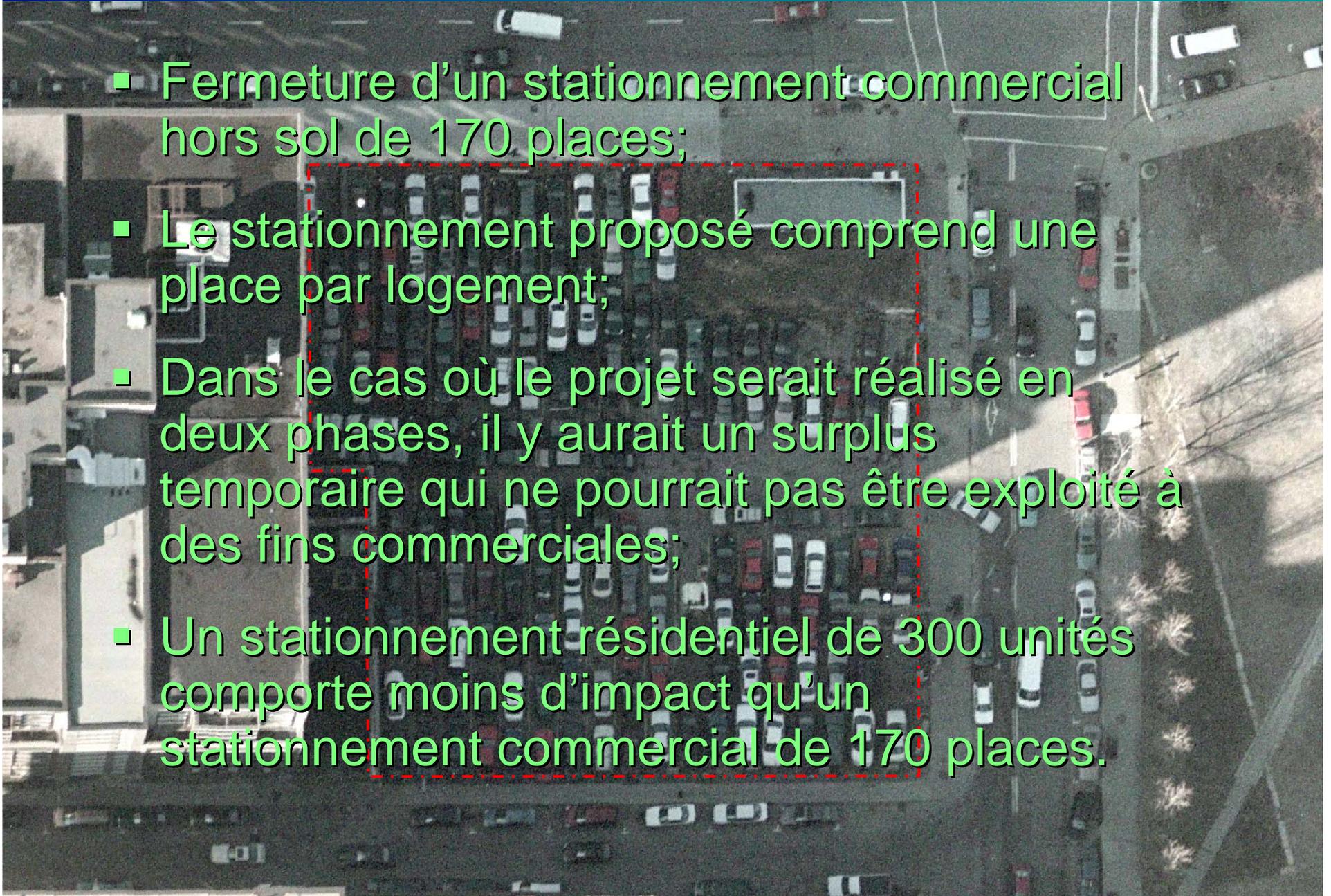
# Marge et alignement

Boulevard De Maisonneuve

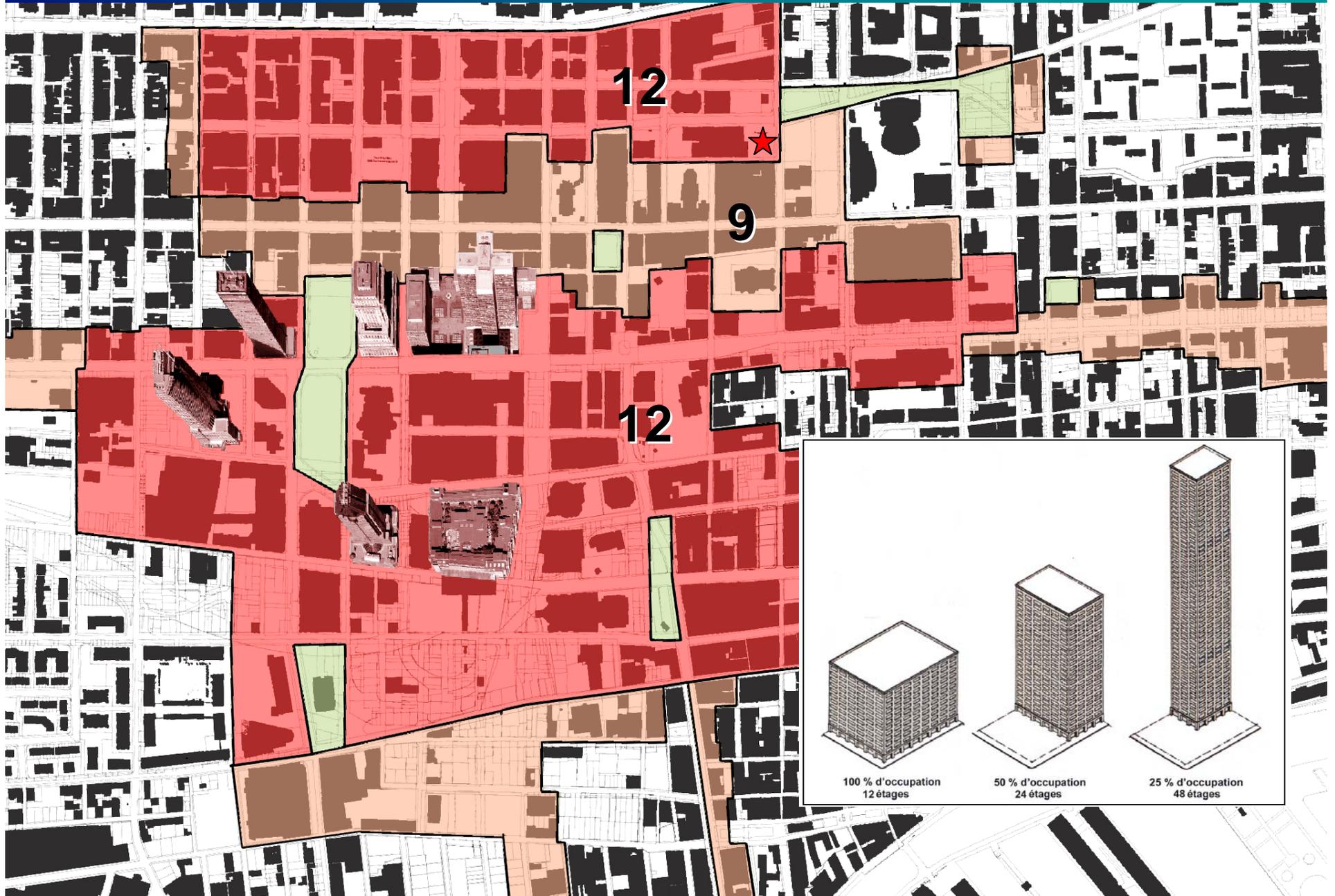


# Le stationnement

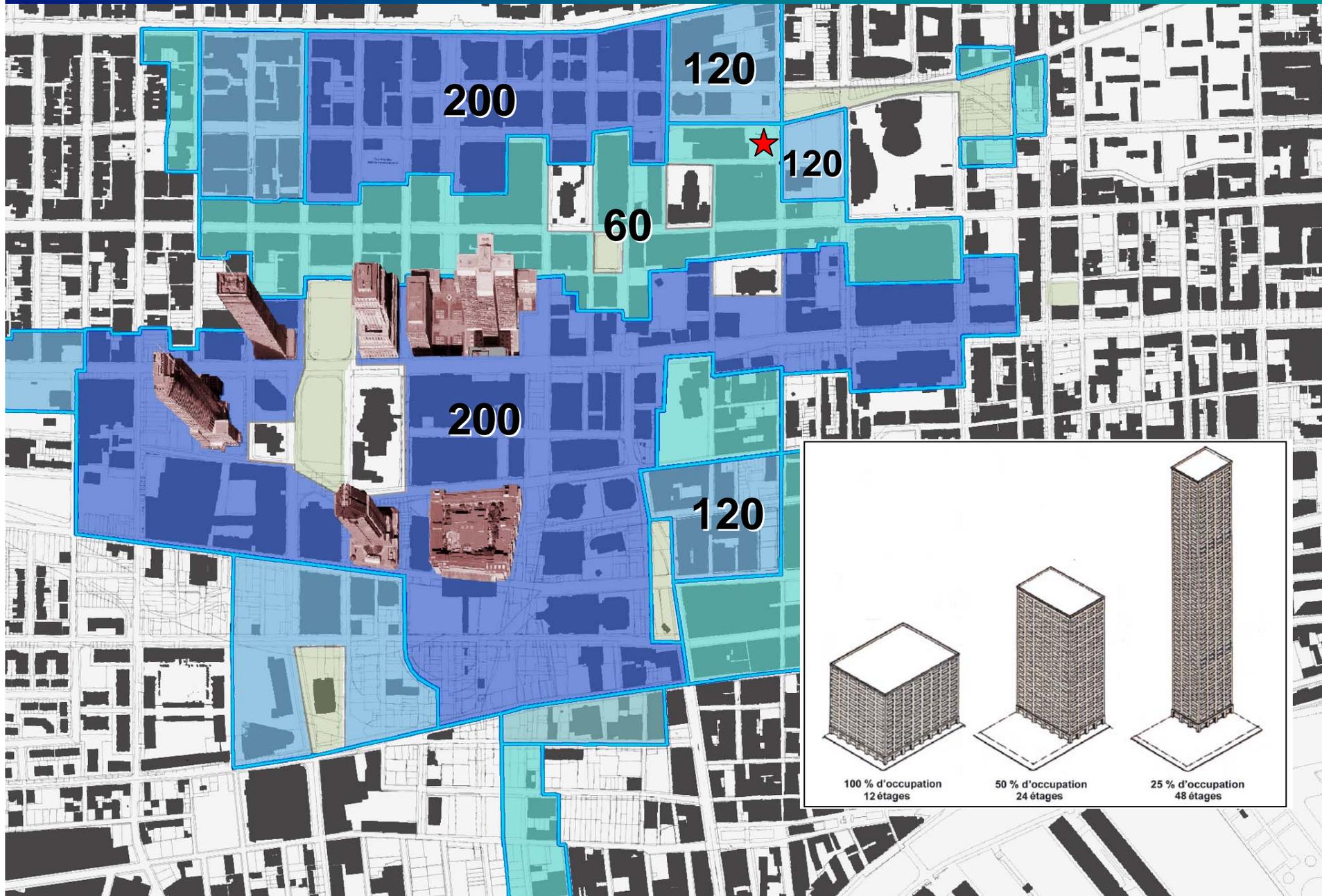
- Fermeture d'un stationnement commercial hors sol de 170 places;
- Le stationnement proposé comprend une place par logement;
- Dans le cas où le projet serait réalisé en deux phases, il y aurait un surplus temporaire qui ne pourrait pas être exploité à des fins commerciales;
- Un stationnement résidentiel de 300 unités comporte moins d'impact qu'un stationnement commercial de 170 places.



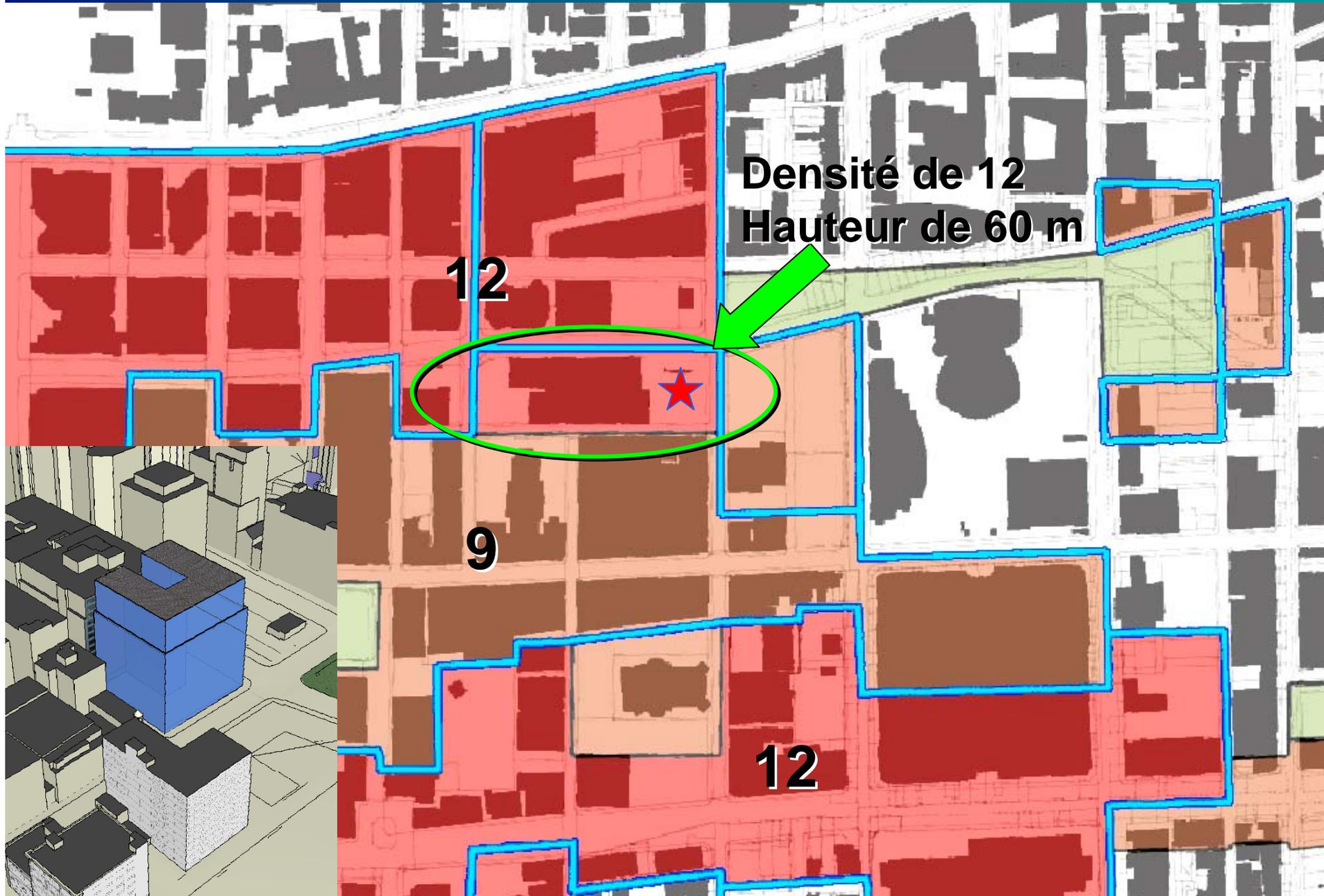
# Les secteurs de fortes densités



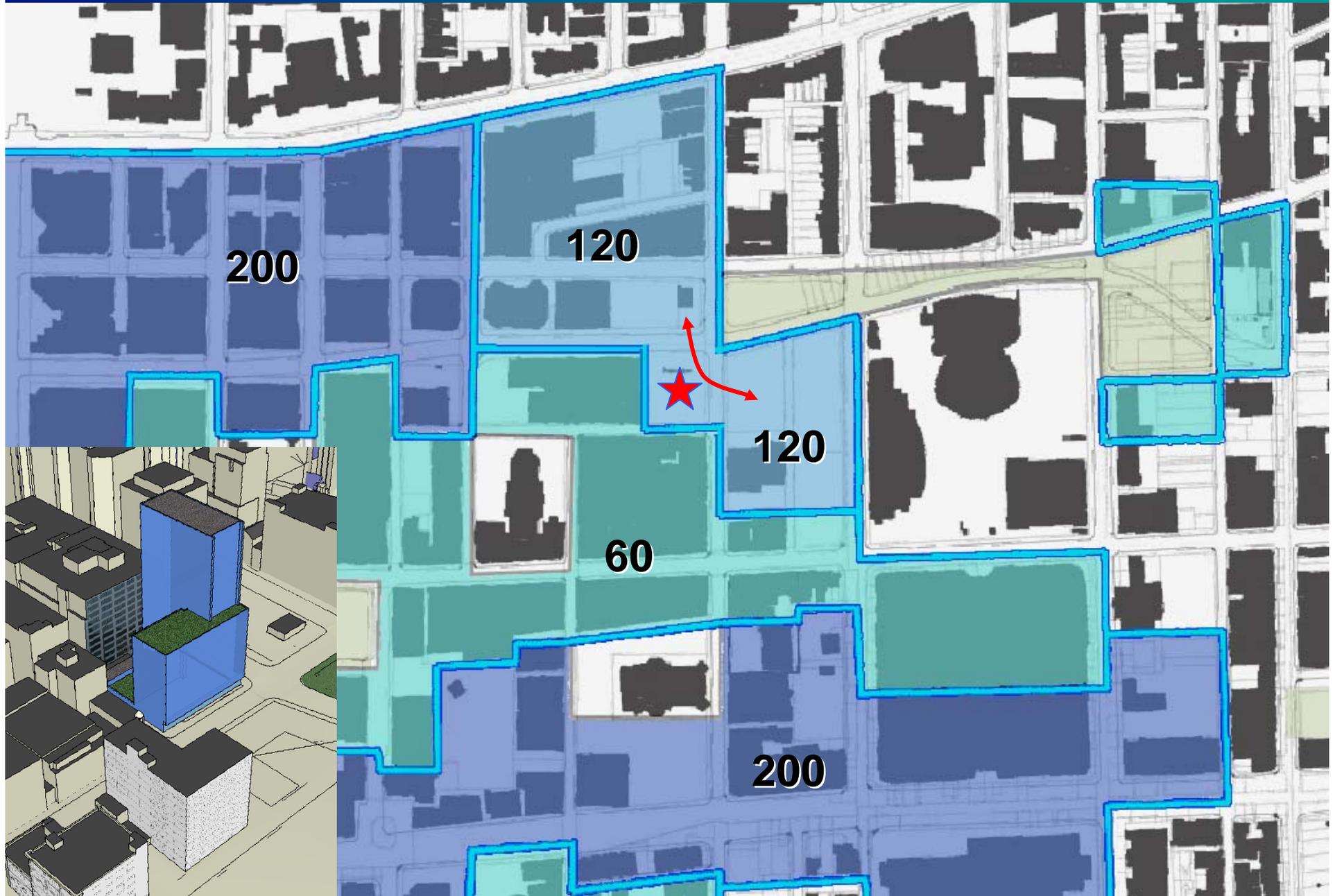
# Les secteurs de grande hauteur



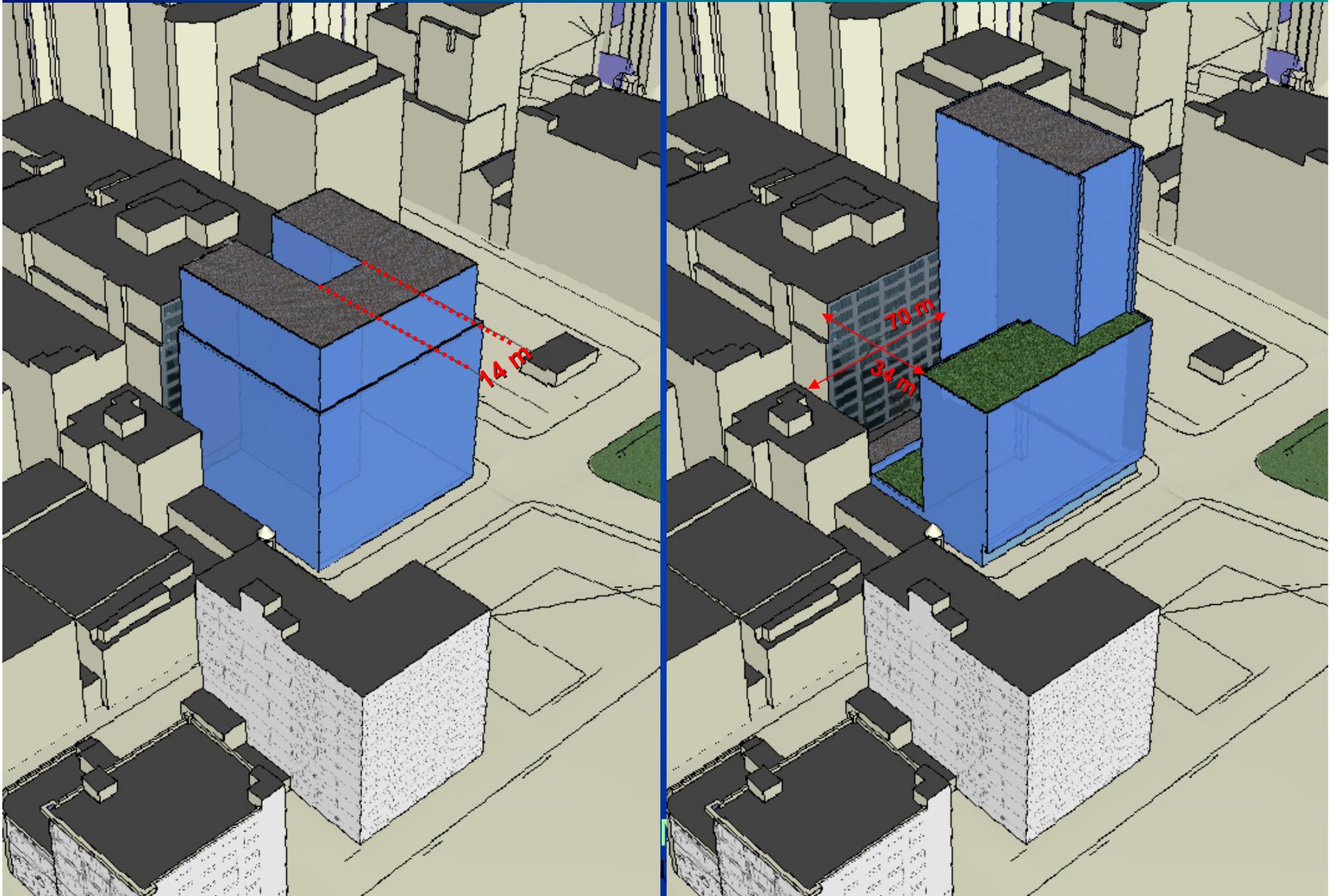
# Densités vs hauteurs



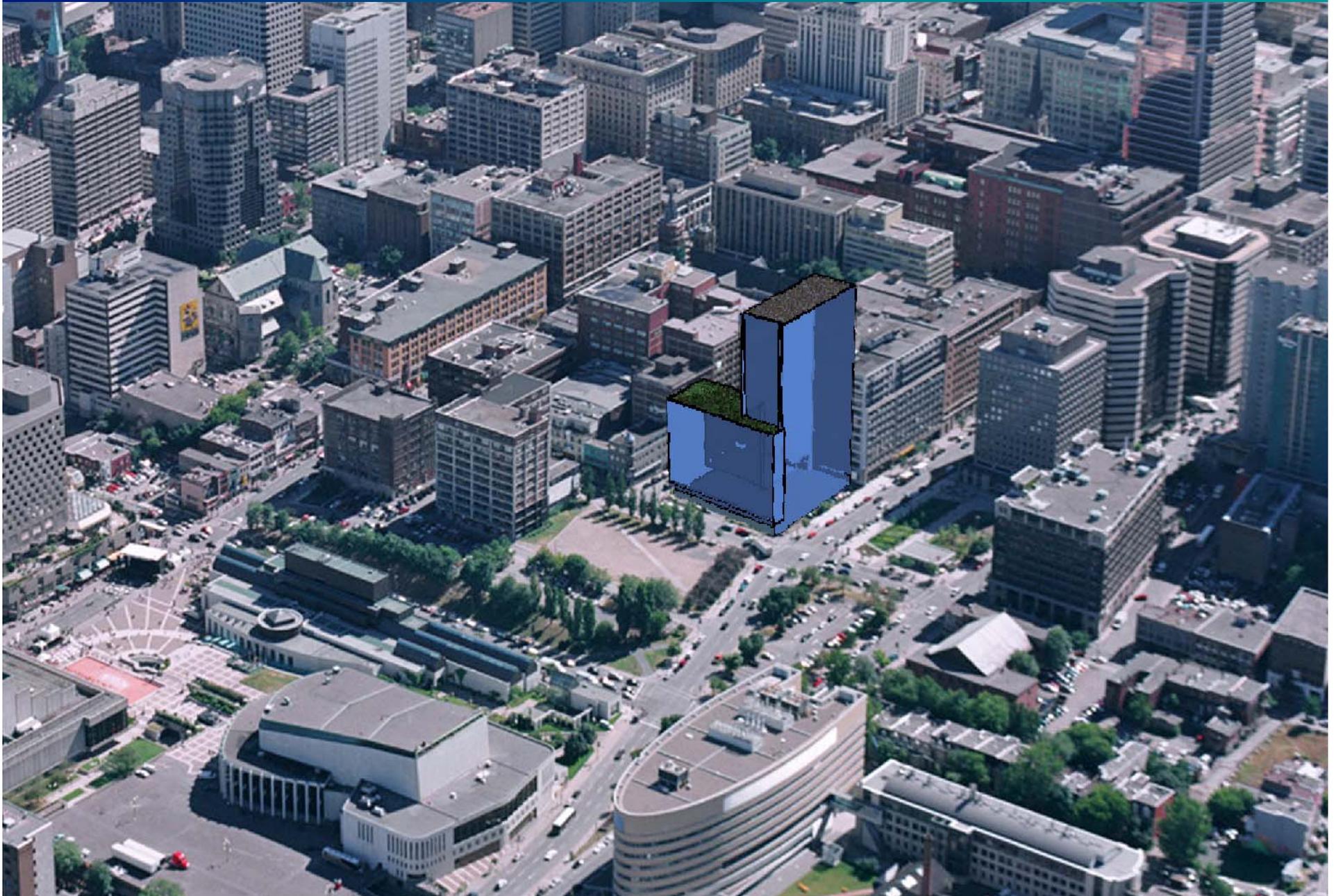
# Modification proposée des limites



# Justification de la volumétrie proposée

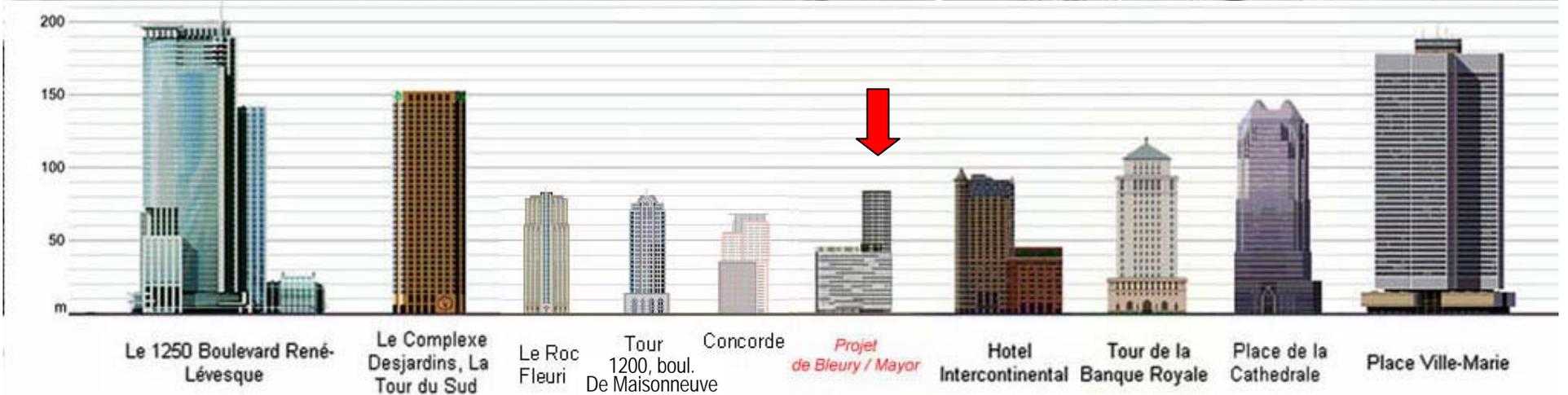
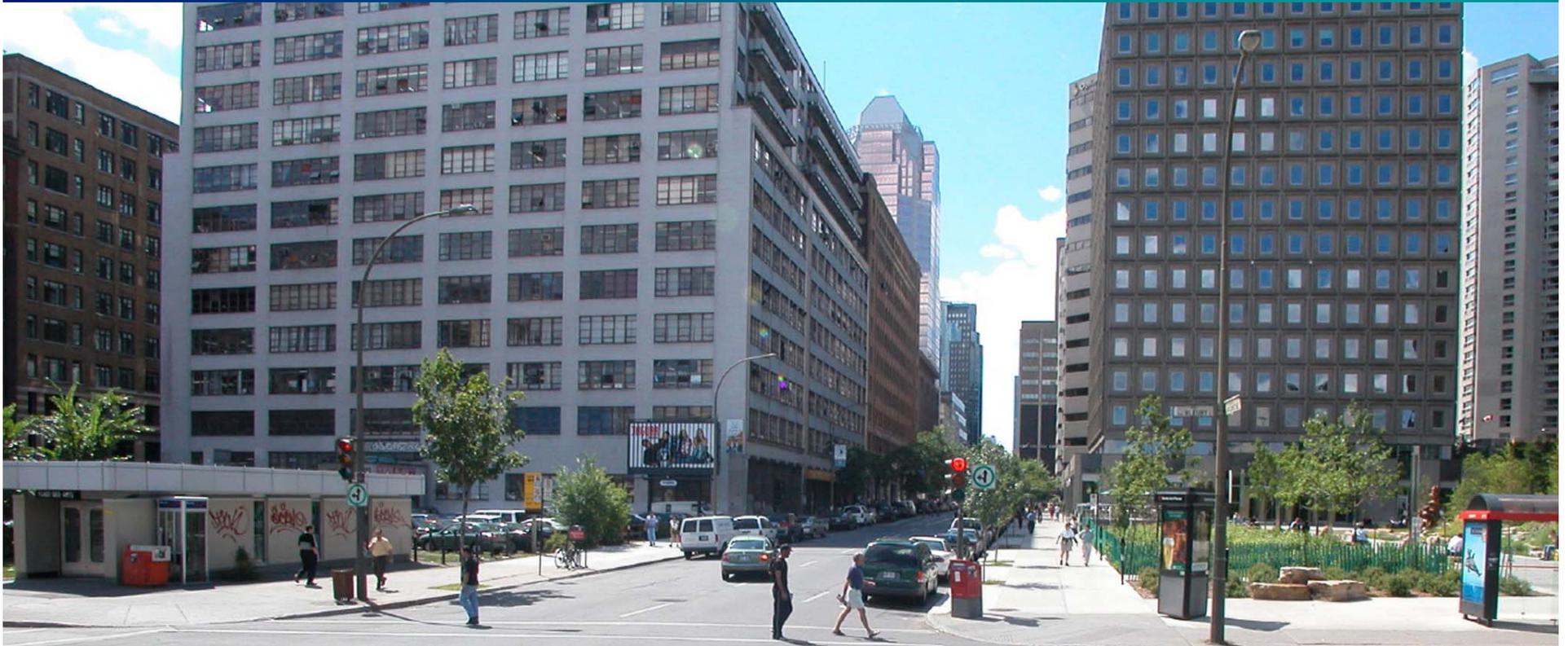


# Rencontre de 2 échelles volumétriques





# Front bâti de l'est du CDA



# Perspectives protégées



# Perspectives protégées



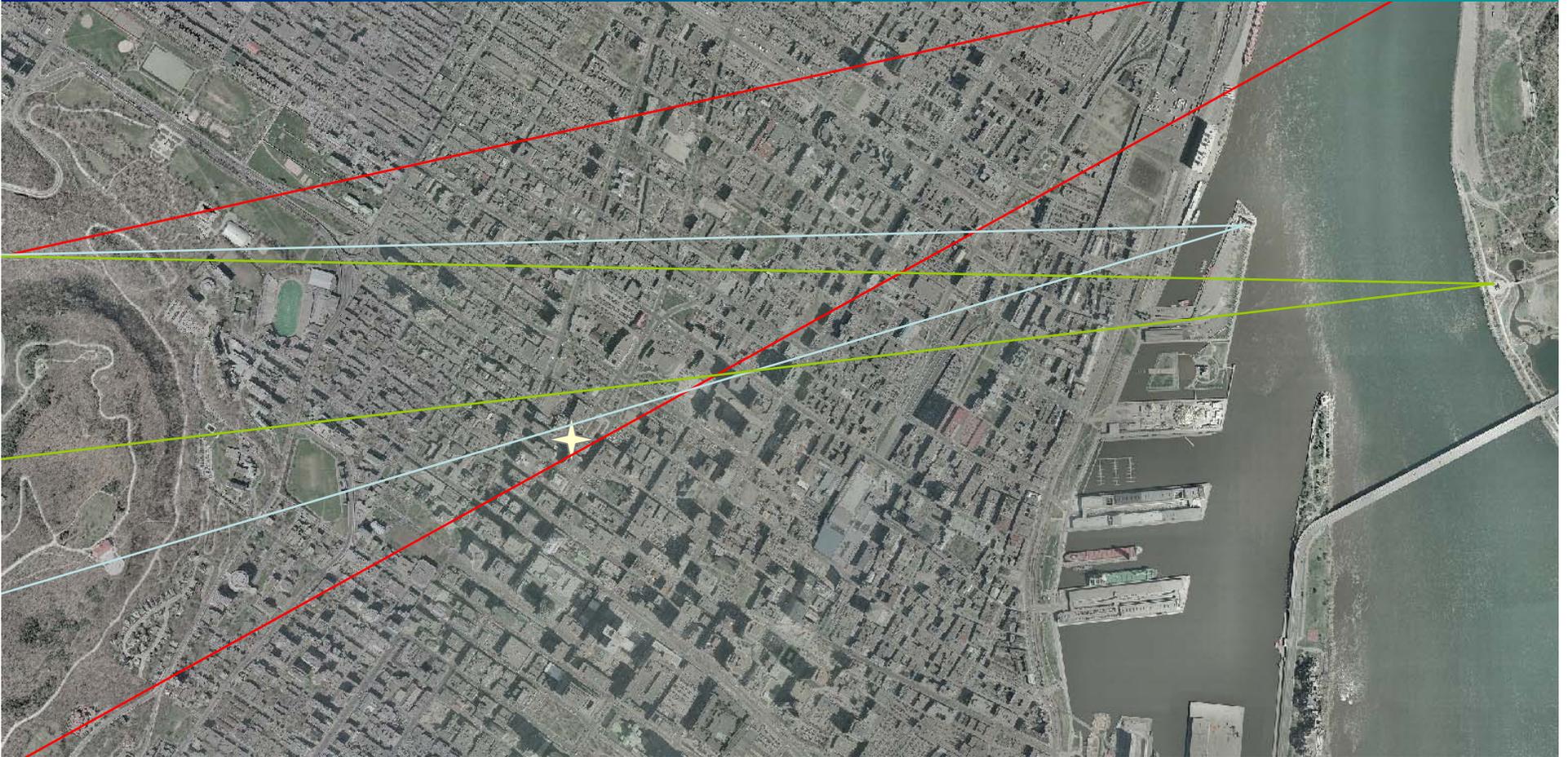
# Perspectives protégées



Serait situé à l'arrière d'un édifice existant



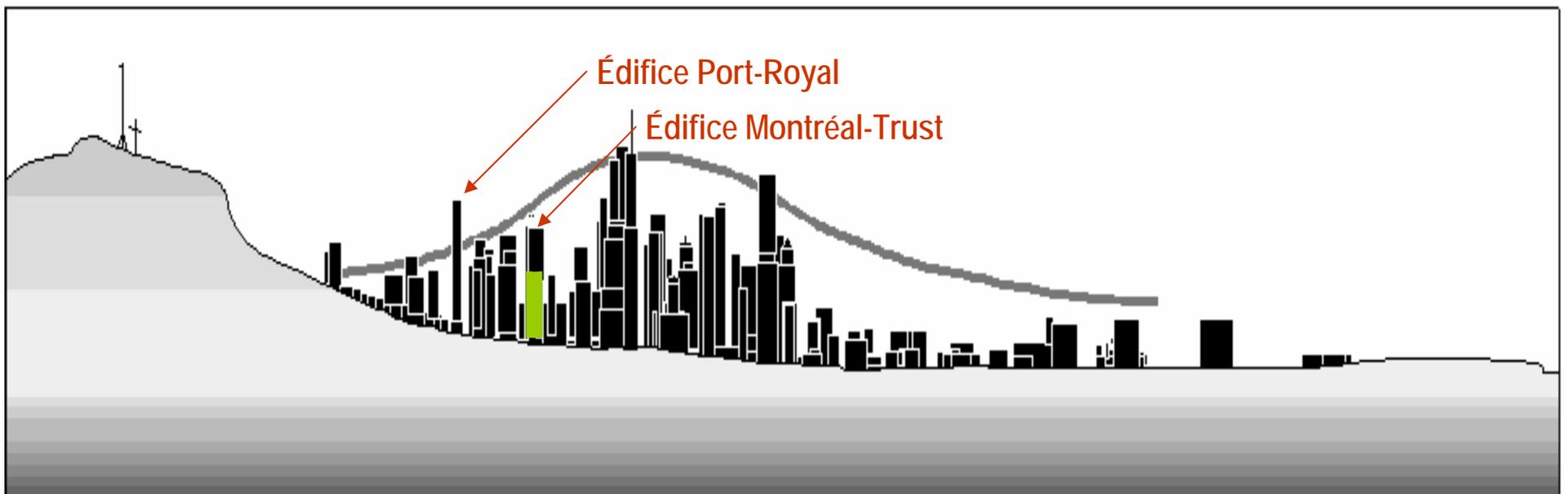
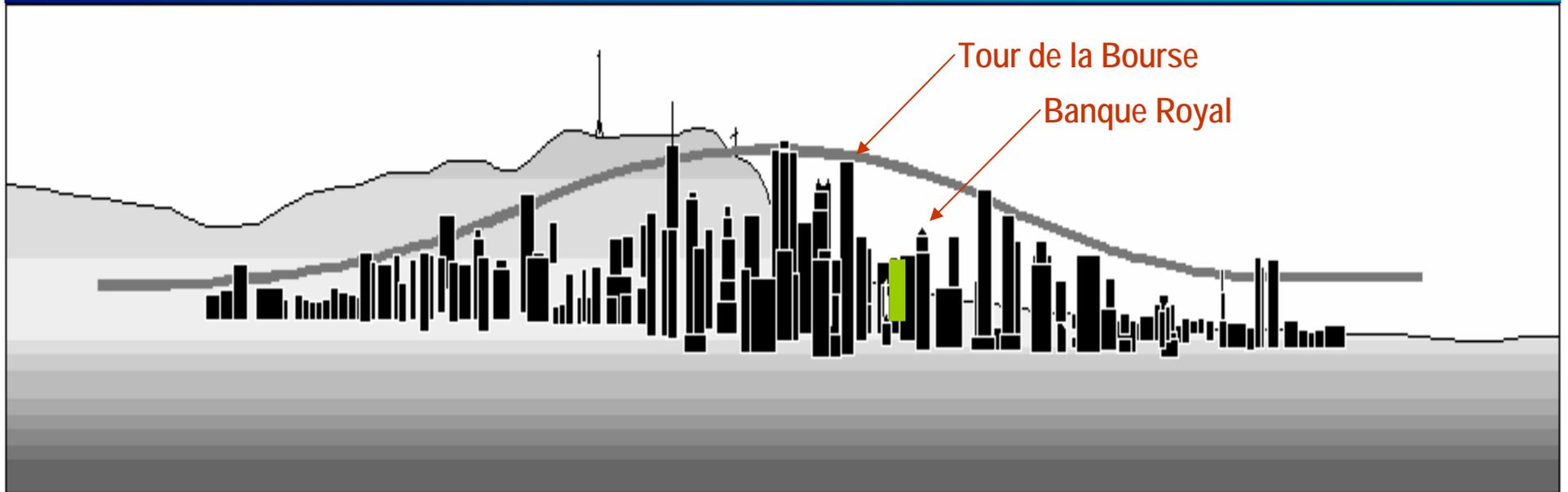
# Perspectives protégées



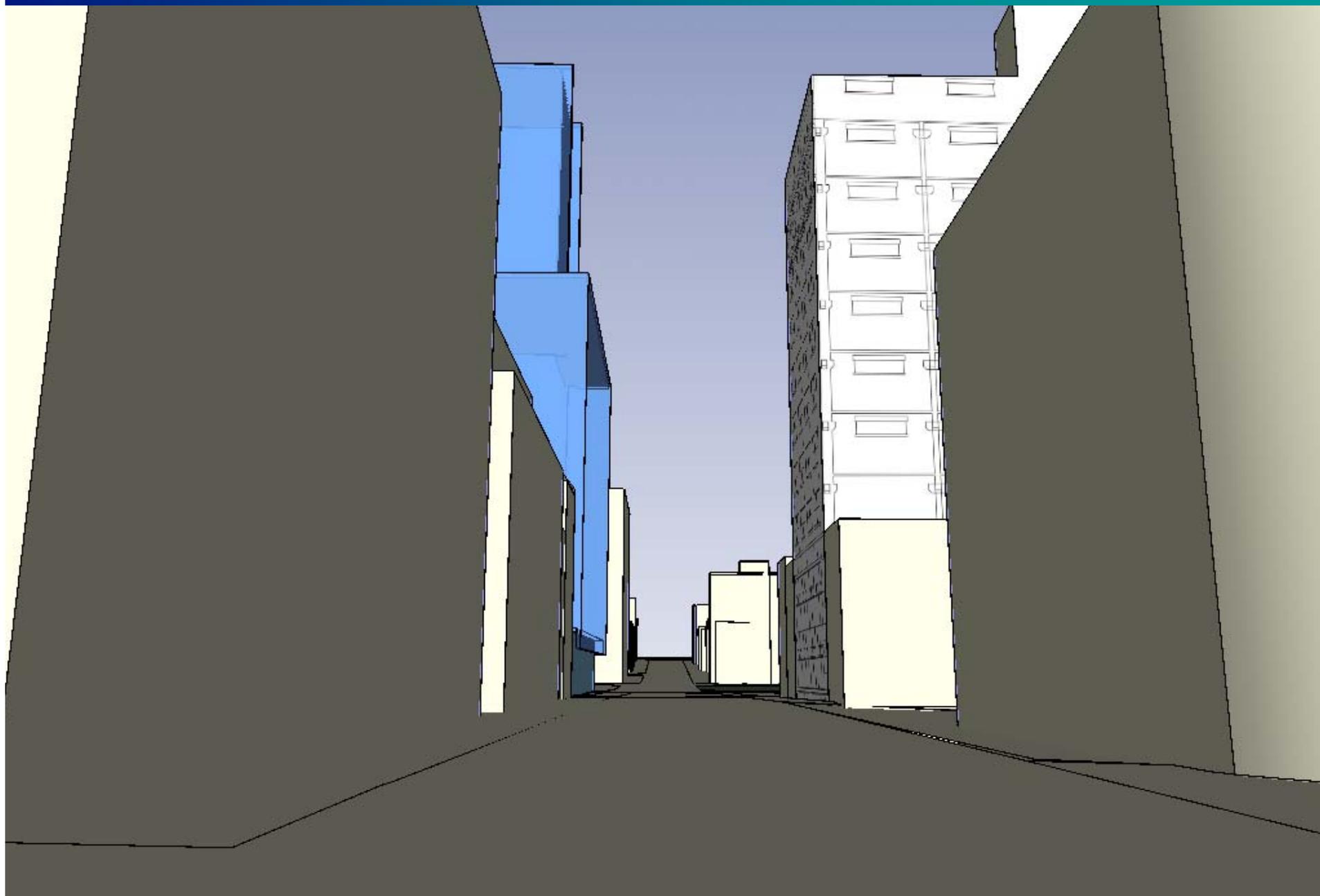
Serait également situé à l'arrière d'un édifice existant



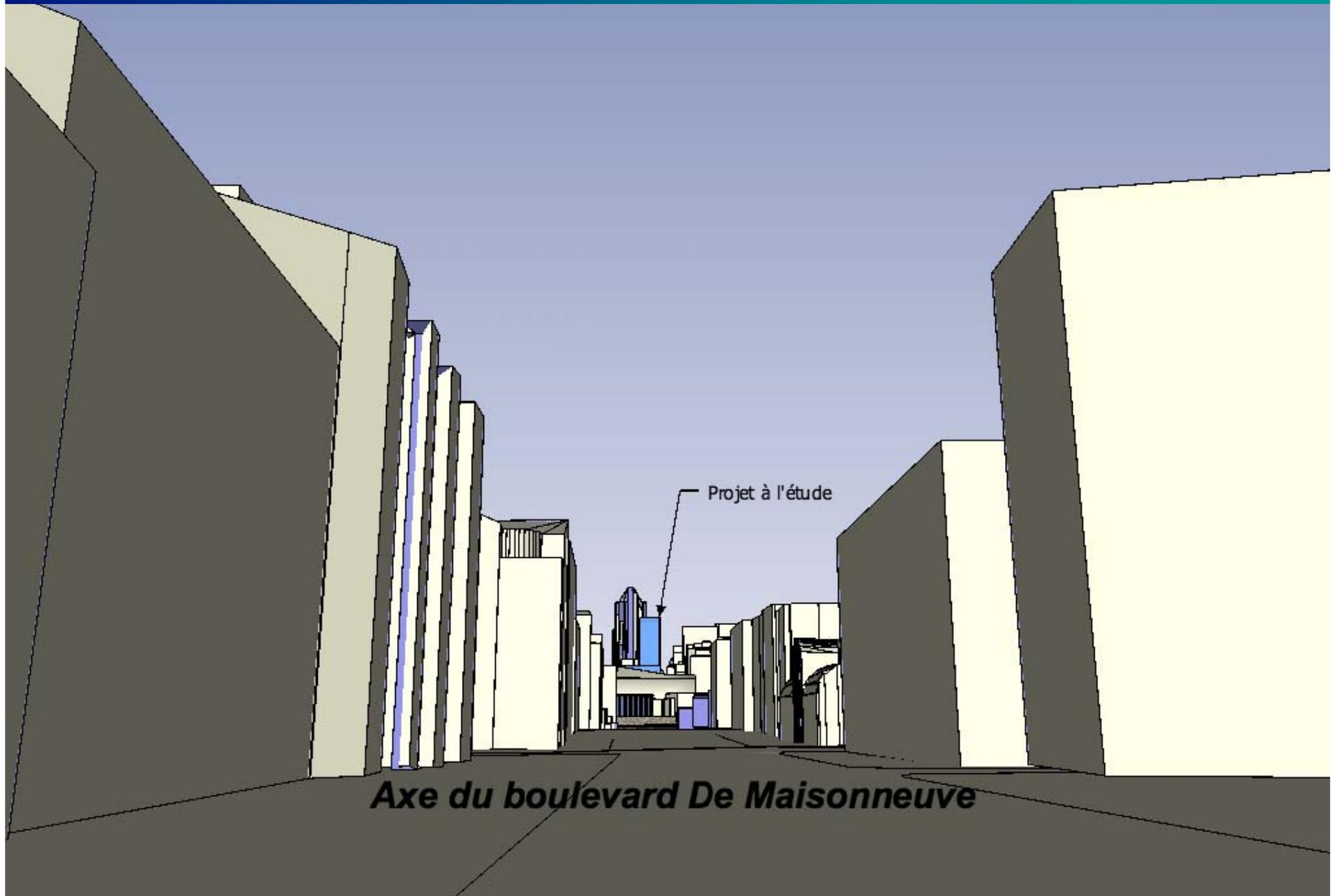
# Silhouette protégée du centre-ville



# Étude de l'impact visuel



# Étude de l'impact visuel



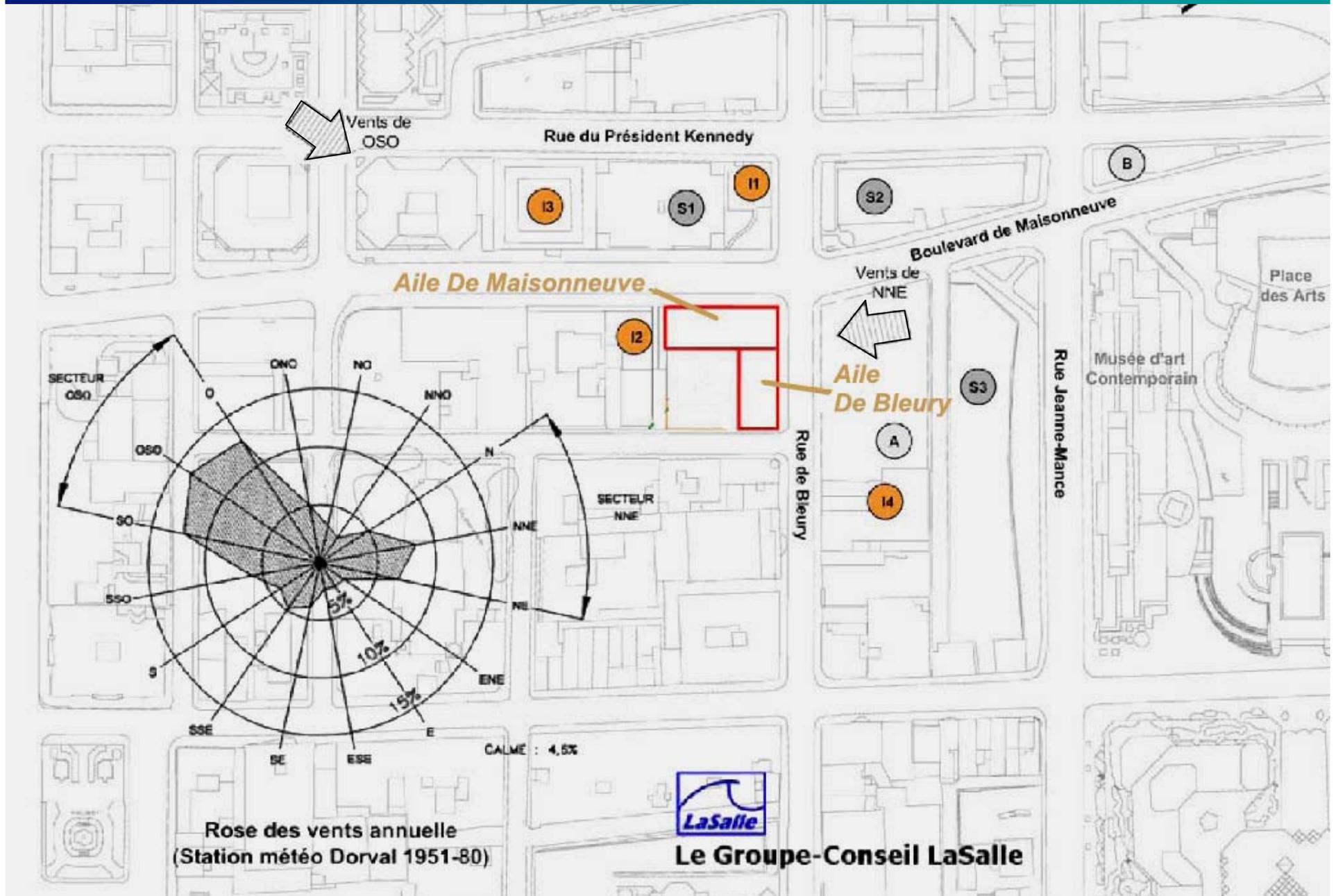
# Étude de l'impact visuel



# Étude de l'impact sur l'ensoleillement



# Analyse des impacts éoliens



# Conclusion

- **Projet très structurant pour le quartier;**
- **Respect de plusieurs orientations du Plan :**
  - densification d'un emplacement de métro;
  - densification résidentielle du centre-ville;
  - retrait d'un stationnement commercial hors sol;
  - cohérent avec le concept de répartition des densités et des hauteurs;
- **Intégration urbaine adaptée au milieu;**
- **Typologie résidentielle et traitement architectural adapté aux orientations du Quartier des spectacles.**

***Merci***

Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE