

Etude volumétrique

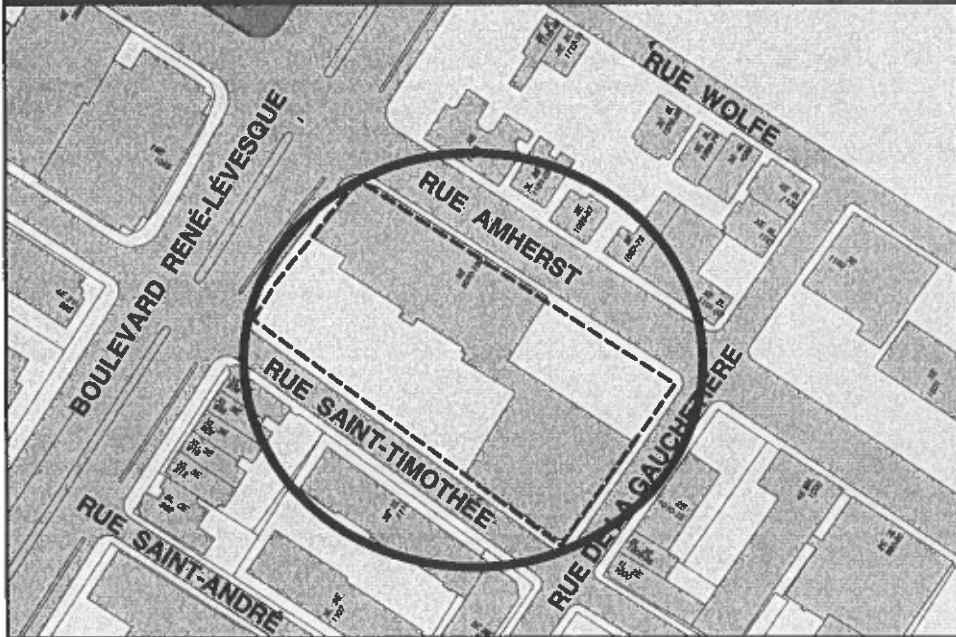


Projet reçu en vertu  
de l'article 89 de la  
charte

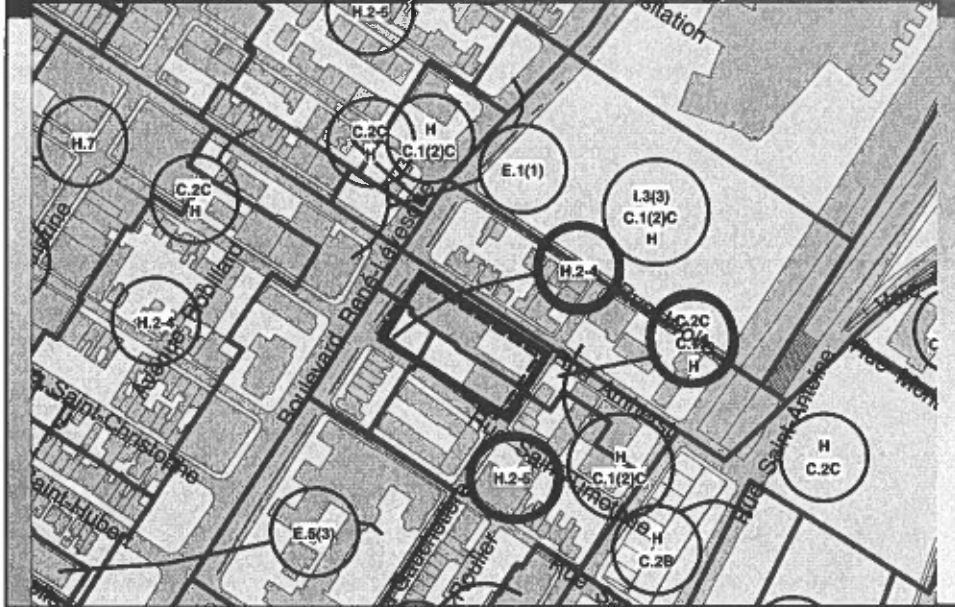
Dossiers : 102054504 et  
1021203033

Complexe résidentiel Décors

Terrain bâti : îlot de 4821 m<sup>2</sup>



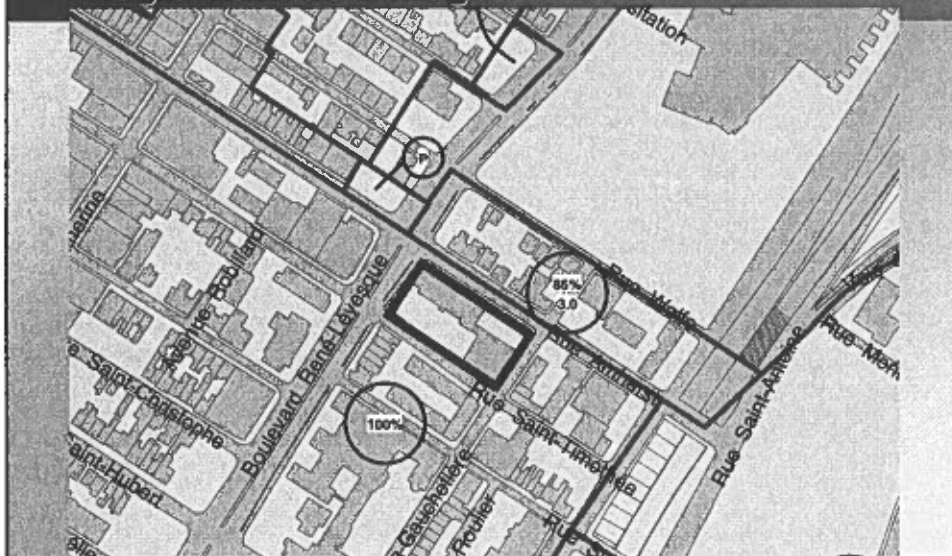
**Usages autorisés commerciaux et  
résidentiels - Règlement de zonage**



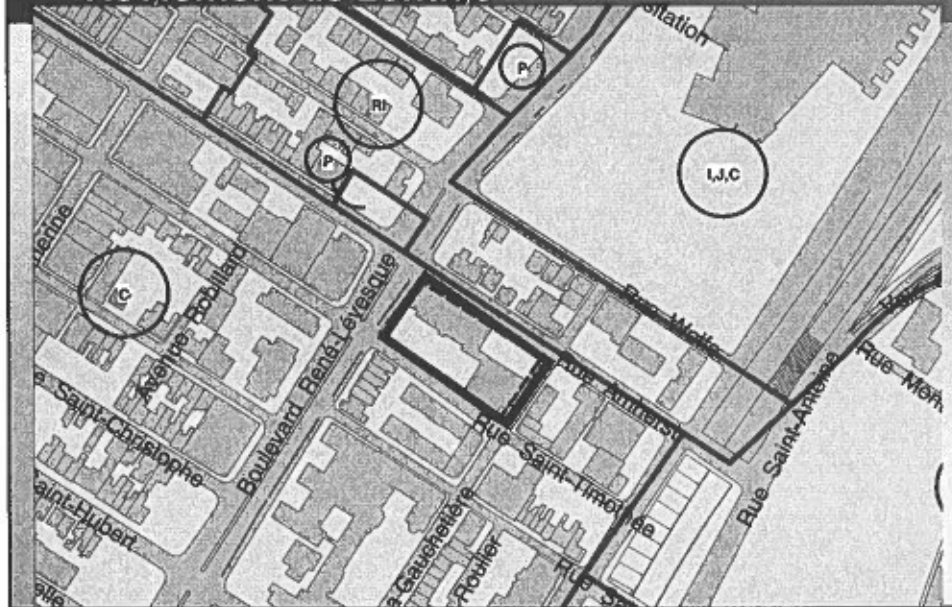
**Hauteurs autorisées 2-3 étages, 12,5m  
(6 étages sont autorisés du côté nord du  
bld) Règlement de zoning**



Densité autorisée : 3  
Pourcentage d'implantation : 100 %  
Règlement de zonage



Mode d'implantation autorisé : contigu  
Règlement de zonage



## Densité autorisée dans le Plan d'urbanisme : 3

- Le Plan d'urbanisme prévoit une densité maximum de 3 pour le terrain visé;
- Le Plan d'urbanisme prévoit une densité de 6 du côté nord du boulevard;
- La modification au plan d'urbanisme propose une densité maximum de 6 pour le site sur une profondeur de 33 m à partir du bld René-Lévesque (La densité du projet est cependant limitée à 4,5 dans le règlement).



Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

## Hauteurs autorisées dans le Plan d'urbanisme

- Jusqu'à 25 mètres;
- Le projet ne déroge pas à cette exigence du Plan avec des hauteurs allant de 14 à 25 mètres.

Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

## Dérogations

- **RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE :**
- Dérogation aux hauteurs en mètres et en étages (4, 6 et 8 ét. au lieu de 3, et 14 à 25 m au lieu de 12,5 m);
- Dérogation à la densité (de 4,5 au lieu de 3).
  
- **PLAN D'URBANISME :**
- Dérogation à la densité (catégorie de 6 au lieu de 3, la densité du projet sera cependant limitée à une densité de 4,5.).

Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

## Bâtiment commercial d'angle existant René-Lévesque /Amherst (à démolir)



Bâtiment semi-industriel existant rue  
Amherst (à démolir)



Bâtiment semi-industriel existant  
La Gauchetière/St-Thimothée (à démolir)



Hauteurs René-Lévesque : Edifice Cinar  
14 ét. et résidence Mont-Carmel 16 ét.



Amherst vers le sud  
axe de circulation important vers le fleuve



Vers «Faubourg Québec» et le fleuve



Bld René-Lévesque, l'une des principales voies d'accès au centre-ville





Bld René-Lévesque, coin Saint-André  
Le Clos Saint-André : 7 ét. (mansardes)



Vers le centre-ville



Projet Château St-Hubert  
coin St-Hubert, 6 étages



Hauteurs René-Lévesque, côté sud  
coin Saint-Thimothée  
maisons de pierre en rangée



Hôpital Jacques-Viger



Hauteurs Hôpital Jacques-Viger  
côté De La Gauchetière - 6 étages



Hauteurs René-Lévesque, vers l'est  
Radio-Canada 25 étages



Hauteurs La Gauchetière/Amherst



Coin La Gauchetière/St-Thimothée ¼ ét.



Rue St-Thimothée vers le nord



Rue Amherst vers le sud



Rue Amherst vers le nord

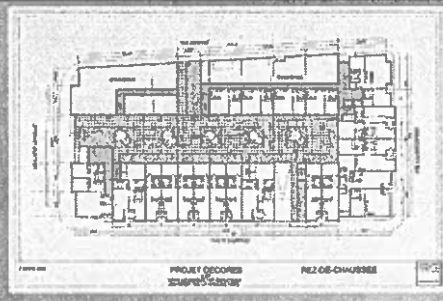


## Coin Amherst/La Gauchetière

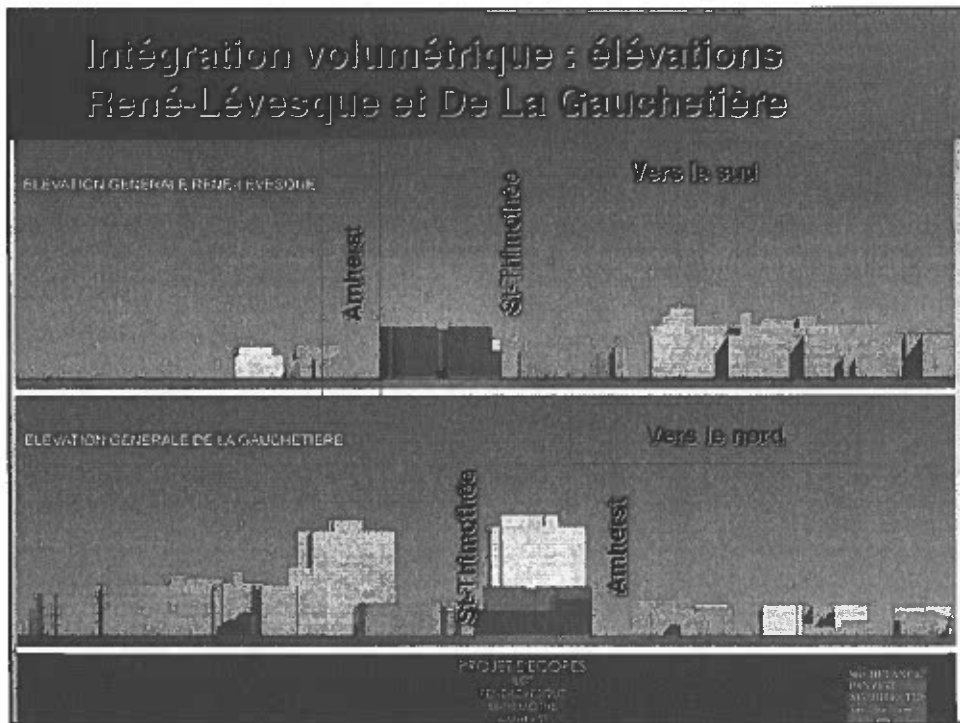


## Projet résidentiel

- Quelques 150 logements (condominium);
- Commerces sur la rue Amherst;
- Cour intérieure paysagée;
- Un niveau de stationnement en sous-sol pour quelque 150 unités;
- Hauteurs de 8 étages sur le bid René-Lévesque;
- De 6 étages sur la rue Amherst;
- De 4 étages sur les rues De La Gauchetière et Saint-Thimothée.



Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE





# Intégration volumétrique : élévations Amherst et St-Thimothée

ELEVATION GENERALE AMHERST

Vers l'ouest

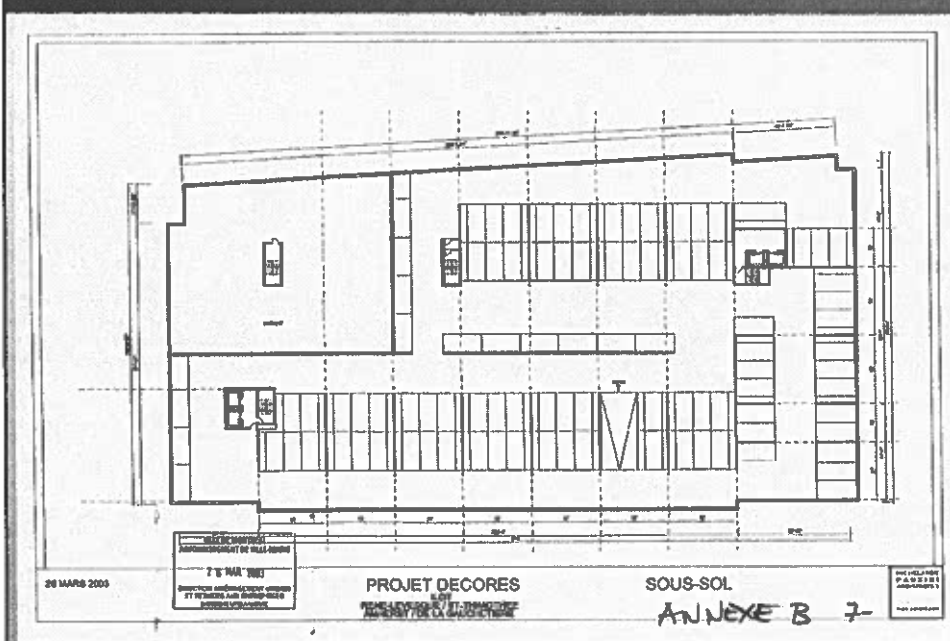


ELEVATION GENERALE ST-THIMOTHEE

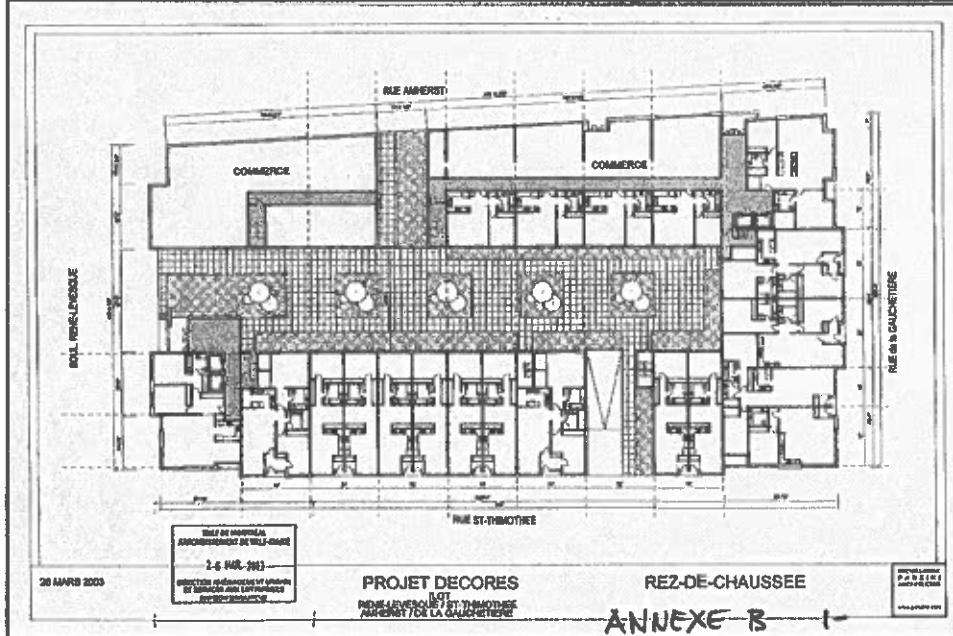
Vers l'est



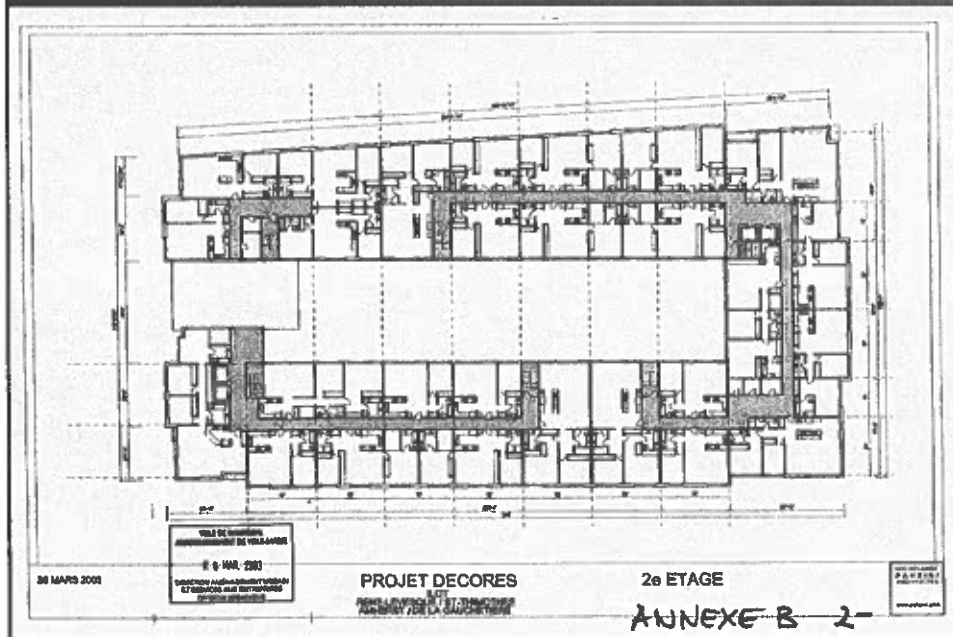
## Plan du sous-sol



# Plan du rez-de-chaussée



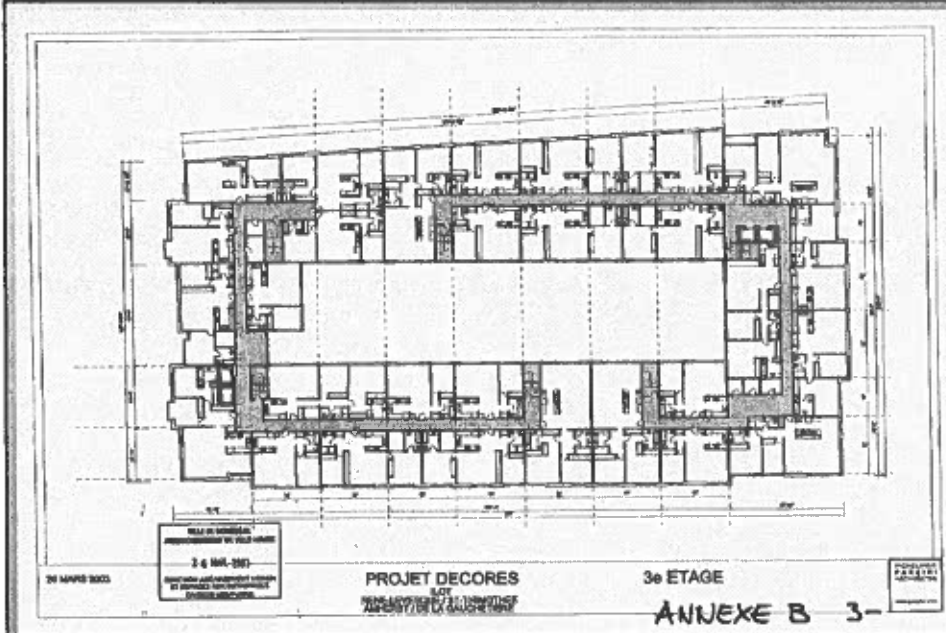
# Plan du 2ème étage



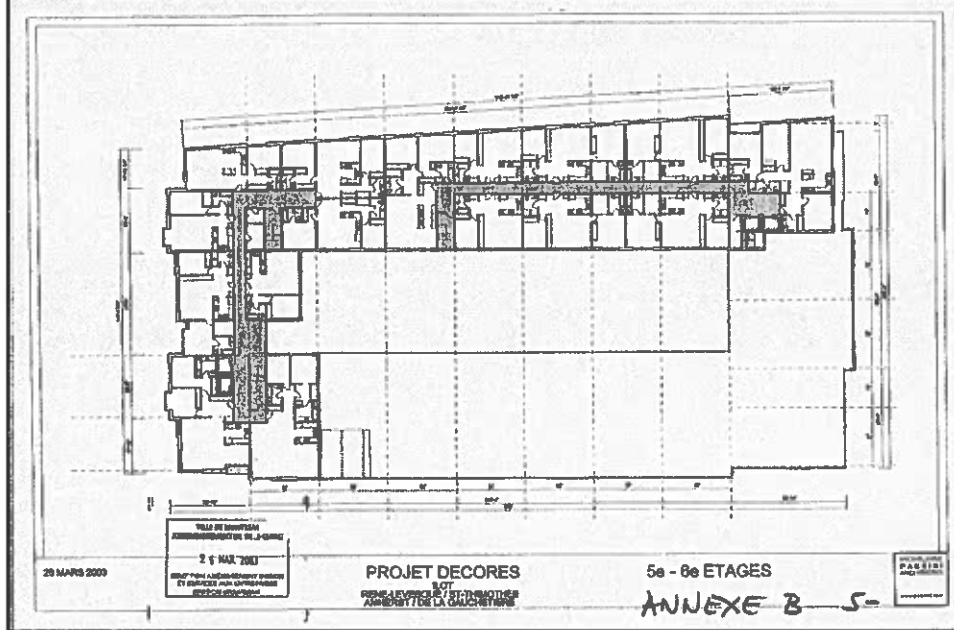
## Porte cochère bld René-Lévesque



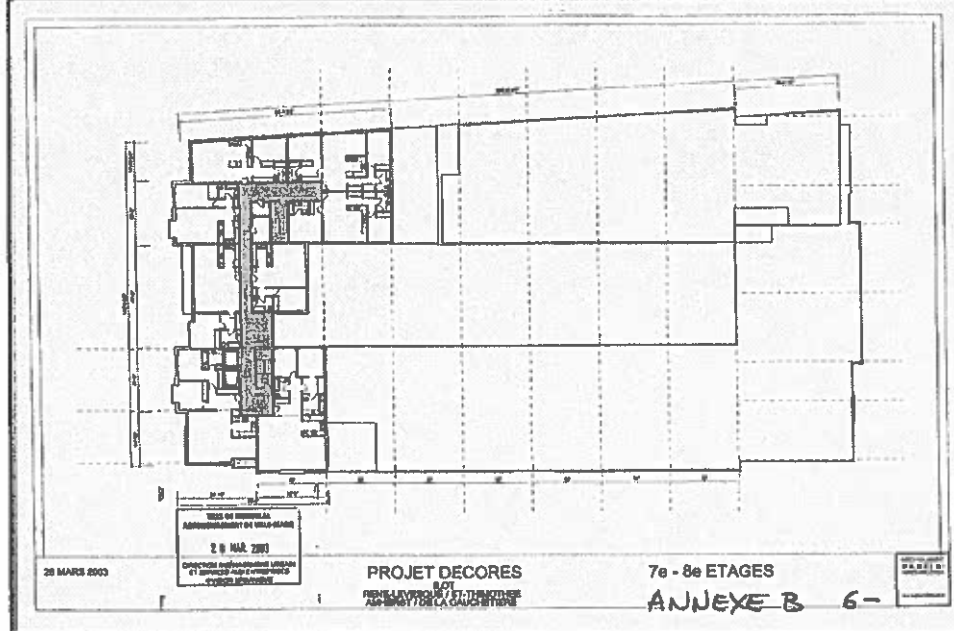
## Plan des 3ème et 4ème étages



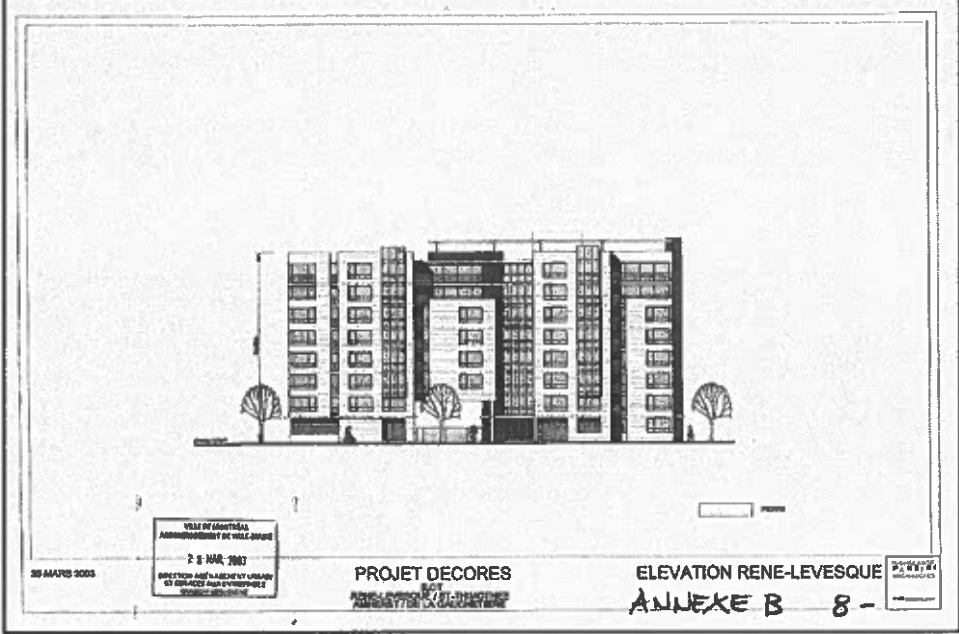
## Plan des 5ème et 6ème étages



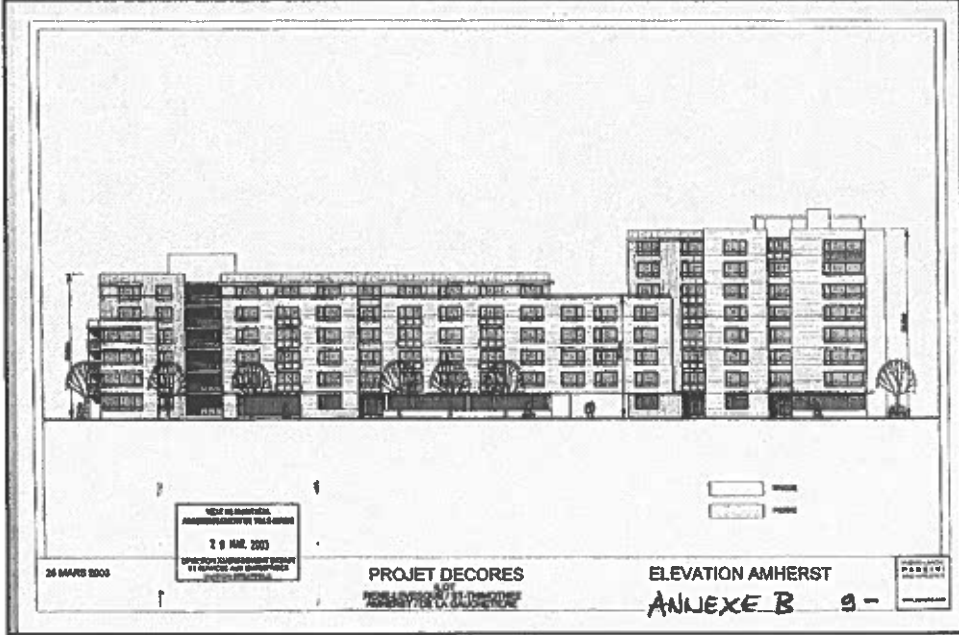
## Plan des 7ème et 8ème étages



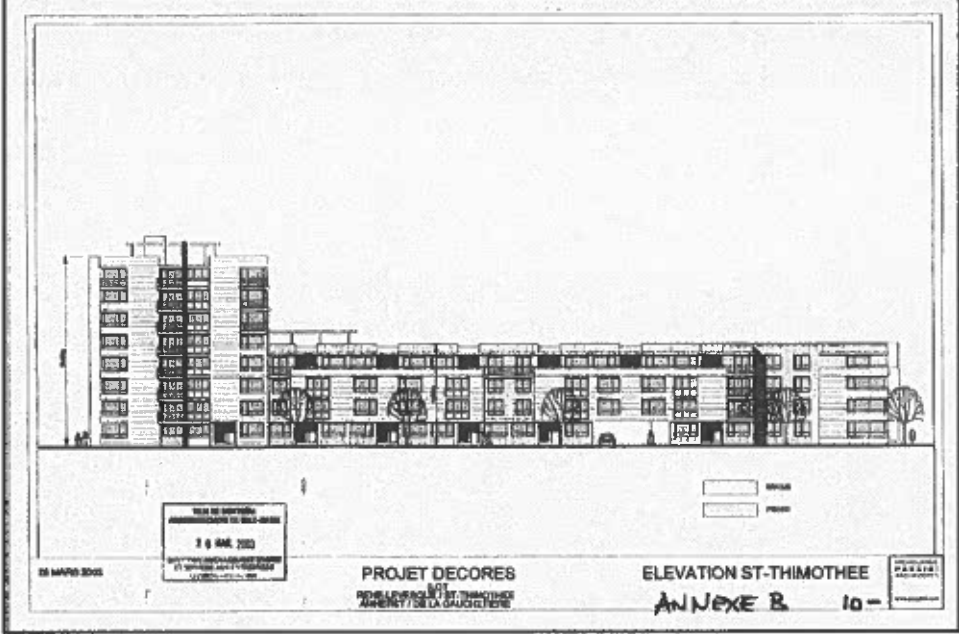
# Élévation boulevard René-Lévesque



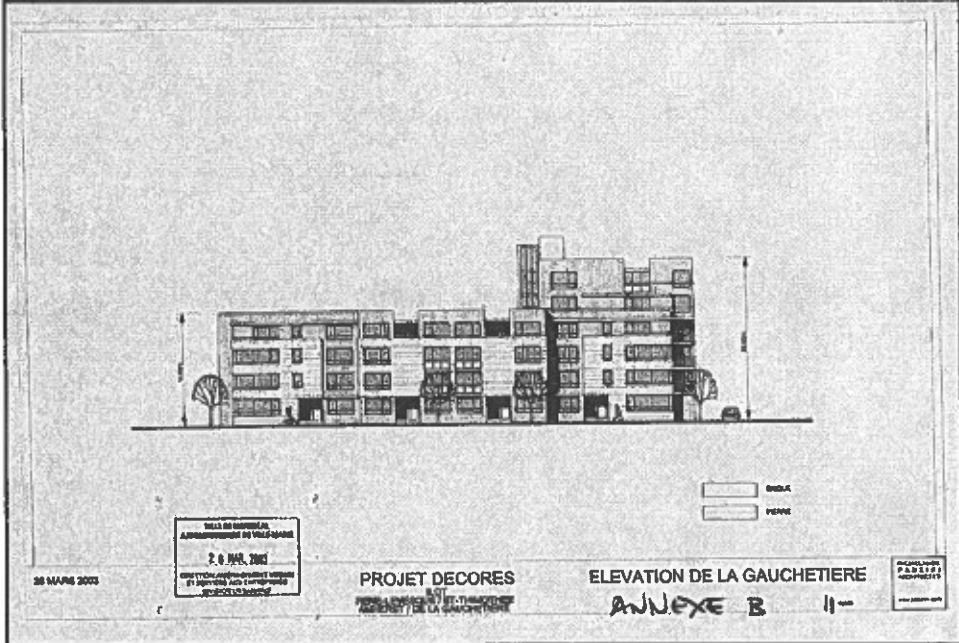
# Élévation rue Amherst



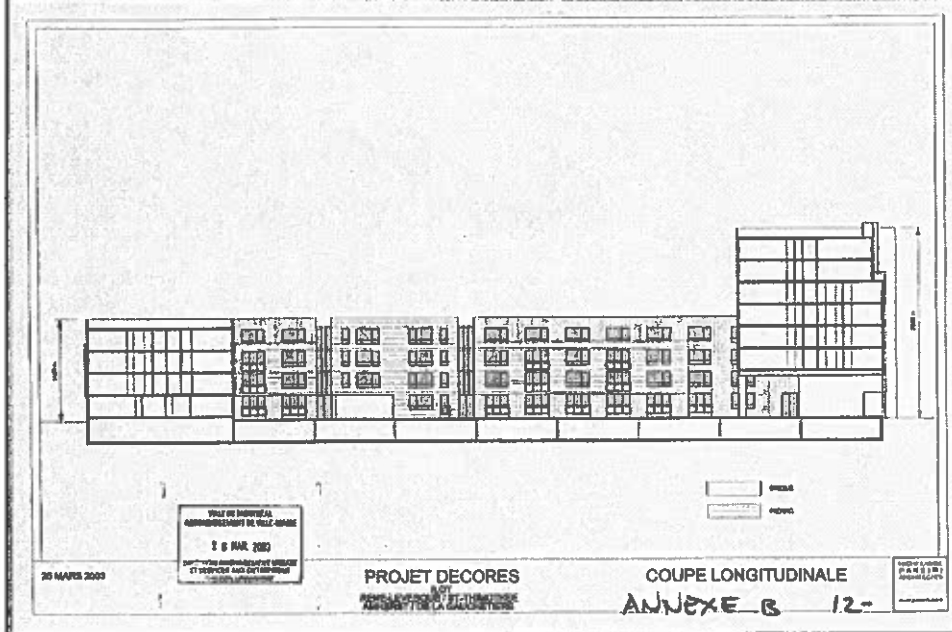
# Élévation rue Saint-Thimothée



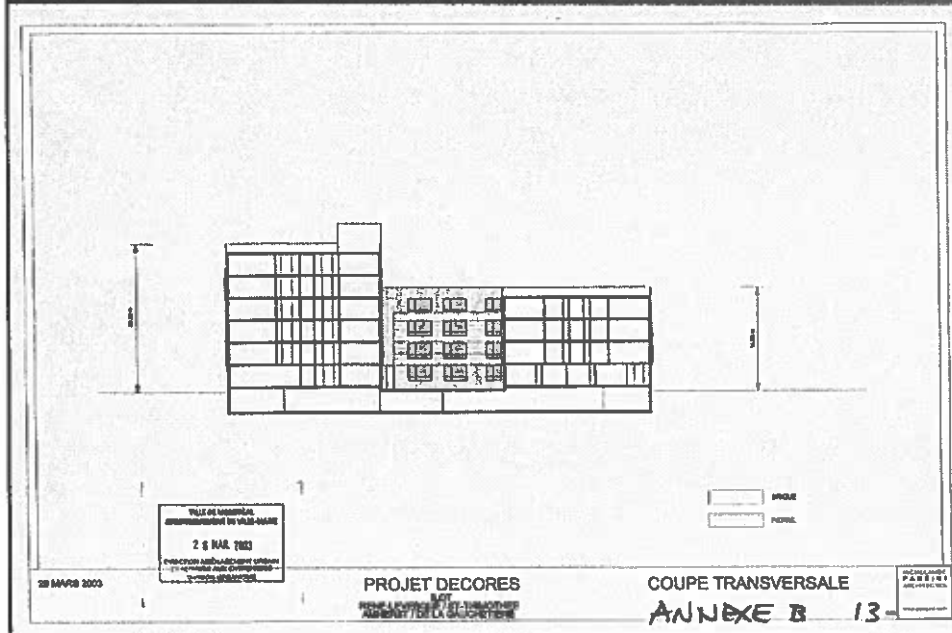
# Élévation rue De La Gauchetière



## Coupe longitudinale, vue vers l'ouest



## Coupe transversale, vue vers le sud



*Perspective René-Lévesque/St-Thimothée*



PROJET DÉCORÉS

PROJET DÉCORÉS  
ARCHITECTURE

*Perspective René-Lévesque/Amherst*



PROJET DÉCORÉS

PROJET DÉCORÉS  
ARCHITECTURE



## Avis favorables

- **COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME :** avis favorable (activités commerciales sur Amherst et bld Lévesque, entrée directe des logements sur rue et implantation typique du quartier à 0 pour l'ensemble de l'îlot);
- **COMITÉ D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME :** avis favorable (définition des coins du bâtiment, aménagement paysager, pierre sur le bld René-Lévesque et grille pour les portes cochères).

Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

## Rappel des modifications

- **PLAN D'URBANISME :**
- Densité de 3 passerait à 6 (4,5 dans le projet)
- **RÈGLEMENT DE ZONAGE :**
- Hauteurs de 12,50 m passerait à 25 m ( 2/3 étages à 4/6/8 étages);
- Densité de 3 passerait à 4,5.

Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

## Modifications - justifications

- Caractère de grande artère du boulevard René-Lévesque;
- Axe de circulation important de la rue Amherst;
- Densité permise côté nord du boulevard entre Amherst et Labelle et Saint-Dominique : 6;
- Le projet présenté répond aux autres paramètres d'affectation et de hauteur prescrits au Plan d'Urbanisme.

Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

*Merci*

Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE