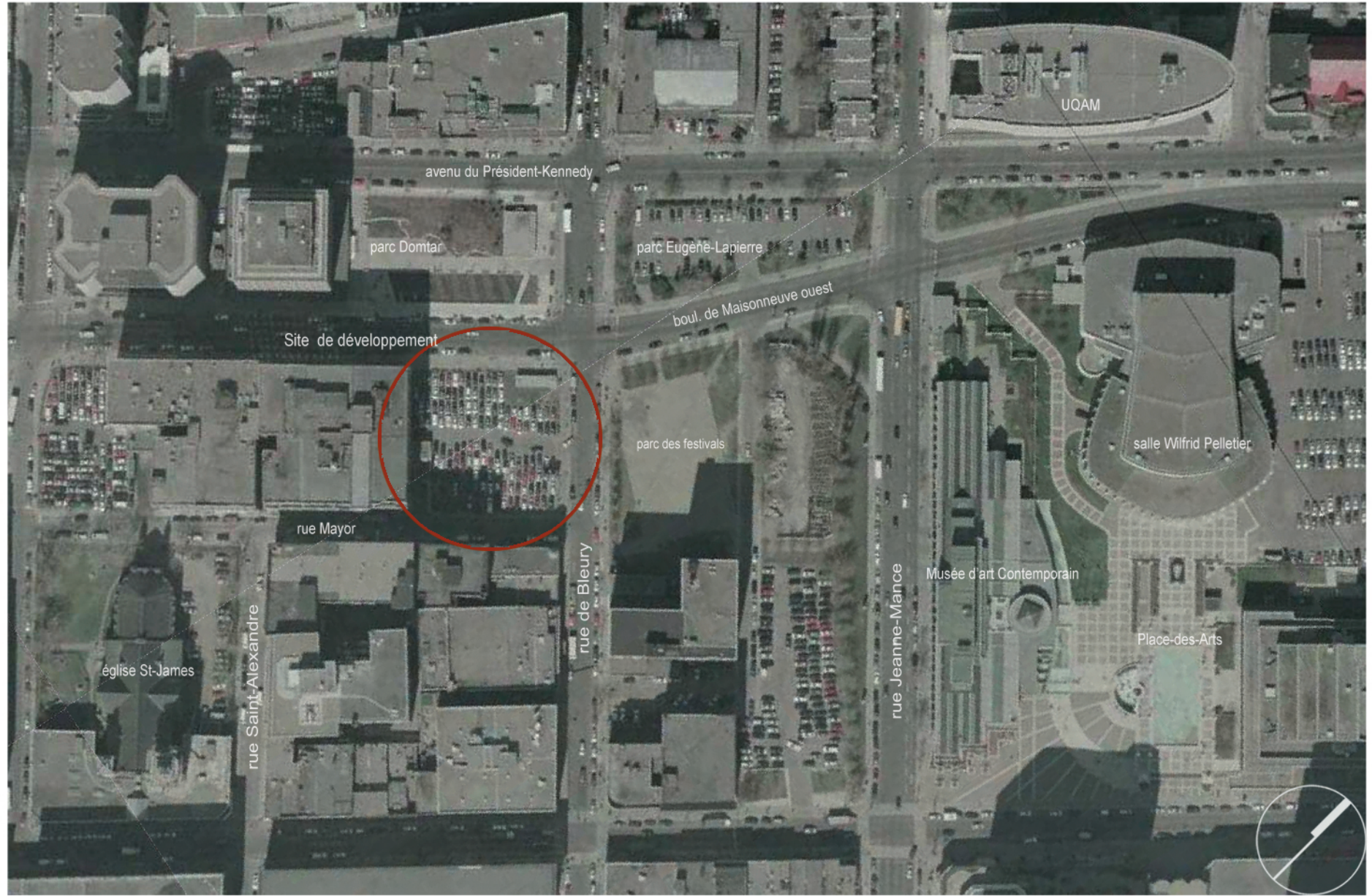




## Table des matières

Contexte urbain.....	3
Plan d'implantation.....	9
Plan de phasage.....	10
Plans des étages.....	11
Coupe.....	20
Élévations.....	21
Typologie des balcons Française.....	25
Études d'ensoleillement.....	26
Études comparatives.....	31
Étude d'impact d'une construction sur la rue Mayor.....	Annexe A
Analyse des impacts du projet sur l'ensoleillement.....	Annexe B
Contribution de l'implantation proposé sur les rues de Bleury et de Maisonneuve.....	Annexe C
Étude d'impact éolien.....	Annexe D





Rue Mayor depuis rue de Bleury



Boul. De Maisonneuve vers l'ouest depuis rue de Bleury



Rue de Bleury vers le nord depuis boul. de Maisonneuve



Coin de Bleury - boul. De Maisonneuve



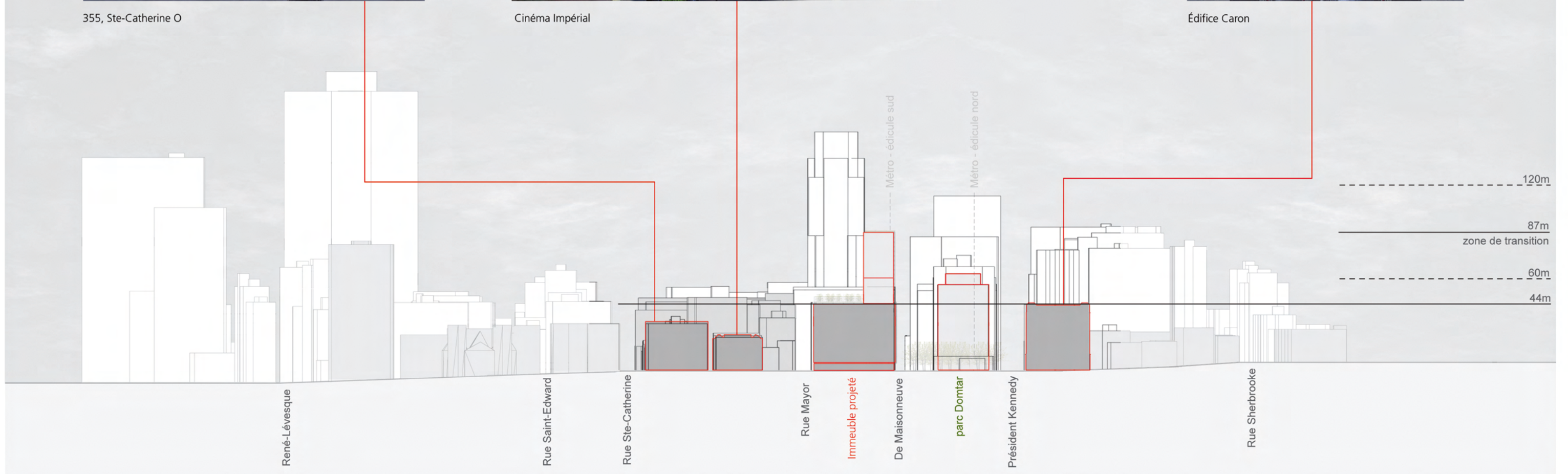
355, Ste-Catherine O



Cinéma Impérial



Édifice Caron

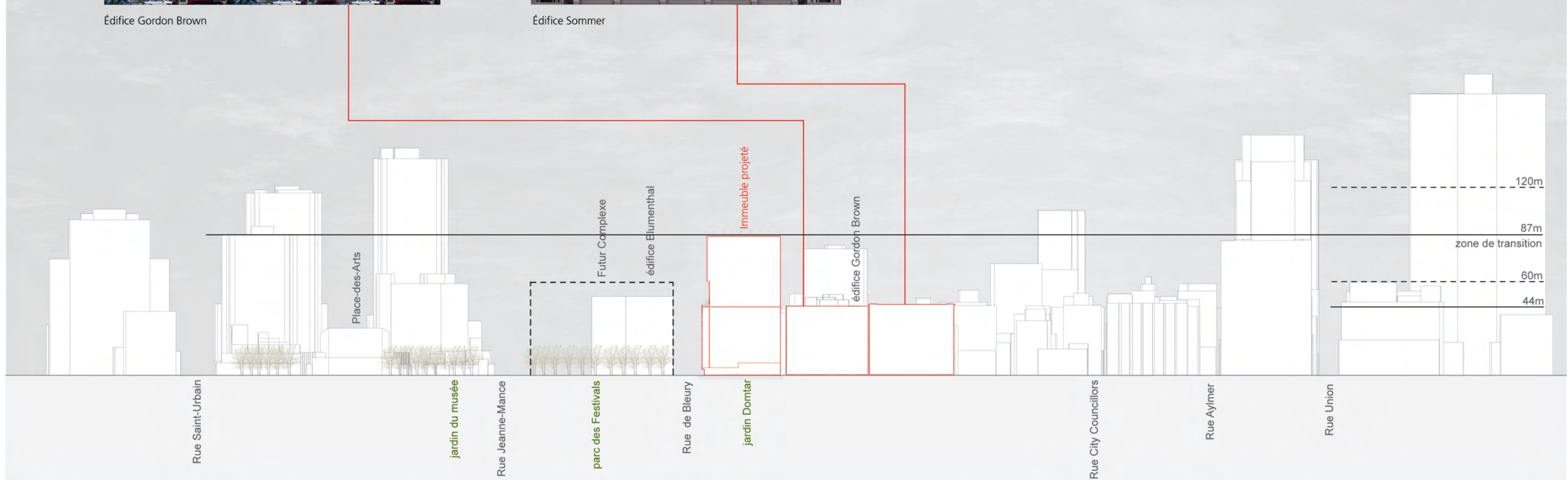




Édifce Gordon Brown



Édifce Sommer

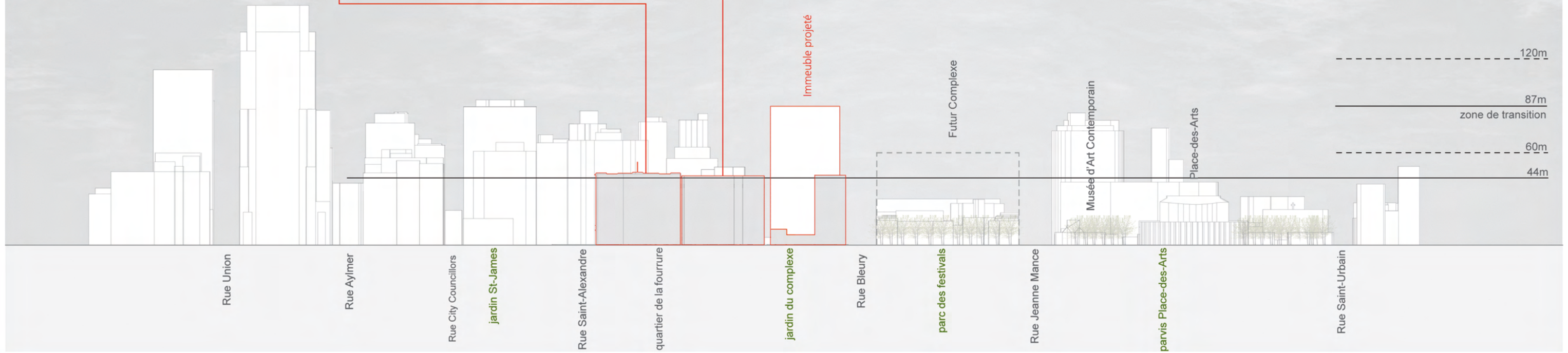


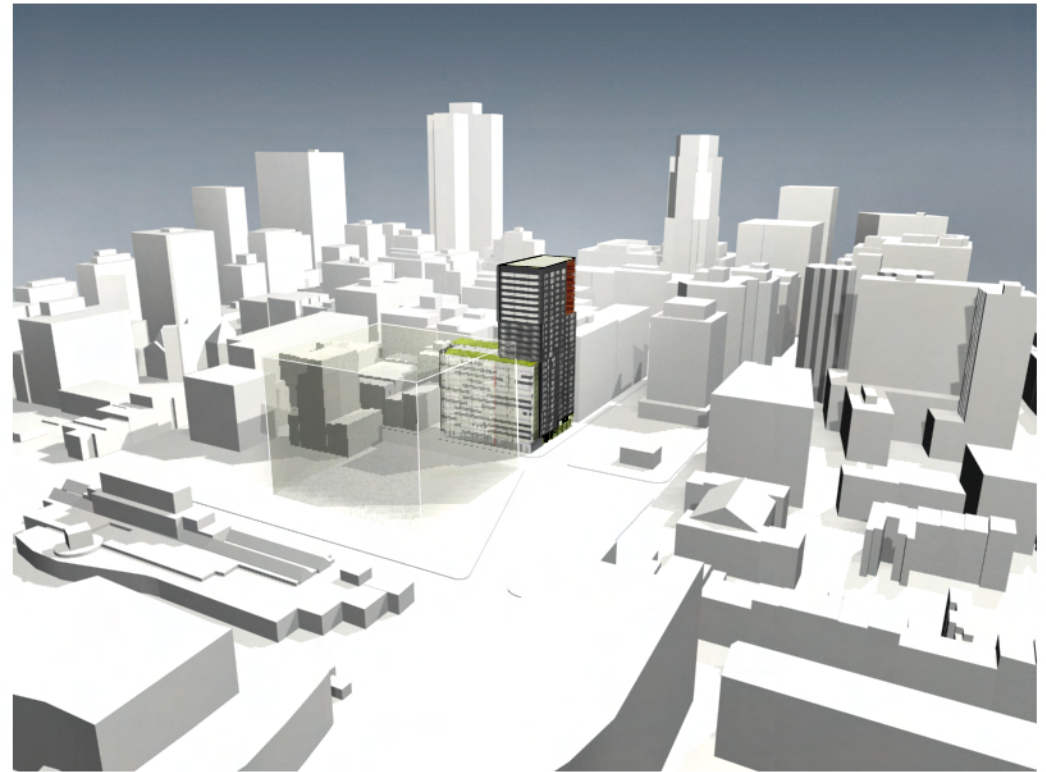


Édifice Sommer

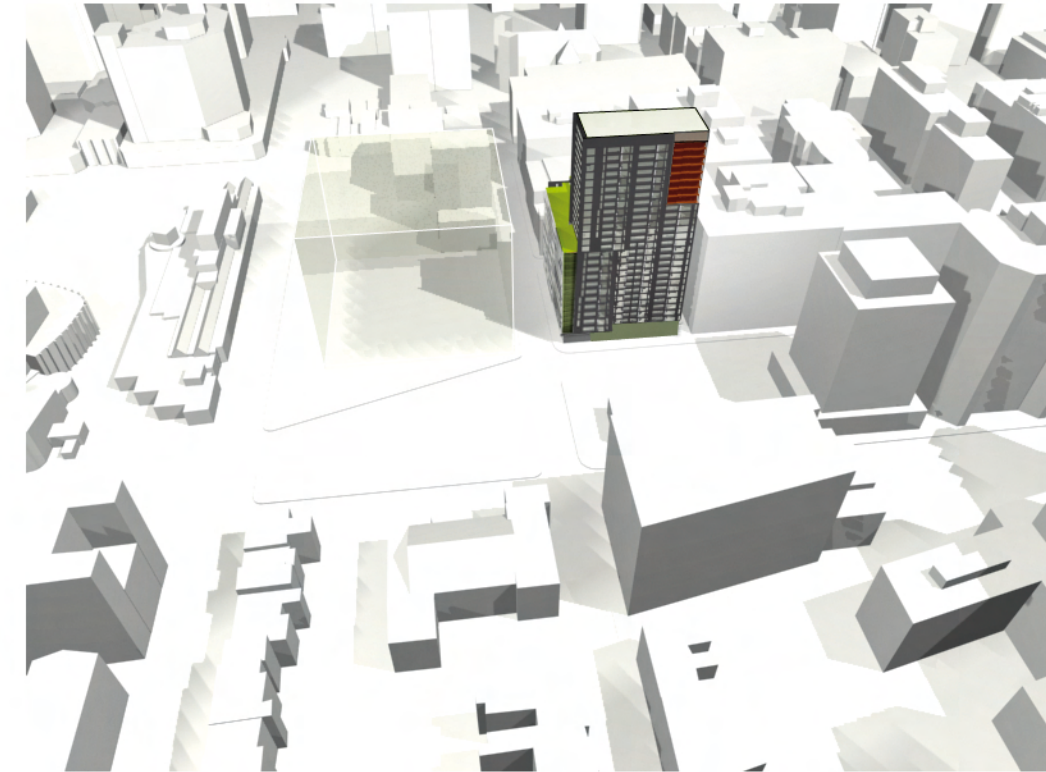


Édifice Gordon Brown

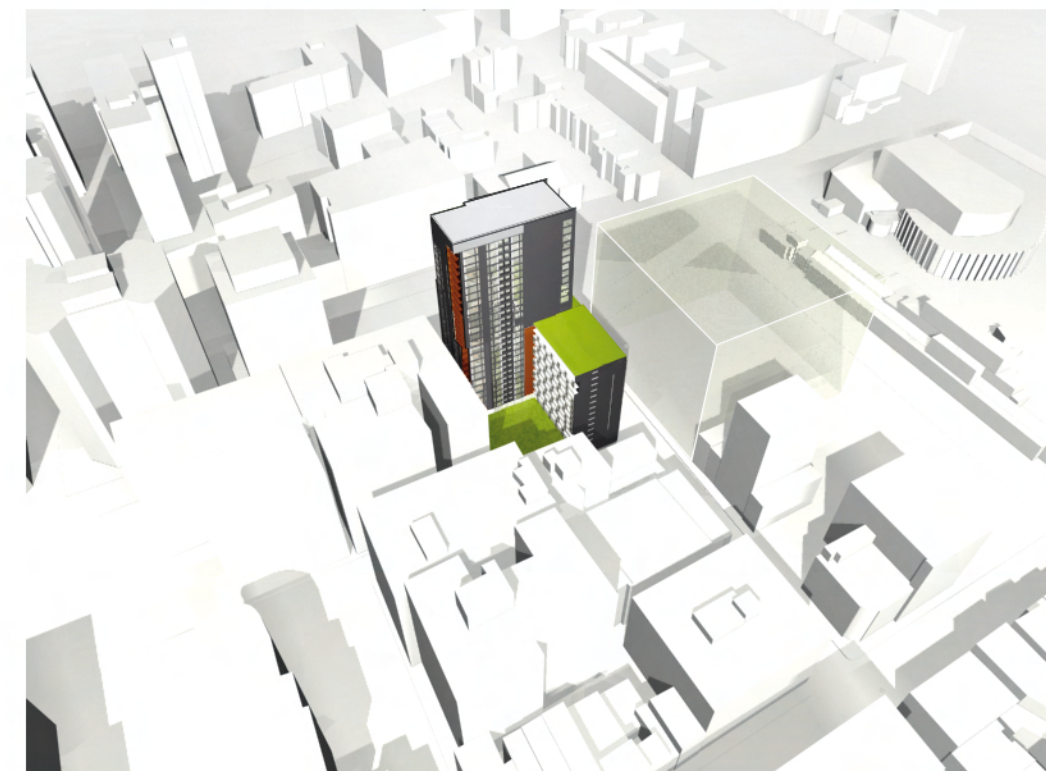




Vue vers l'ouest

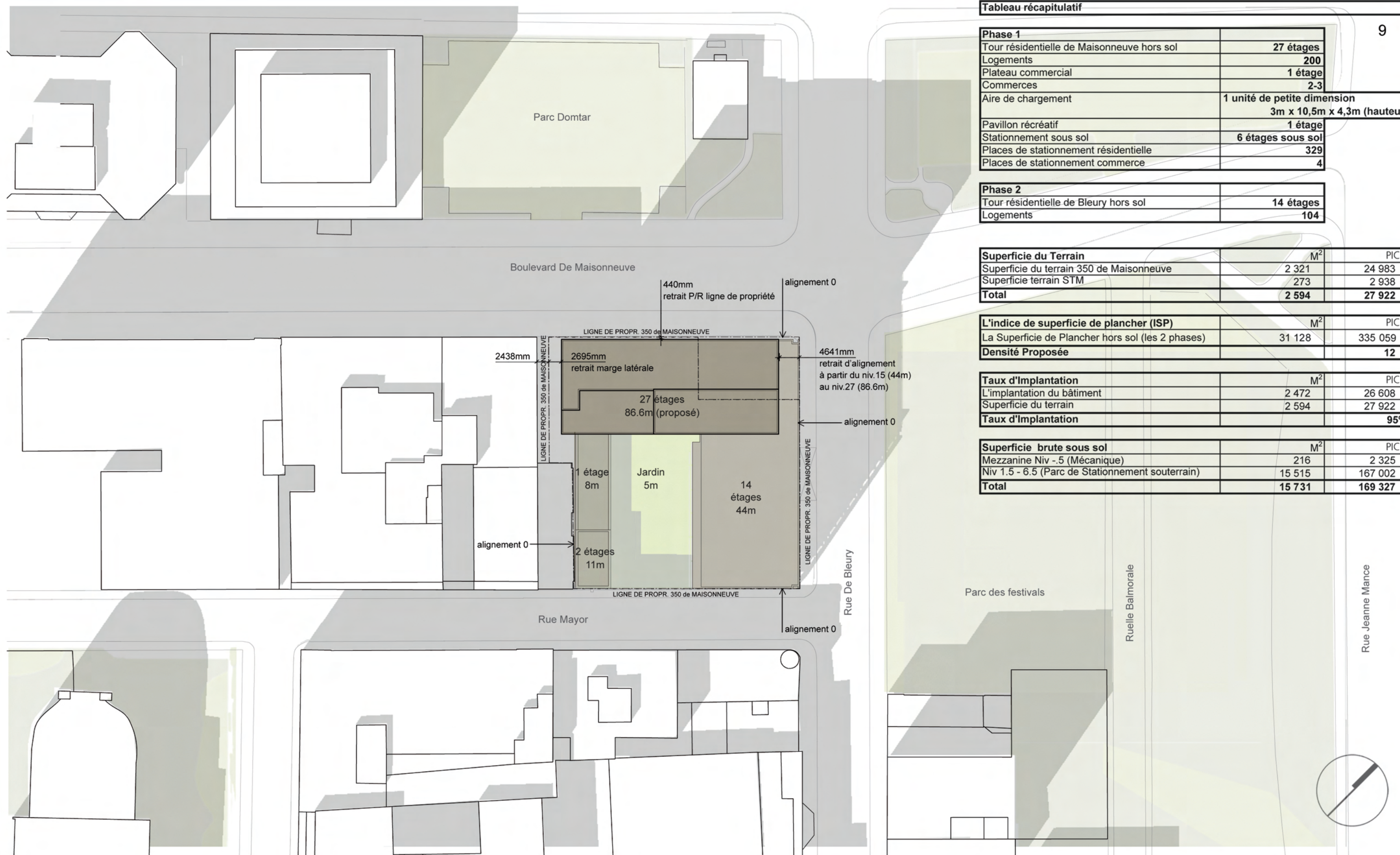


Vue vers le sud



Vue vers le nord





**Tableau récapitulatif**

Phase 1	
Tour résidentielle de Maisonneuve hors sol	27 étages
Logements	200
Plateau commercial	1 étage
Commerces	2-3
Aire de chargement	1 unité de petite dimension 3m x 10,5m x 4,3m (hauteur)
Pavillon récréatif	1 étage
Stationnement sous sol	6 étages sous sol
Places de stationnement résidentielle	329
Places de stationnement commerce	4

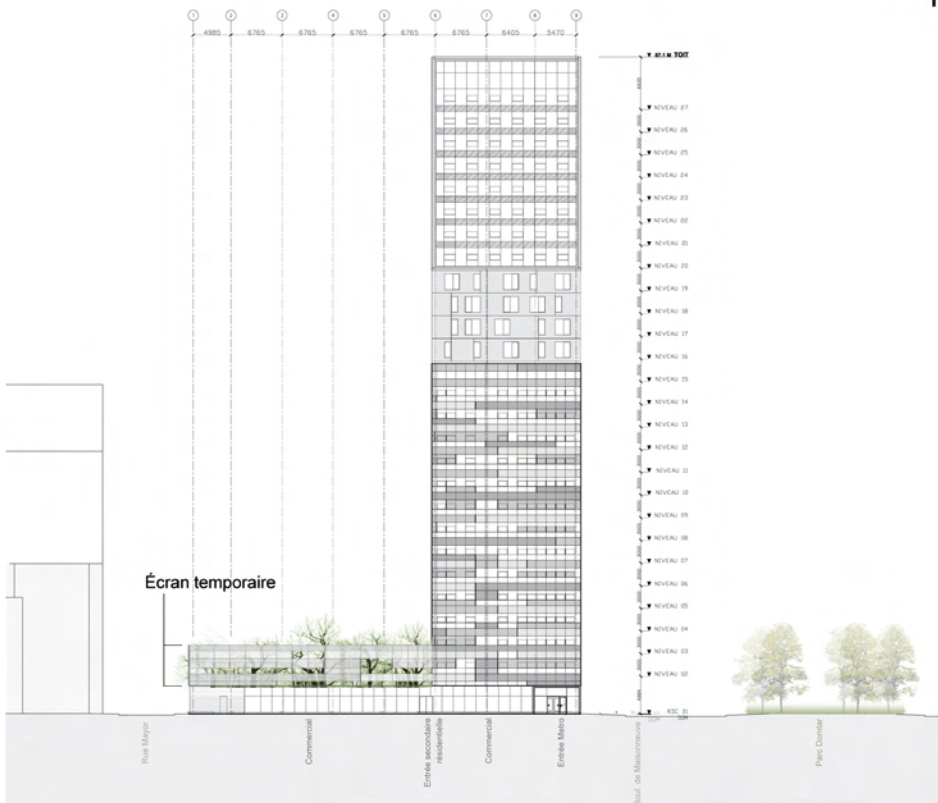
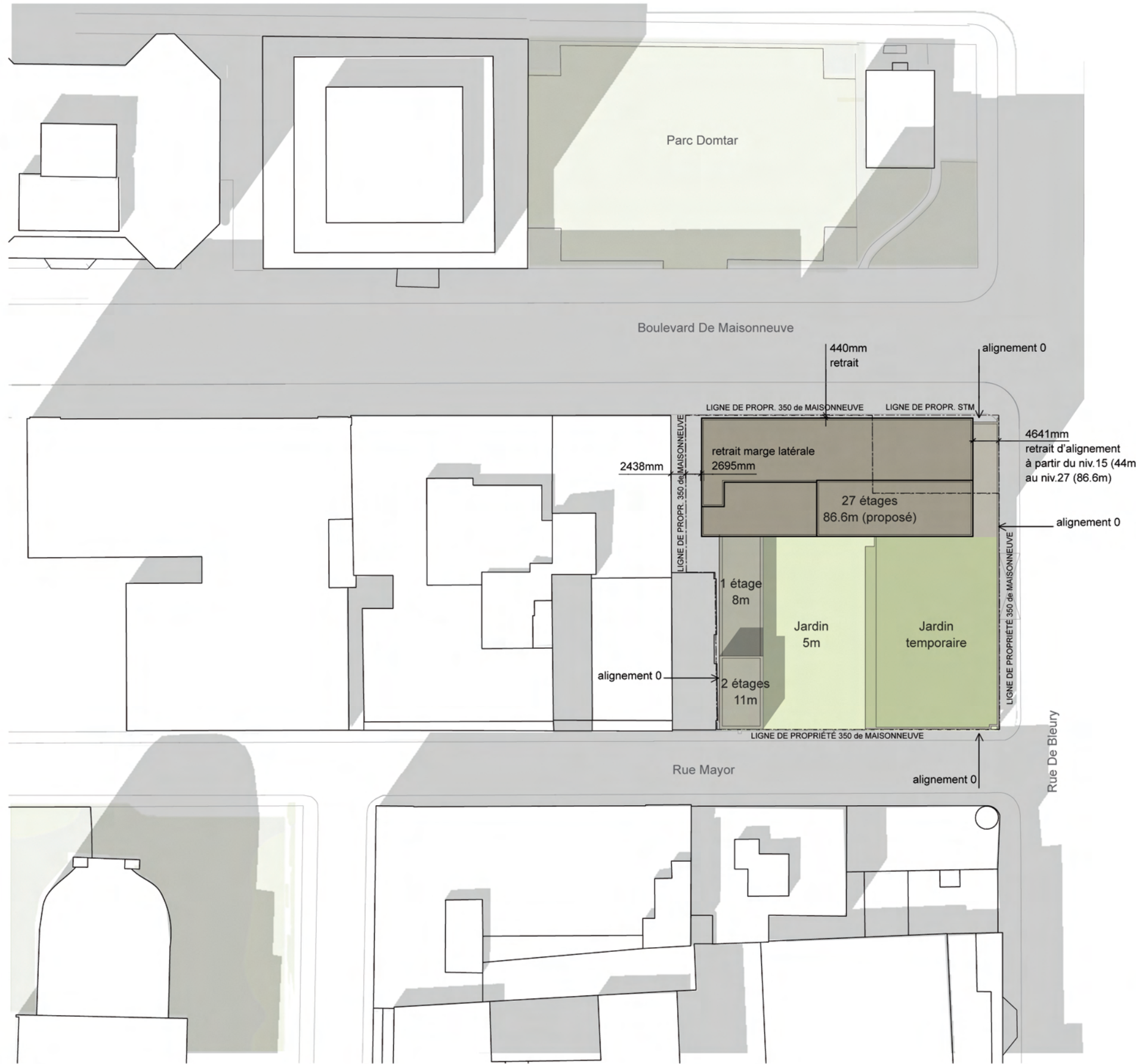
Phase 2	
Tour résidentielle de Bleury hors sol	14 étages
Logements	104

Superficie du Terrain		
Superficie du terrain 350 de Maisonneuve	M <sup>2</sup>	PICA
2 321		24 983
Superficie terrain STM		2 938
<b>Total</b>	<b>2 594</b>	<b>27 922</b>

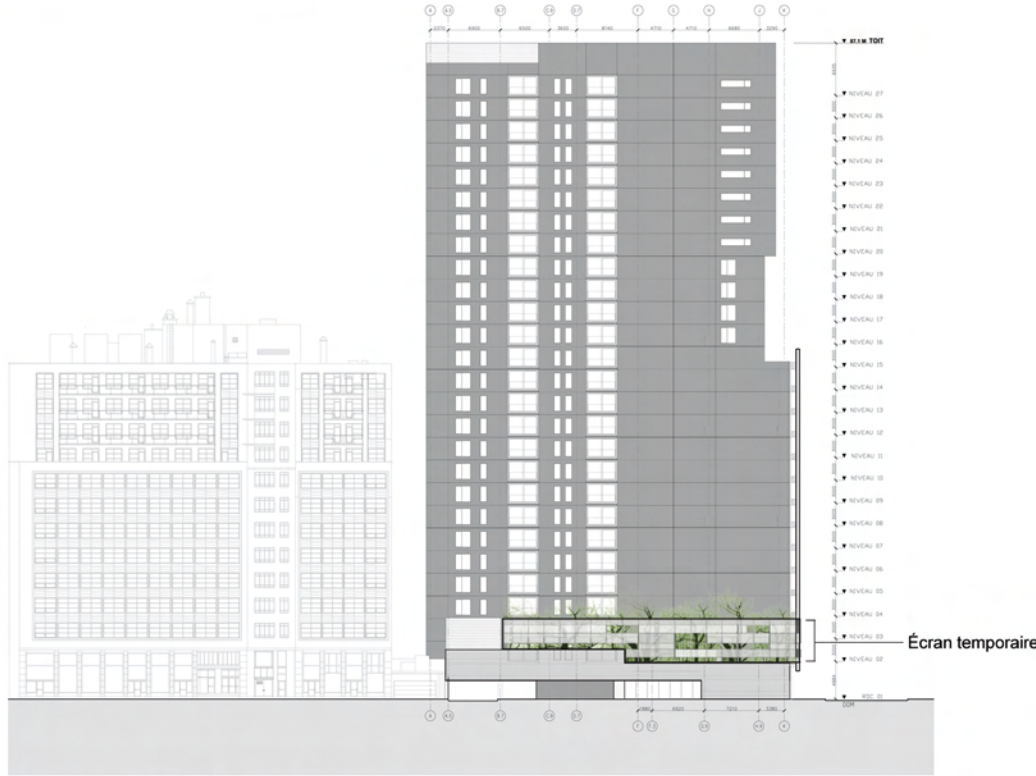
L'indice de superficie de plancher (ISP)		
La Superficie de Plancher hors sol (les 2 phases)	M <sup>2</sup>	PICA
31 128		335 059
<b>Densité Proposée</b>		<b>12</b>

Taux d'implantation		
L'implantation du bâtiment	M <sup>2</sup>	PICA
2 472		26 608
Superficie du terrain		27 922
<b>Taux d'implantation</b>		<b>95%</b>

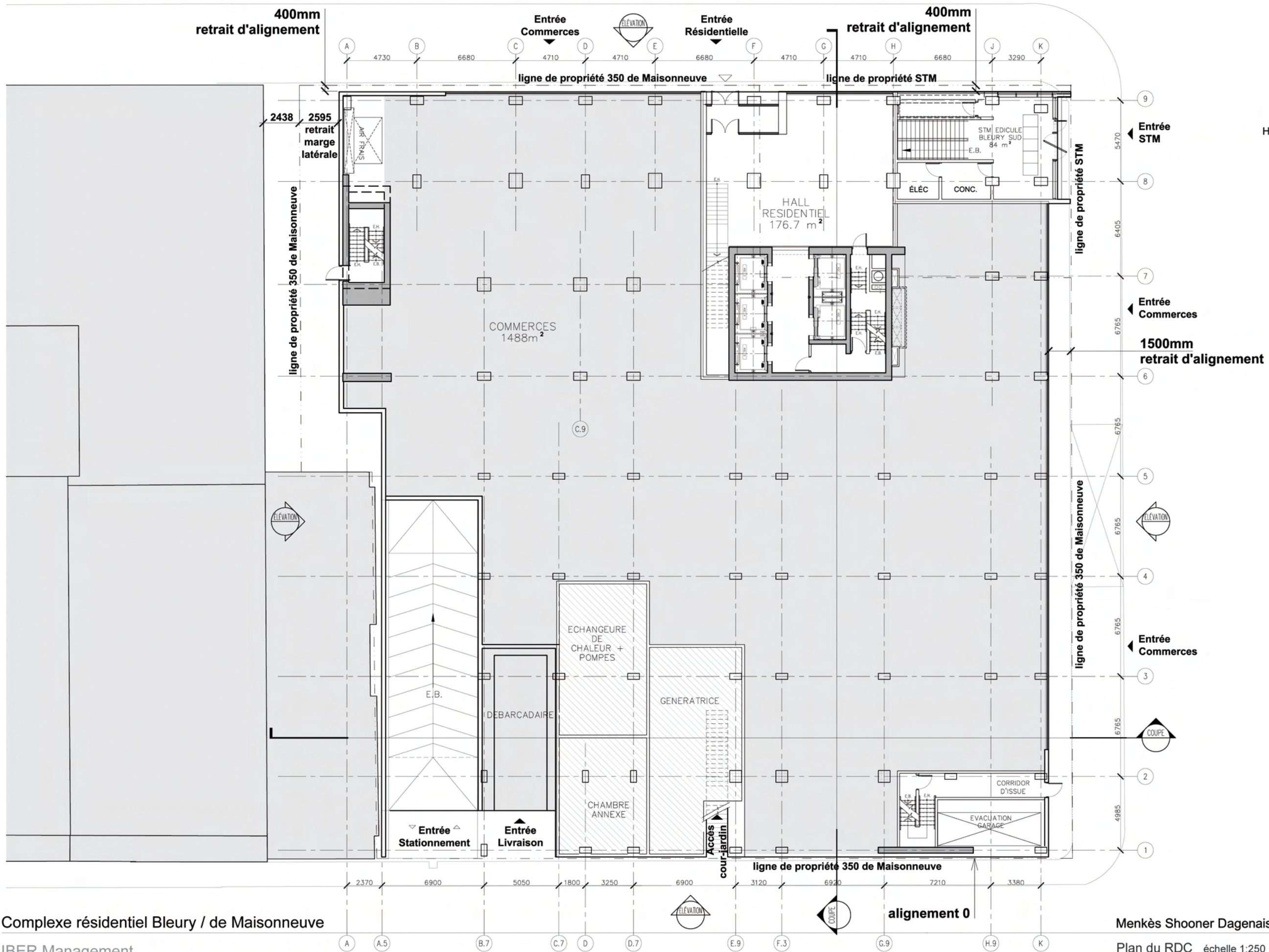
Superficie brute sous sol		
Mezzanine Niv -.5 (Mécanique)	M <sup>2</sup>	PICA
216		2 325
Niv 1.5 - 6.5 (Parc de Stationnement souterrain)		167 002
<b>Total</b>	<b>15 731</b>	<b>169 327</b>



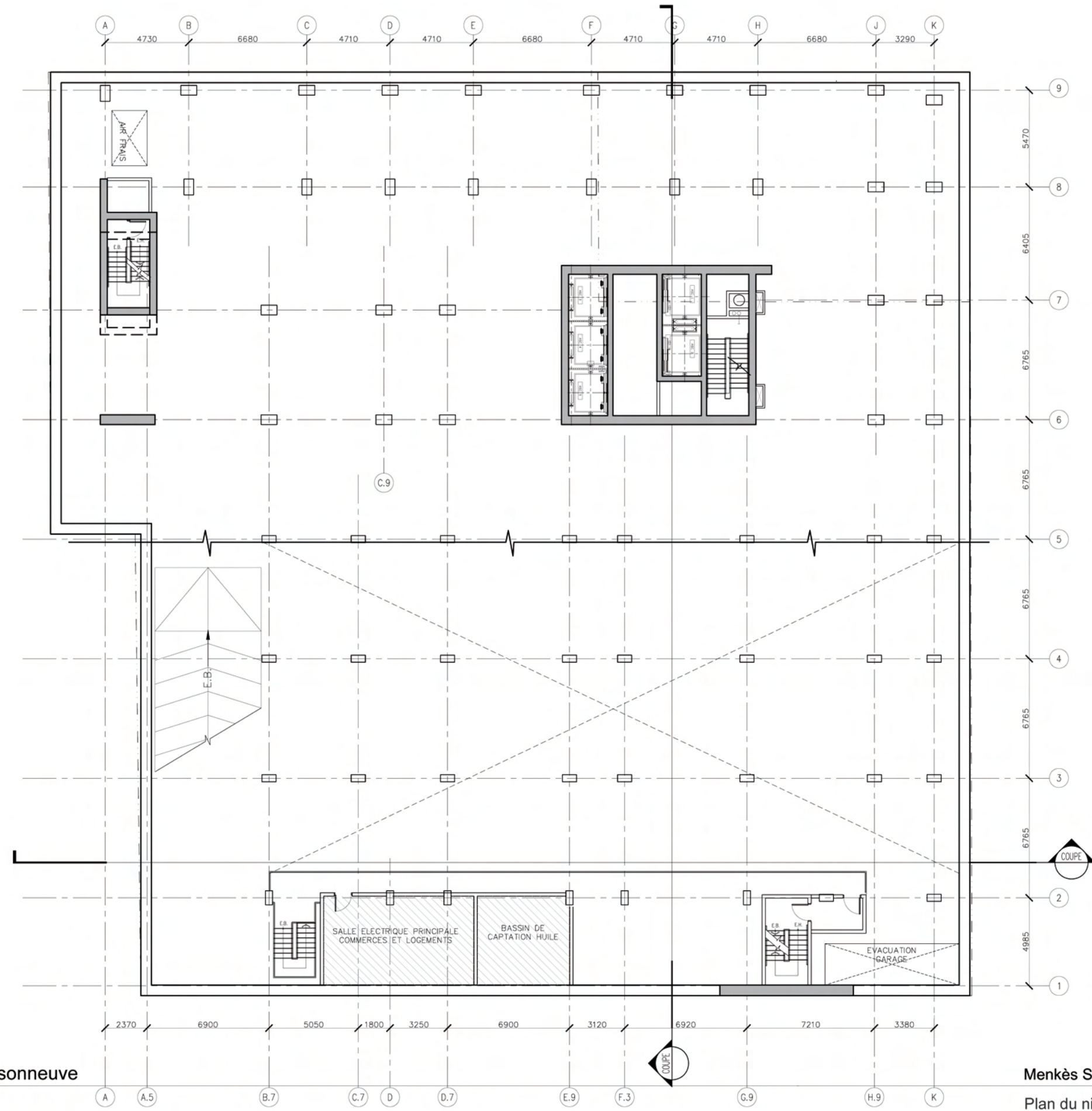
Élévation rue de Bleury phase 1



Élévation rue Mayor phase 1



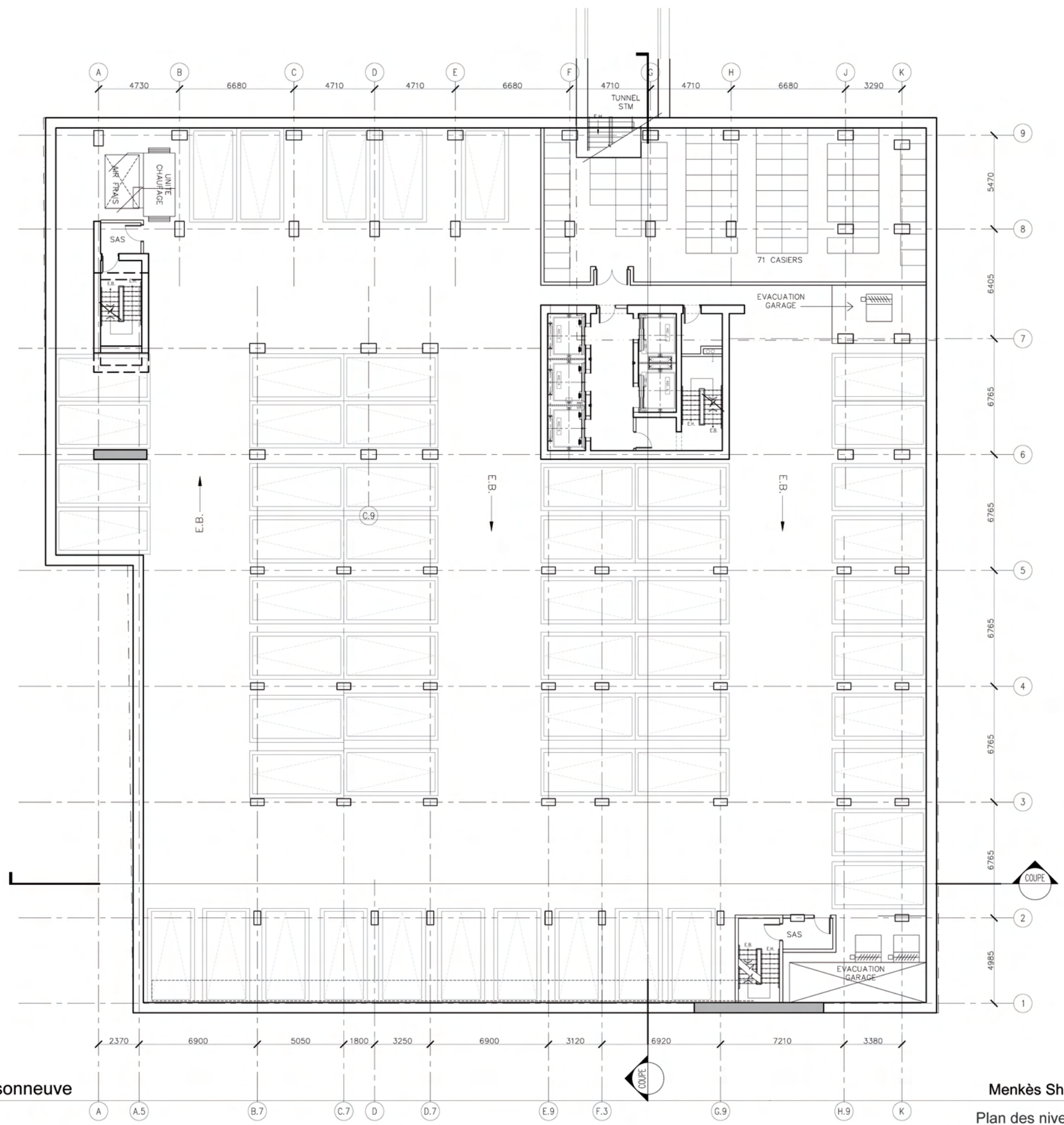
**11 NIV RDC**  
 STM: 84,5 m<sup>2</sup>  
 COMMERCES : 1515.5 m<sup>2</sup>  
 HALL RESIDENTIEL 1: 154.1 m<sup>2</sup>

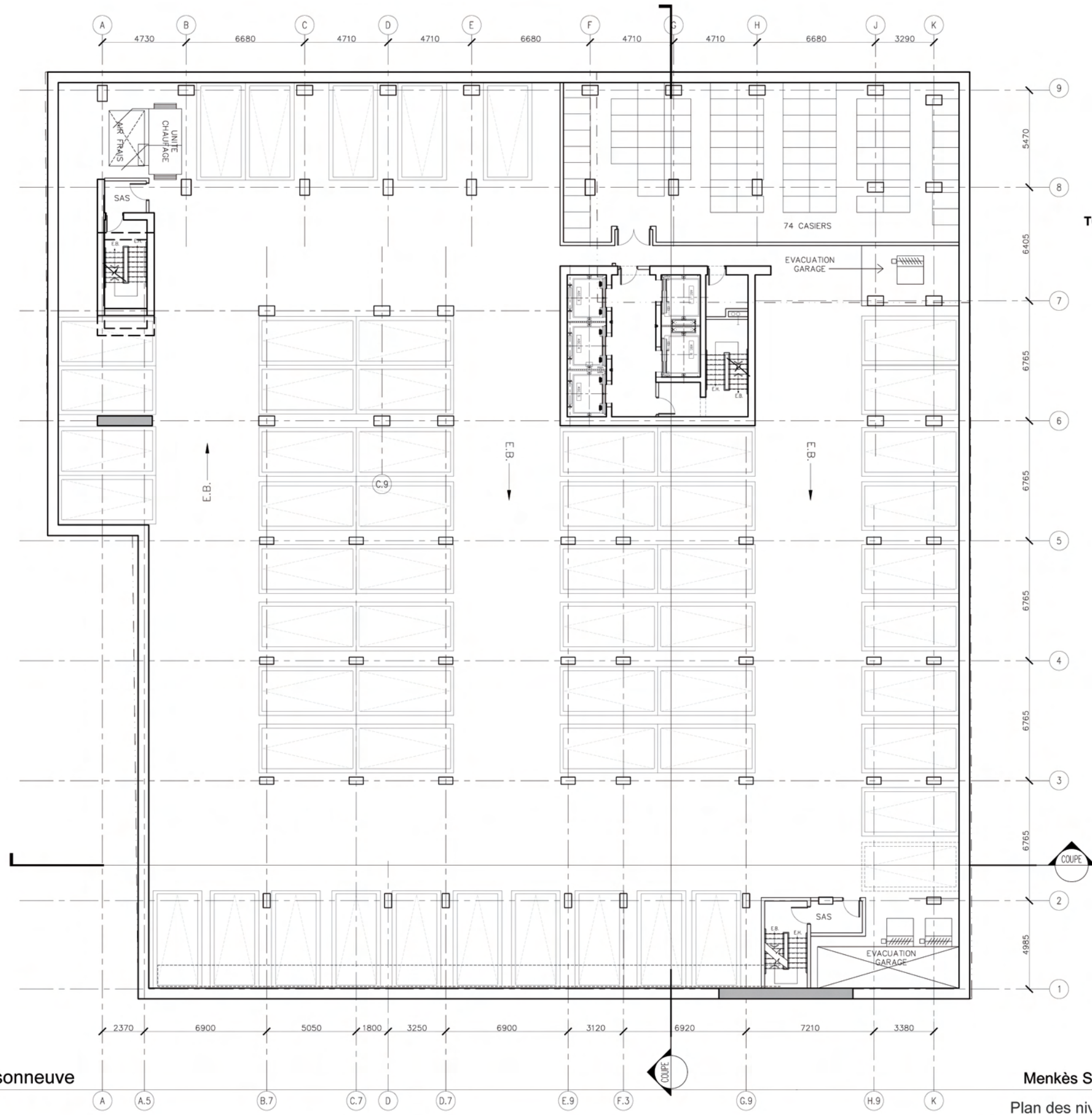




14  
NIV -2 @ -2.5

PROGRAMME TECHNIQUE  
PLACES DE STATIONNEMENT: 57  
CASIERS RÉSIDENTIELS: 71  
ACCÈS STM: 9m<sup>2</sup>





15  
 NIV -3 @ -3.5  
 NIV -4 @ -4.5  
 NIV -5 @ -5.5  
 NIV -6 @ -6.5

PROGRAMME TECHNIQUE  
 PLACES DE STATIONNEMENT: 57 X 4=228  
 CASIERS RÉSIDENTIELS: 74 X 4=296

**TOTAL PARC DE STATIONNEMENT SOUTERRAIN :**

PLACES DE STATIONNEMENT: 333  
 CASIERS RÉSIDENTIELS \*:367

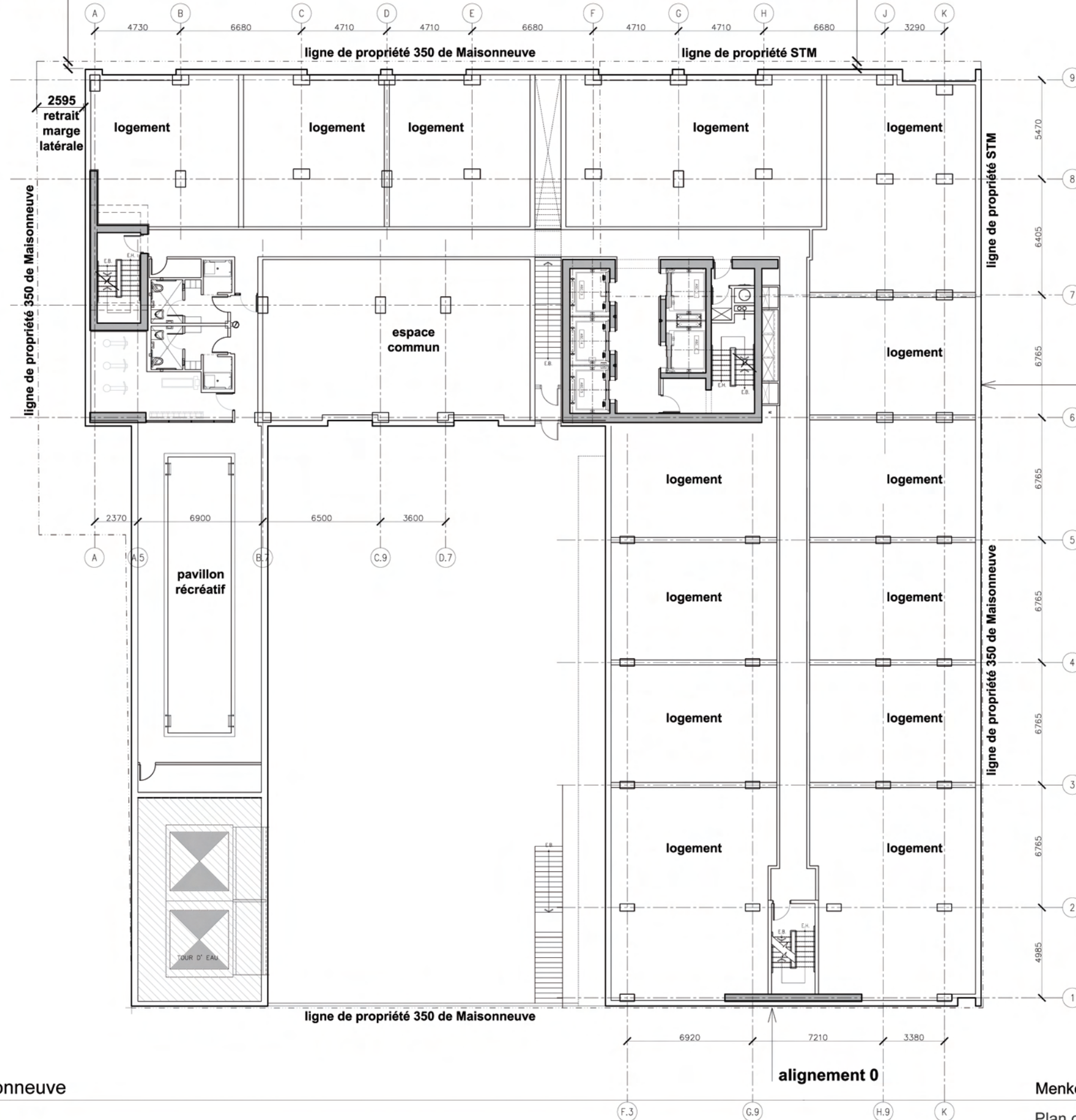
\* LES DIMENSIONS 1.5m X 0.950m  
 DES CASIERS PEUVENT VARIER



400mm  
retrait d'alignement

400mm  
retrait d'alignement

16  
BÂTIMENT DE MAISONNEUVE  
2 ième ÉTAGE



alignement 0

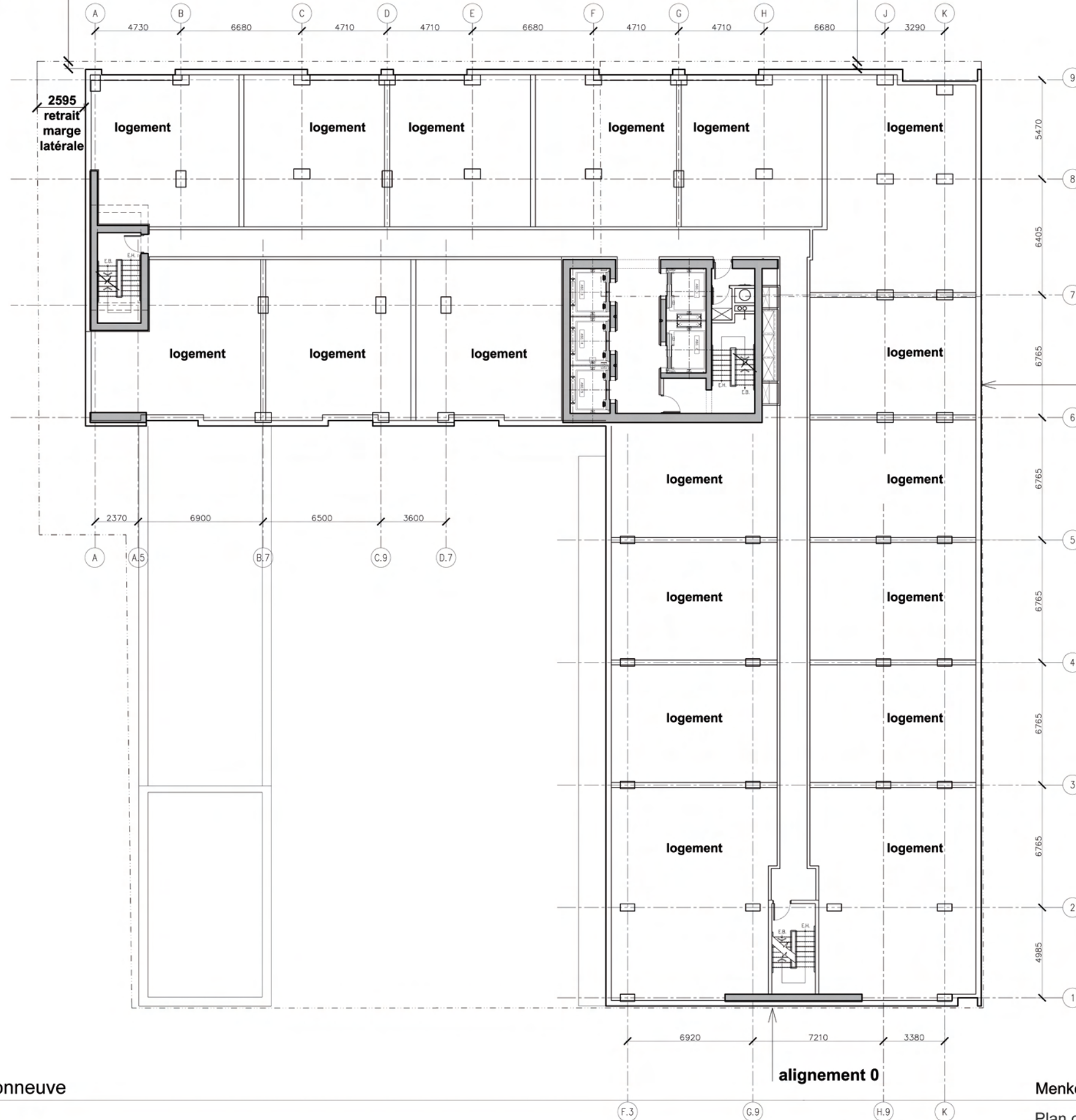
BÂTIMENT DE BLEURY  
2 ième ÉTAGE



400mm  
retrait d'alignement

400mm  
retrait d'alignement

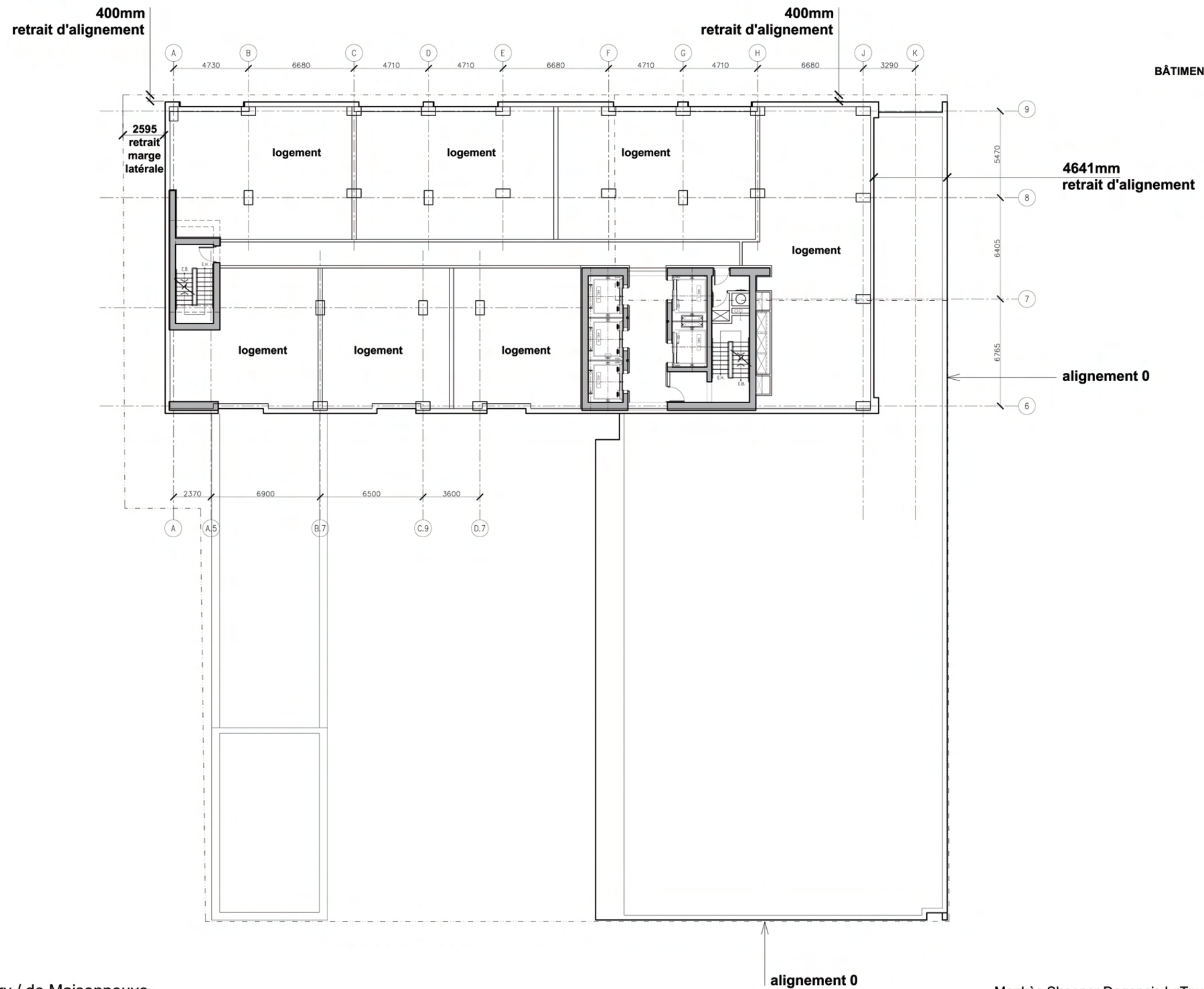
17  
BÂTIMENT DE MAISONNEUVE  
3 -14 ième ÉTAGE

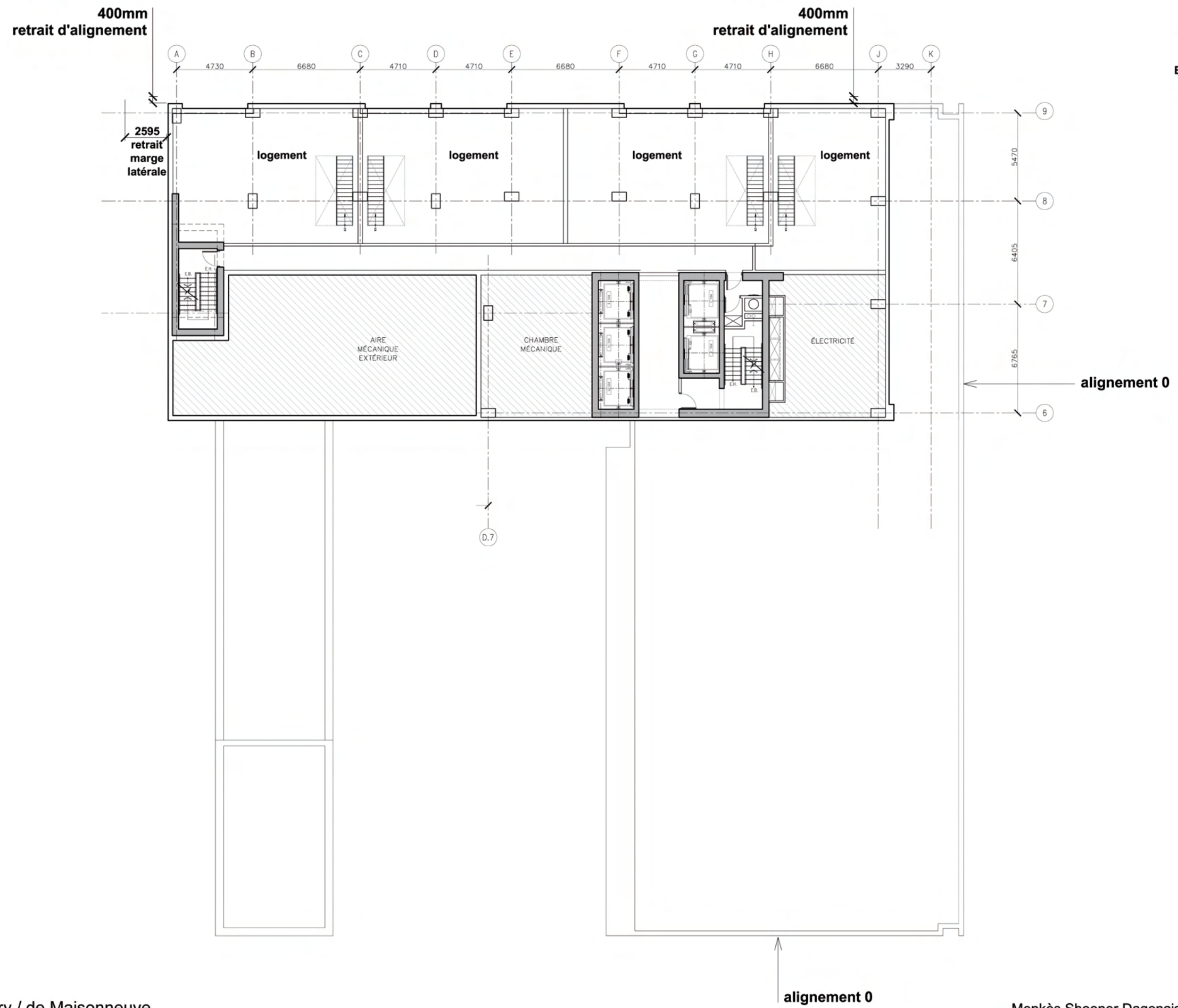


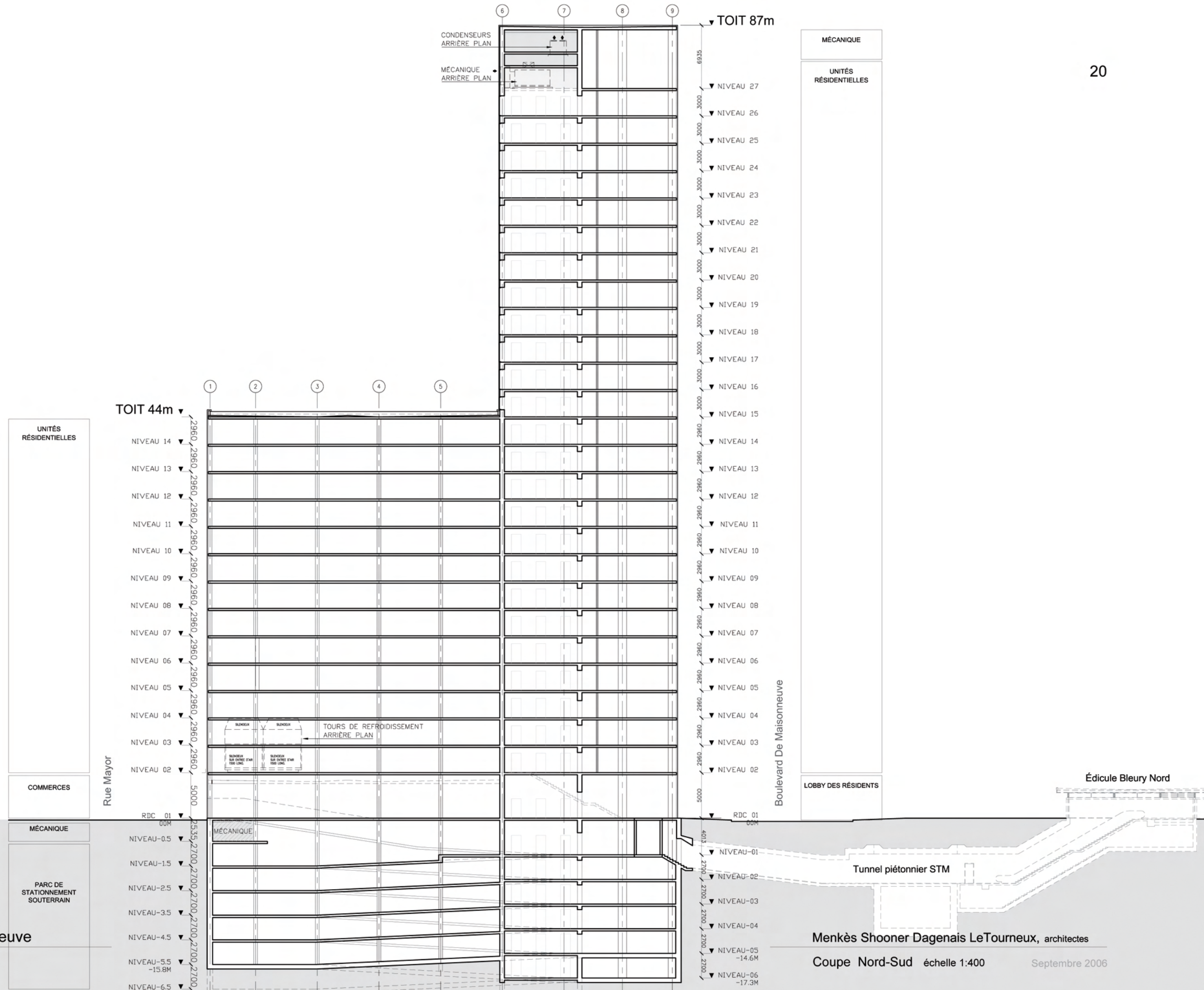
alignement 0

BÂTIMENT DE BLEURY  
3 -14 ième ÉTAGE



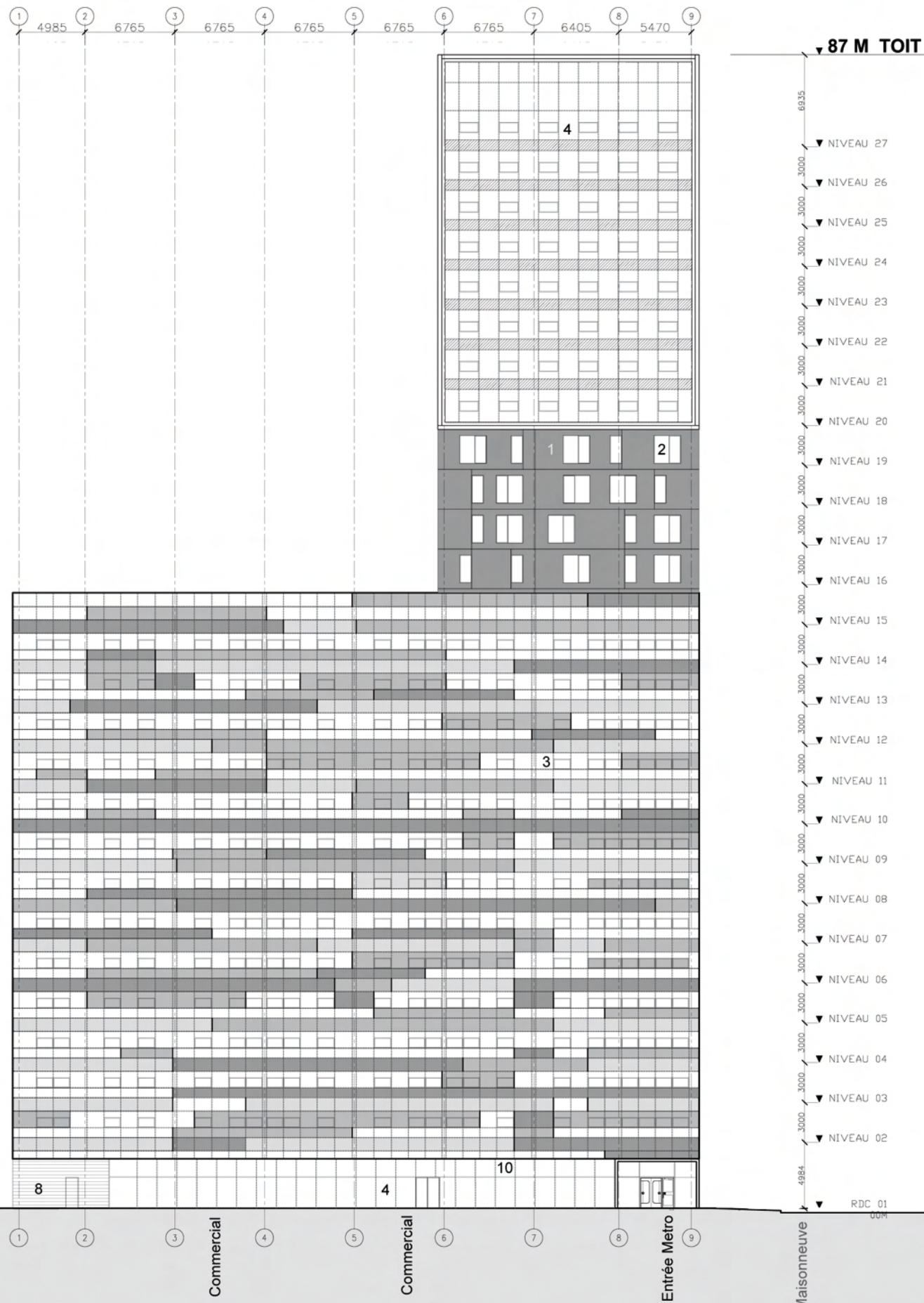






Légende des Matériaux

- 1 Béton préfabriqué:  
Agrégat et teinture noir.
- 2 Fenêtres:  
Aluminium préfini gris foncé.
- 3 Mur-rideau:  
Aluminium préfini gris foncé;  
bandeau de verre transparent et teint,  
bandeau tympan en panneau d'aluminium  
préfini et "shadow box".
- 4 Mur-rideau:  
Aluminium préfini gris moyen, verre transparent.
- 5 Balcon français:  
Fenêtres en aluminium préfini gris foncé et/ou  
parement en panneau de fibres, laminé en bois  
teint brun rouille, protégé par des résines  
acryliques.
- 6 Garde-corps:  
Verre dépoli.
- 7 Louvres: Acier inox  
Equilibrage des pressions pour le STM.
- 8 Louvres: Aluminium préfini gris moyen.  
Mécanique.
- 9 Ecran visuel:  
Treillis en lattes de bois teint.
- 10 Bandeau signalétique des commerces:  
Panneau d'aluminium préfini avec lettrages  
decoupés et retro-éclairés.



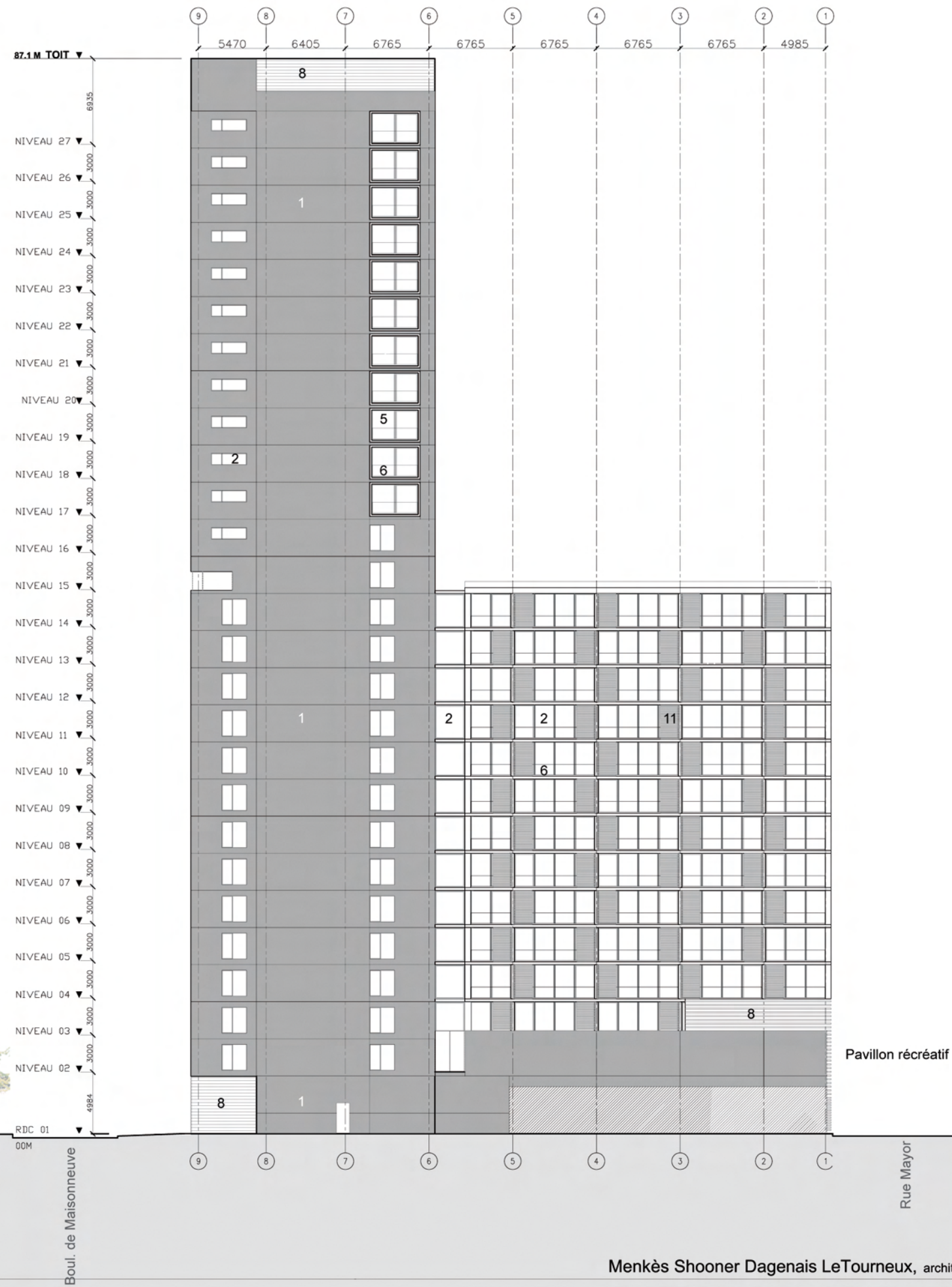
Légende des Matériaux

- 1 Béton préfabriqué:  
Aggrégat et teinture noir.
- 2 Fenêtres:  
Aluminium préfini gris foncé.
- 3 Mur-rideau:  
Aluminium préfini gris foncé;  
bandeau de verre transparent et teint,  
bandeau tympan en panneau d'aluminium  
préfini et "shadow box".
- 4 Mur-rideau:  
Aluminium préfini gris moyen, verre transparent.
- 5 Balcon français:  
Fenêtres en aluminium préfini gris foncé et/ou  
parement en panneau de fibres, laminé en bois  
teint brun rouille, protégé par des résines  
acryliques.
- 6 Garde-corps:  
Verre dépoli.
- 7 Louvres: Acier inox  
Equilibrage des pressions pour le STM.
- 8 Louvres: Aluminium préfini gris moyen.  
Mécanique.
- 9 Ecran visuel:  
Treillis en lattes de bois teint.
- 10 Bandeau signalétique des commerces:  
Panneau d'aluminium préfini avec lettrages  
decoupés et rétro-éclairés.



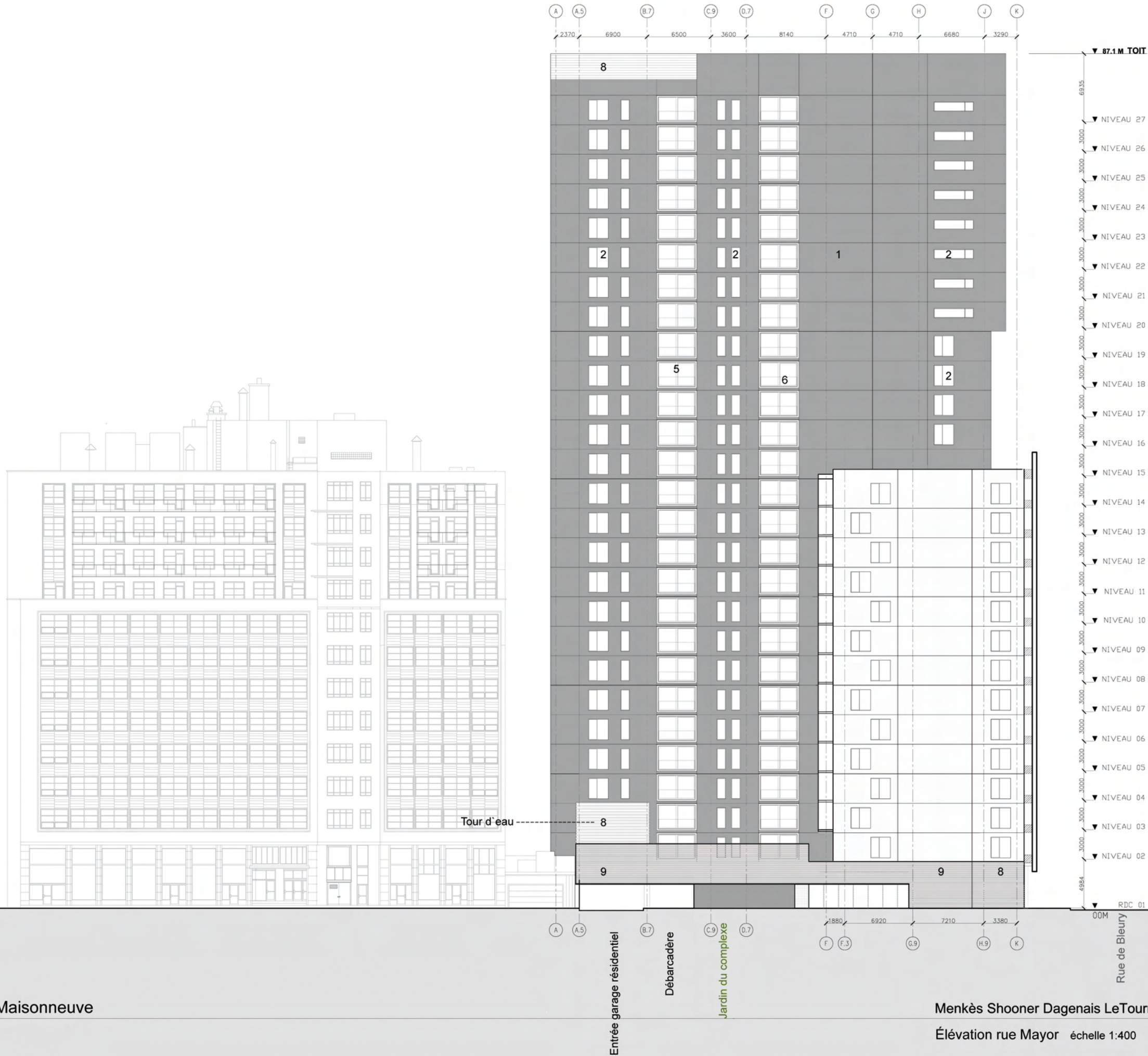
Légende des Matériaux

- 1 Béton préfabriqué:  
Agrégat et teinture noir.
- 2 Fenêtres:  
Aluminium préfini gris foncé.
- 3 Mur-rideau:  
Aluminium préfini gris foncé;  
bandeau de verre transparent et teint,  
bandeau tympan en panneau d'aluminium  
préfini et "shadow box".
- 4 Mur-rideau:  
Aluminium préfini gris moyen, verre transpar-  
ent.
- 5 Loggia:  
Fenêtres en aluminium préfini gris foncé et/ou  
parement en panneau de fibres, laminé en bois  
teint brun rouille, protégé par des résines  
acryliques.
- 6 Garde-corps:  
Verre dépoli.
- 7 Louvres: Acier inox  
Equilibrage des pressions pour le STM.
- 8 Louvres: Aluminium préfini gris moyen.  
Mécanique.
- 9 Ecran visuel:  
Treillis en lattes de bois teint.
- 10 Bandeau signalétique des commerces:  
Panneau d'aluminium préfini avec lettrages  
decoupés et retro-éclairés.
- 11 Écran en lattes d'aluminium anodisé clair ou  
bois teint.

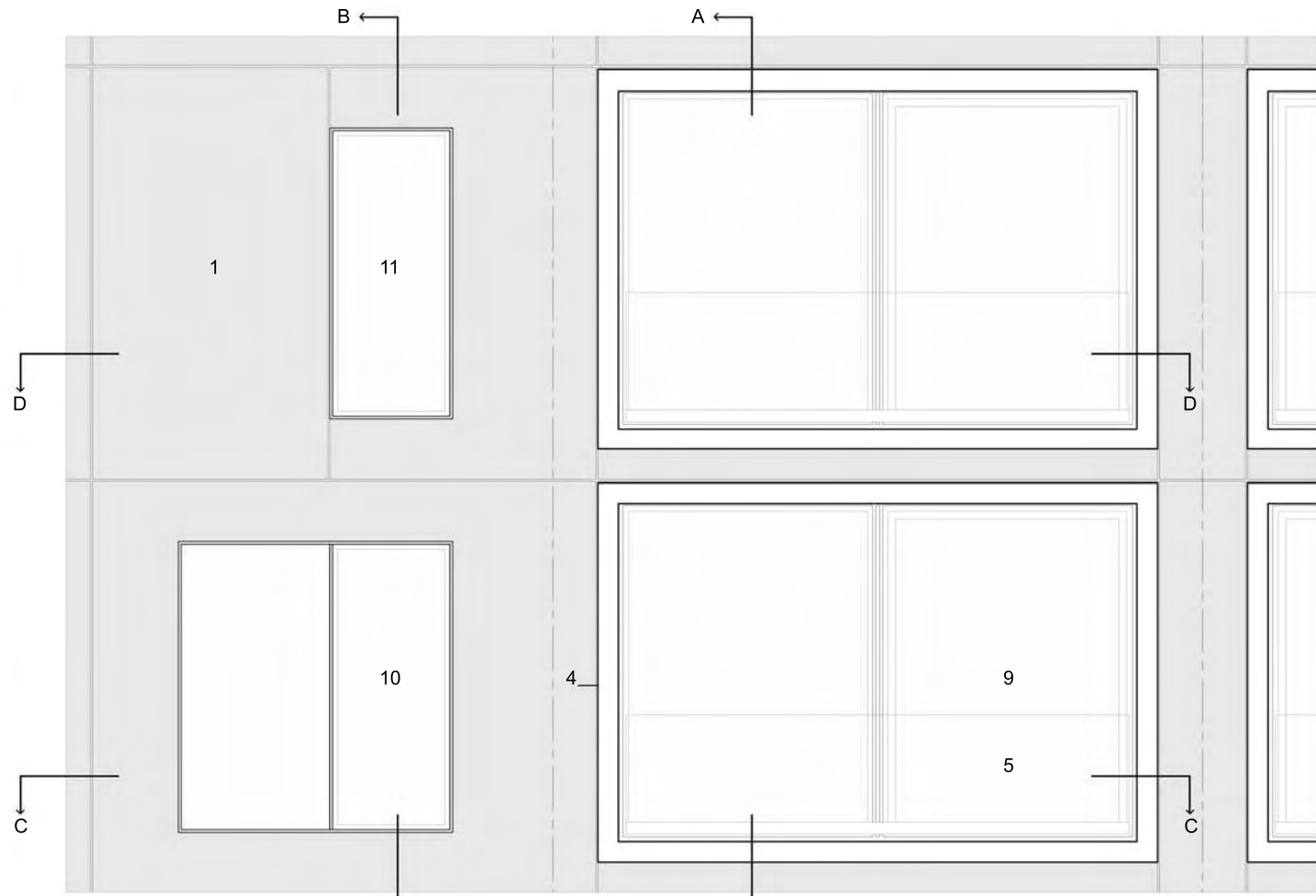


Légende des Matériaux

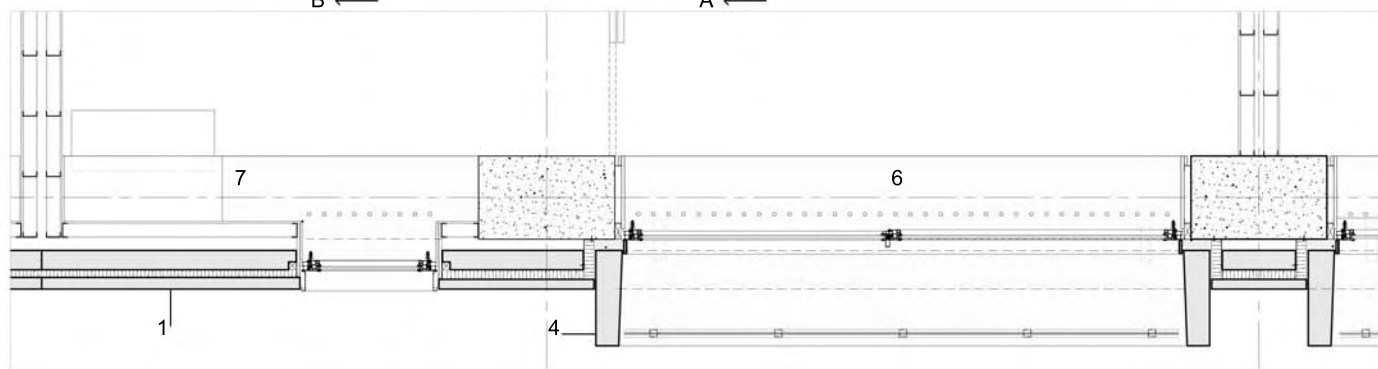
- 1 Béton préfabriqué:  
Aggrégat et teinture noir.
- 2 Fenêtres:  
Aluminium préfini gris foncé.
- 3 Mur-rideau:  
Aluminium préfini gris foncé;  
bandeau de verre transparent et teint,  
bandeau tympan en panneau d'aluminium  
préfini et "shadow box".
- 4 Mur-rideau:  
Aluminium préfini gris moyen, verre transpar-  
ent.
- 5 Loggia:  
Fenêtres en aluminium préfini gris foncé et/ou  
parement en panneau de fibres, laminé en bois  
teint brun rouille, protégé par des résines  
acryliques.
- 6 Garde-corps:  
Verre dépoli.
- 7 Louvres: Acier inox  
Equilibrage des pressions pour le STM.
- 8 Louvres: Aluminium préfini gris moyen.  
Mécanique.
- 9 Ecran visuel:  
Treillis en lattes de bois teint.
- 10 Bandeau signalétique des commerces:  
Panneau d'aluminium préfini avec lettrages  
decoupés et retro-éclairés.
- 11 Écran en lattes d'aluminium anodisé clair ou  
bois teint.



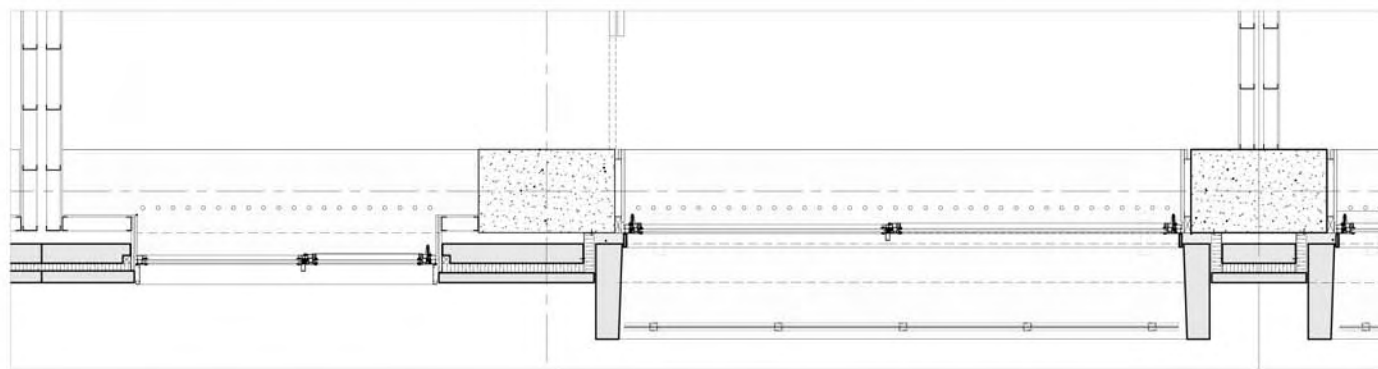




Élévation



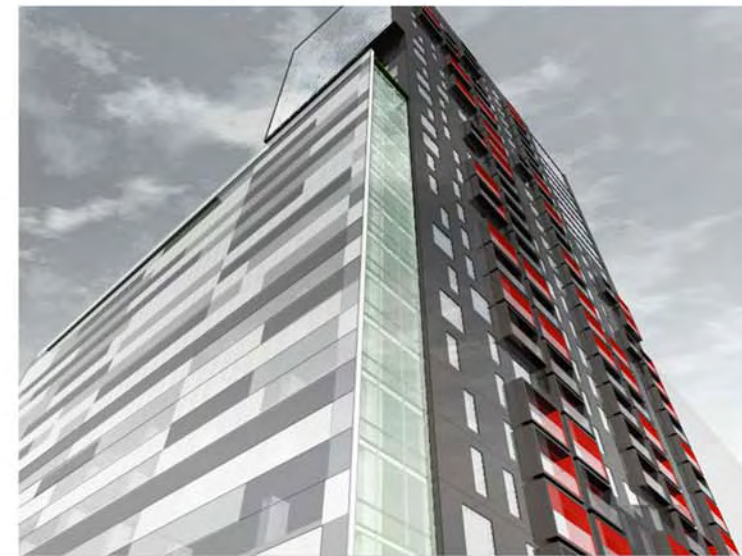
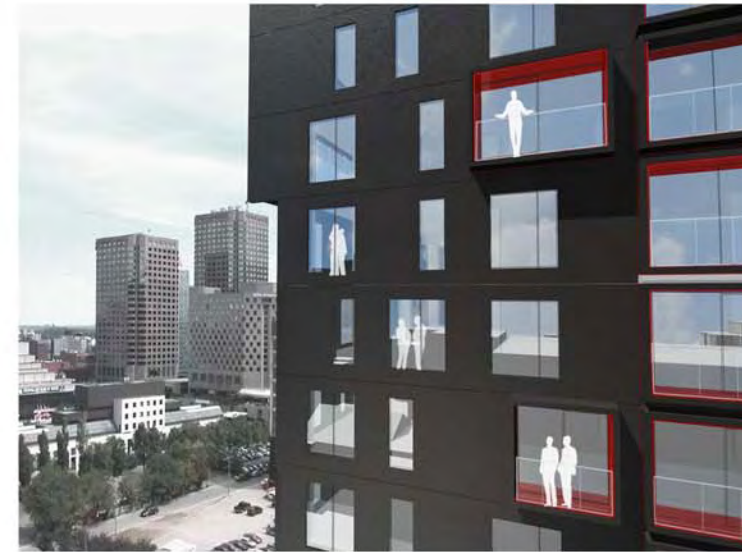
Plan D D

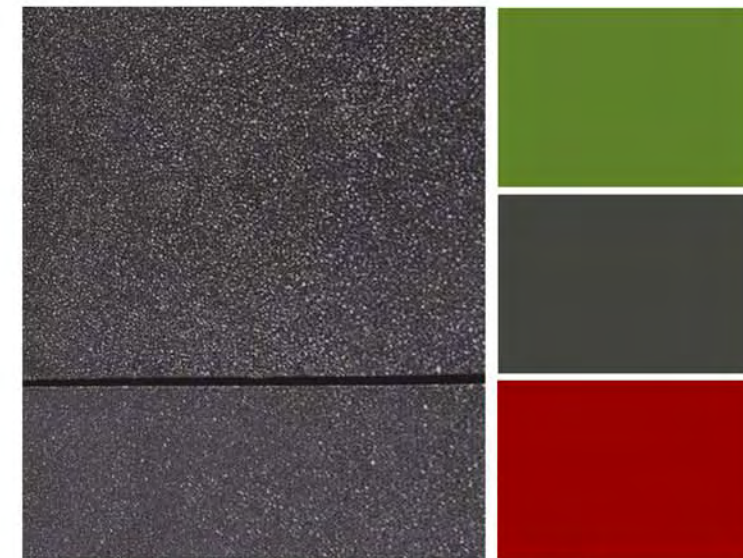
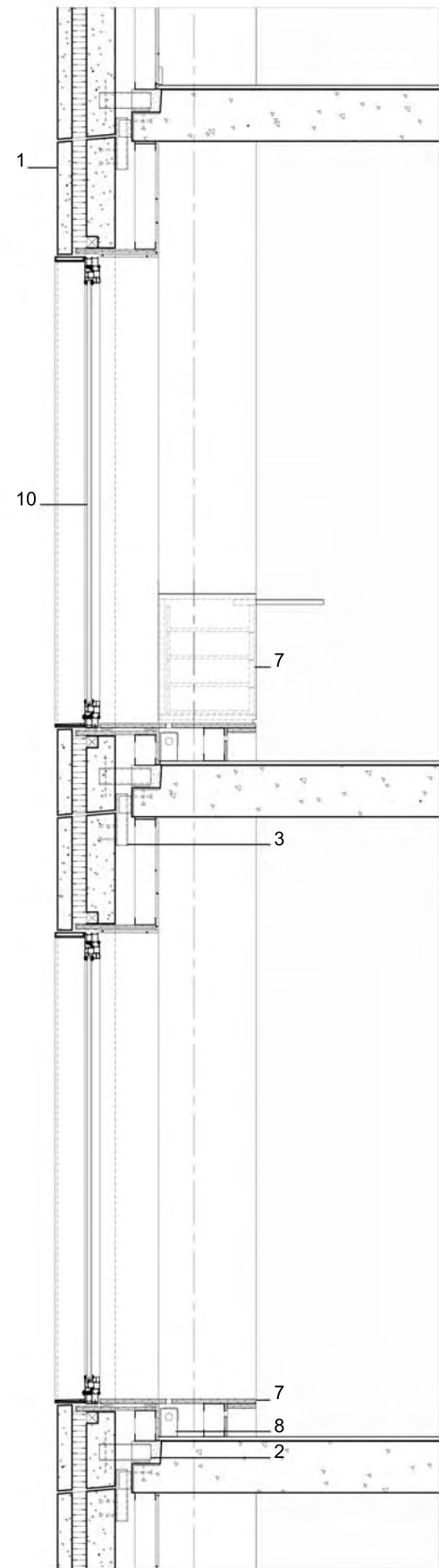
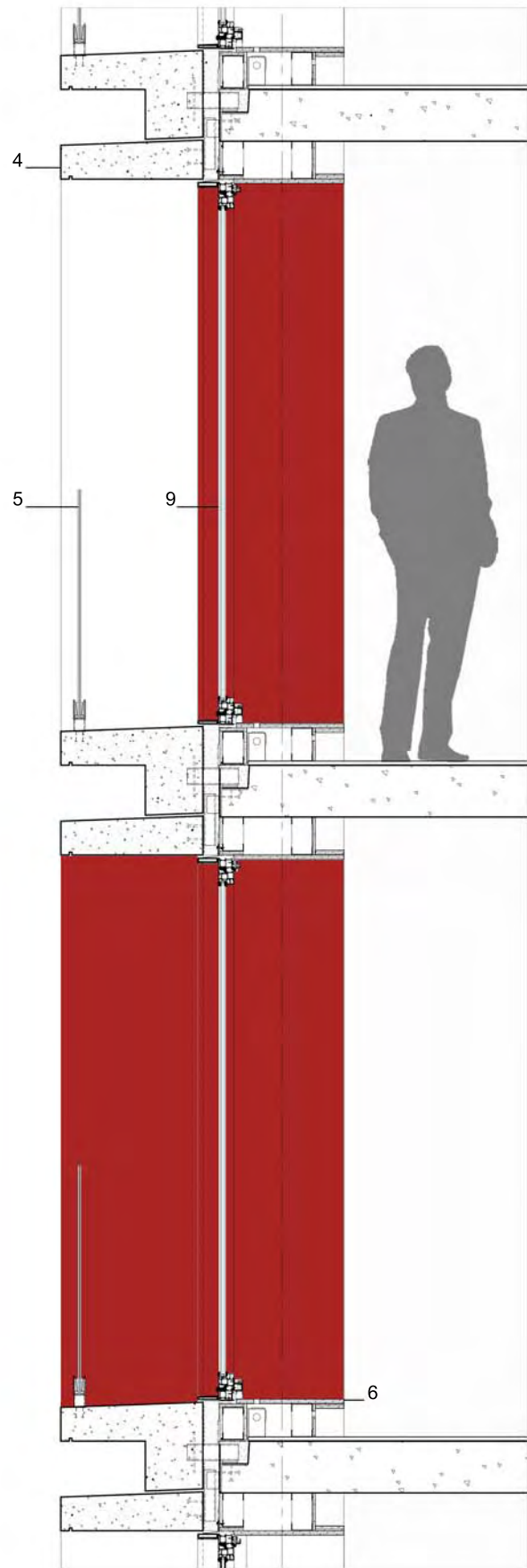


Plan C C

Légende

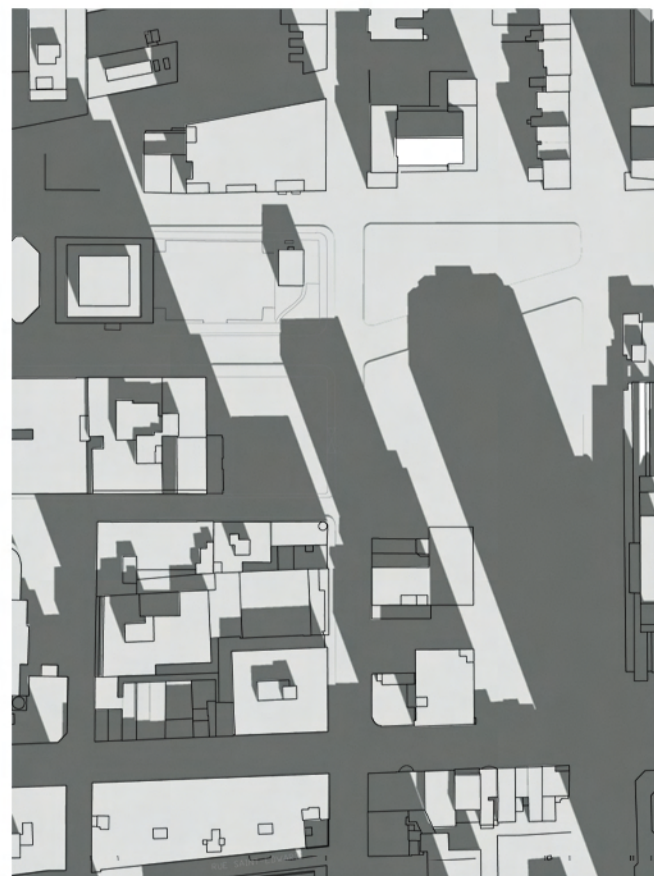
- 1 Panneau de béton préfabriqué en sandwich. Aggrégat noir.
- 2 Ancrage d'appui.
- 3 Ancrage de retenue.
- 4 Élément 'Balcon Française' en béton préfabriqué
- 5 Garde corps en verre trempé.
- 6 Niche interieure en stratifié. (En option).
- 7 Banc/ meuble intrgré. (En option).
- 8 Plinth électrique.
- 9 Porte basculant / coulissant en aluminium préfini gris foncé.
- 10 Fenêtre fixe avec volet basculant et battant en aluminium préfini gris foncé.
- 11 Fenêtre avec volet basculant et battant en aluminium préfini gris foncé.





Légende

- 1 Panneau de béton préfabriqué en sandwich. Aggrégat noir.
- 2 Ancrage d'appui.
- 3 Ancrage de retenue.
- 4 Élément 'Balcon Française' en béton préfabriqué
- 5 Garde corps en verre trempé.
- 6 Niche interieure en stratifié. (En option).
- 7 Banc/ meuble intrgré. (En option).
- 8 Plinth électrique.
- 9 Porte basculant / coulissant en aluminium préfini gris foncé.
- 10 Fenêtre fixe avec volet basculant et battant en aluminium préfini gris foncé.
- 11 Fenêtre avec volet basculant et battant en aluminium préfini gris foncé.



site existant :: 8 H 00



site existant :: 9 H 00



site bâti :: 8 H 00



site bâti :: 9 H 00



site existant :: 10 H 00



site existant :: 11 H 00



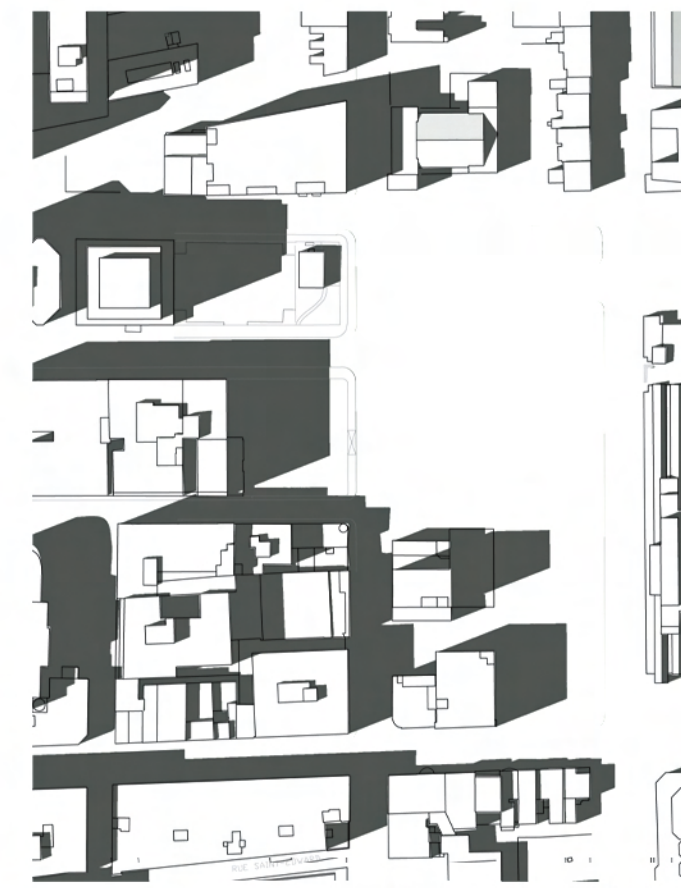
site bâti :: 10 H 00



site bâti :: 11 H 00



site existant :: 12 H 00



site existant :: 13 H 00



site bâti :: 12 H 00



site bâti :: 13 H 00



site existant :: 14 H 00



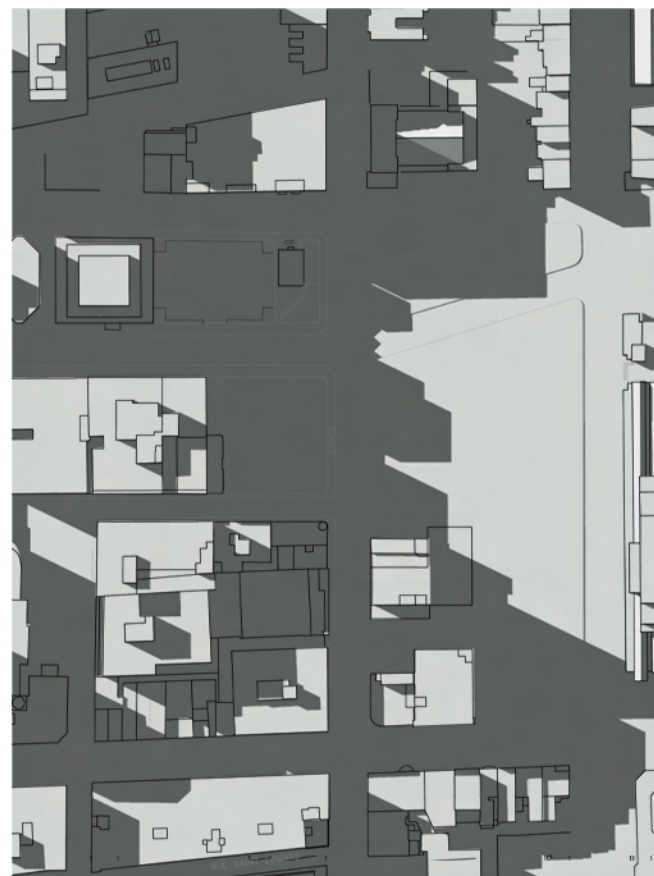
site bâti :: 14 H 00



site existant :: 15 H 00



site bâti :: 15 H 00



site existant :: 16 H 00



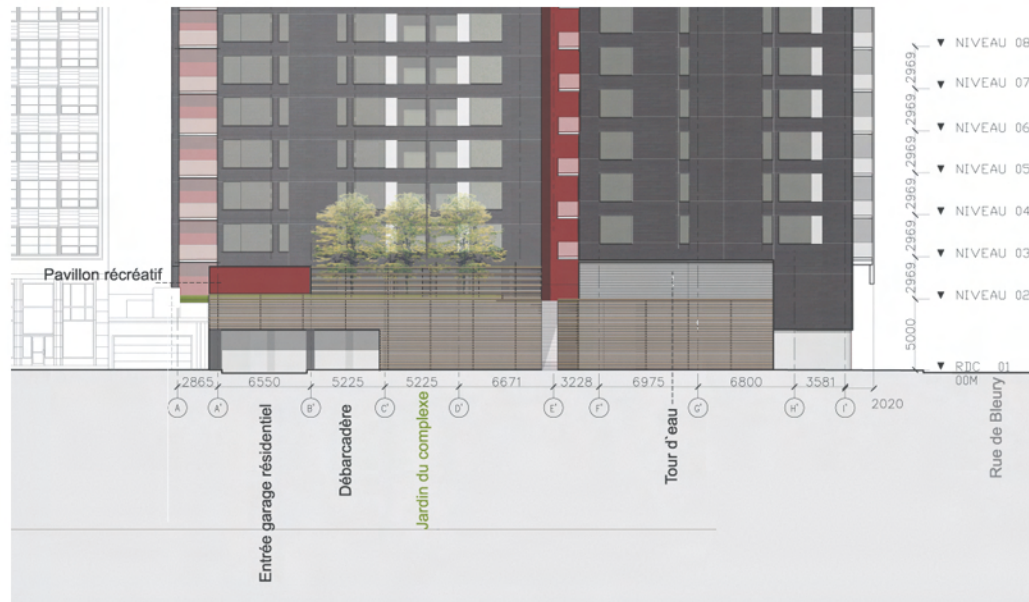
site existant :: 17 H 00  
fin de la période d'ensoleillement au sol



site bâti :: 16 H 00



site bâti :: 17 H 00  
fin de la période d'ensoleillement au sol



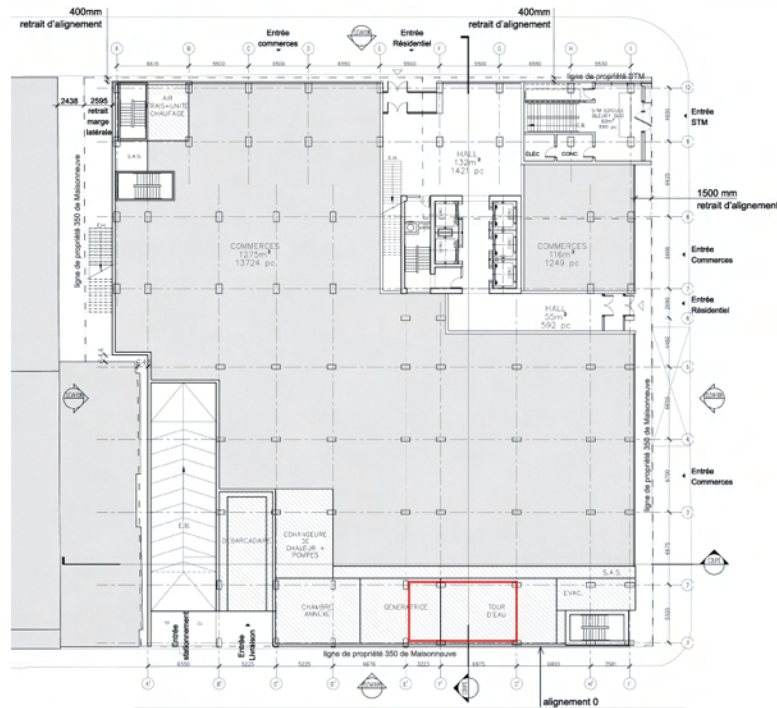
AVANT (Juin 2006) : élévation rue Mayor



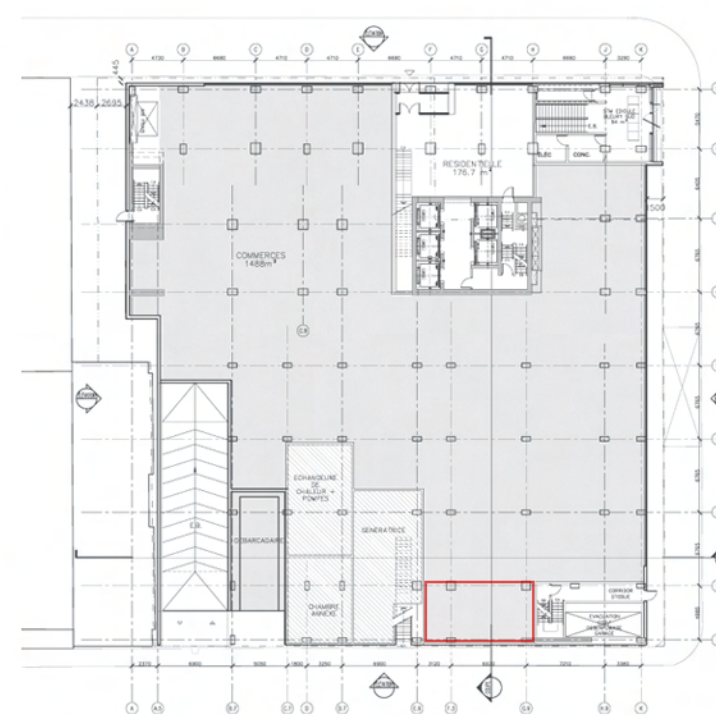
APRÈS (Septembre 2006) : élévation rue Mayor

**Élévation:**

Déplacement des fonctions techniques afin d'augmenter la présence de commerces et de logement sur la rue Mayor.



AVANT (Juin 2006) : plan du rez-de-chaussée

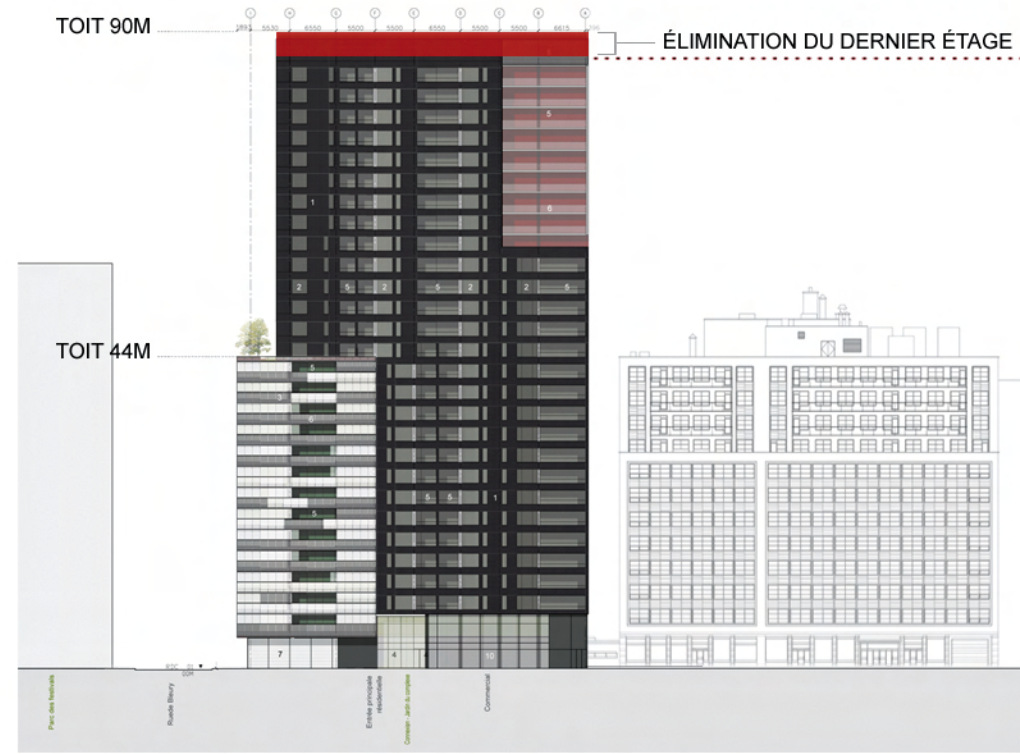


APRÈS (Septembre 2006) : plan du rez-de-chaussée

**Plan:**

Déplacement des fonctions techniques afin d'augmenter la présence de commerces et de logement sur la rue Mayor.





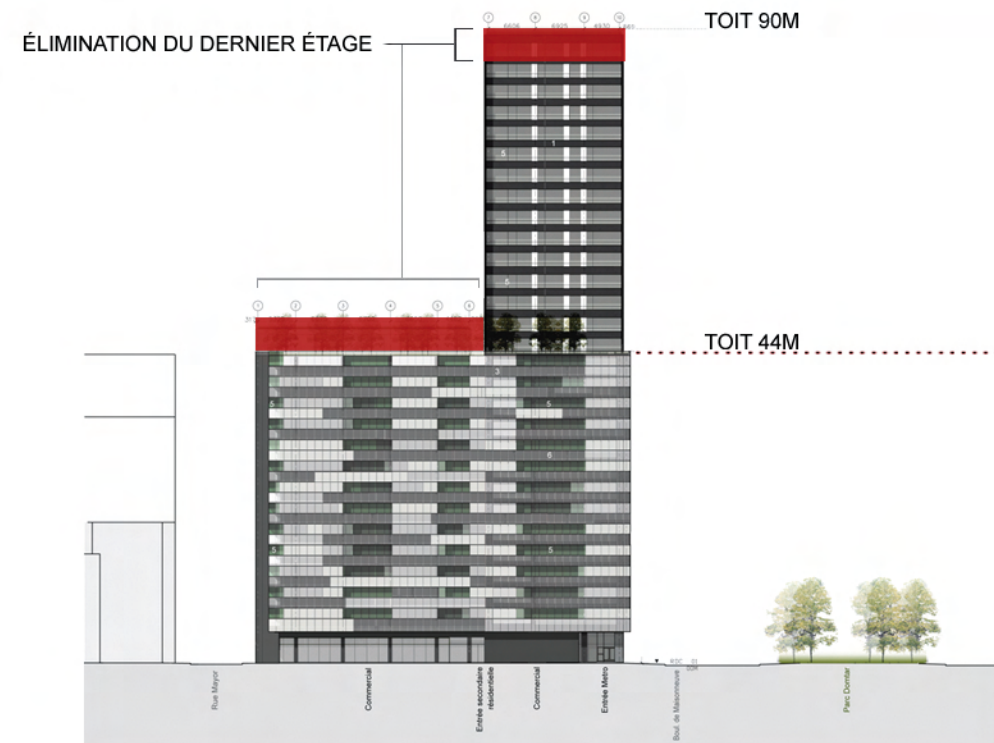
AVANT (Juin 2006) : élévation rue Maisonneuve



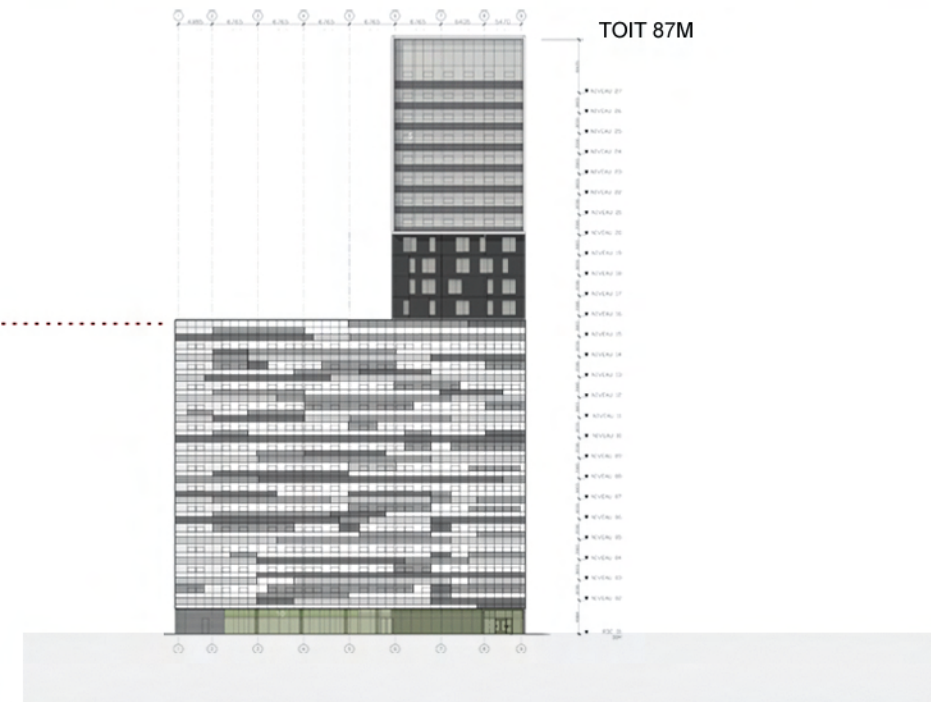
APRÈS (Septembre 2006) : élévation rue Maisonneuve

**Modifications:**

Élimination des balcons et redistribution de la densité afin de réduire la hauteur (1 étage) sur le boulevard de Maisonneuve.



AVANT (Juin 2006) : élévation rue Bleury



APRÈS (Septembre 2006) : élévation rue Bleury

**Modifications:**

Élimination des balcons et redistribution de la densité afin de réduire la hauteur (1 étage) sur la rue Bleury.



AVANT (Avril 2006) : élévation rue Maisonneuve



AVANT (Juin 2006) : élévation rue Maisonneuve



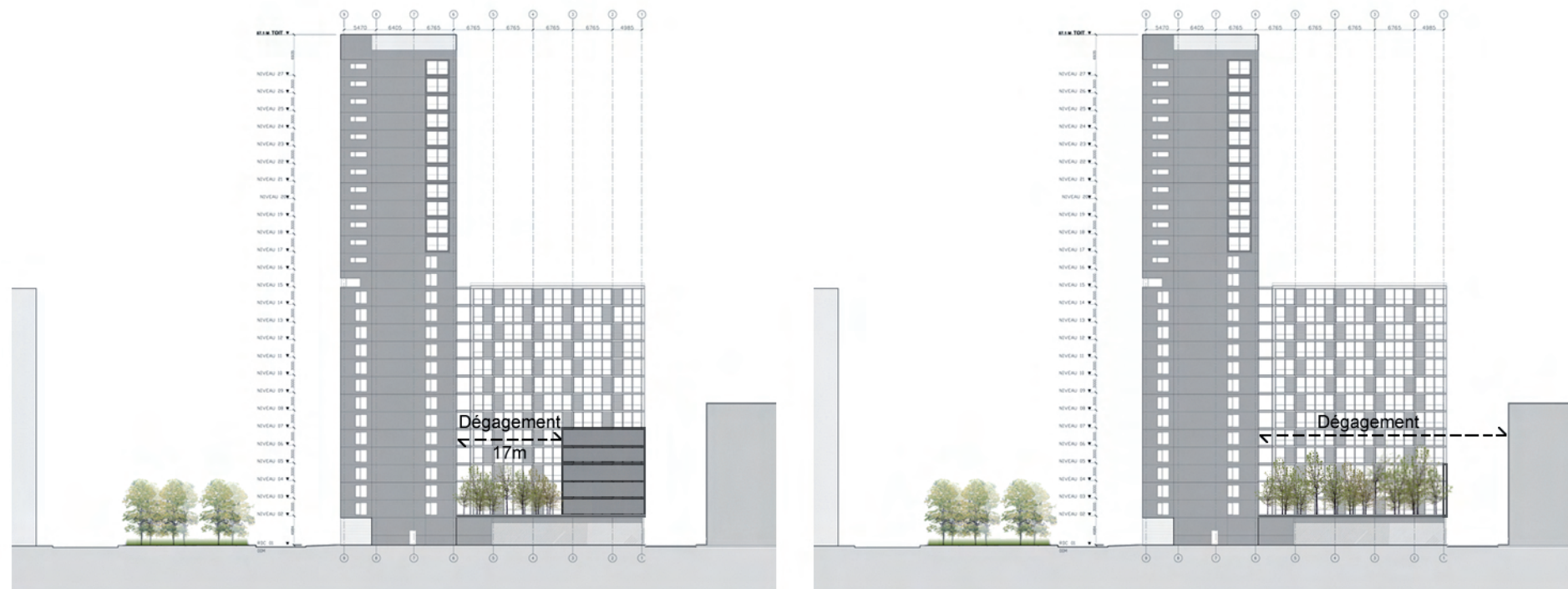
APRÈS (Septembre 2006) : élévation rue Maisonneuve

**Reconfiguration:**

Sur la rue de Bleury, l'immeuble est en retrait de 4,6 mètres à partir du 14ième étage (niveau 44m.)

Le déploiement de 'l'écran' sur de Maisonneuve est éliminé pour donner préséance à la tour.

Enfin, l'intention est de créer un ensemble urbain qui marque la rencontre du quartier des spectacles et du centre des affaires. Agissant comme pivot, l'immeuble articule par une rupture dans sa volumétrie, les échelles de ces deux entités urbaines.



Élévation A: cour intérieure

Élévation B: cour intérieure

L'élévation A comporte une bande résidentielle sur la rue Mayor qui pénalise la cour intérieure et réduit considérablement l'ensoleillement du jardin à l'usage des résidents. En outre, cette construction est perçue comme un obstacle pour la vente des unités aux étages inférieurs.

L'élévation B sans construction additionnelle sur Mayor permet l'aménagement d'un jardin intérieur offert aux résidents mais aussi à la vue des occupants des immeubles voisins. Il constitue en outre un 'poumon' dans ce secteur de la ville densément peuplé.

