



***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

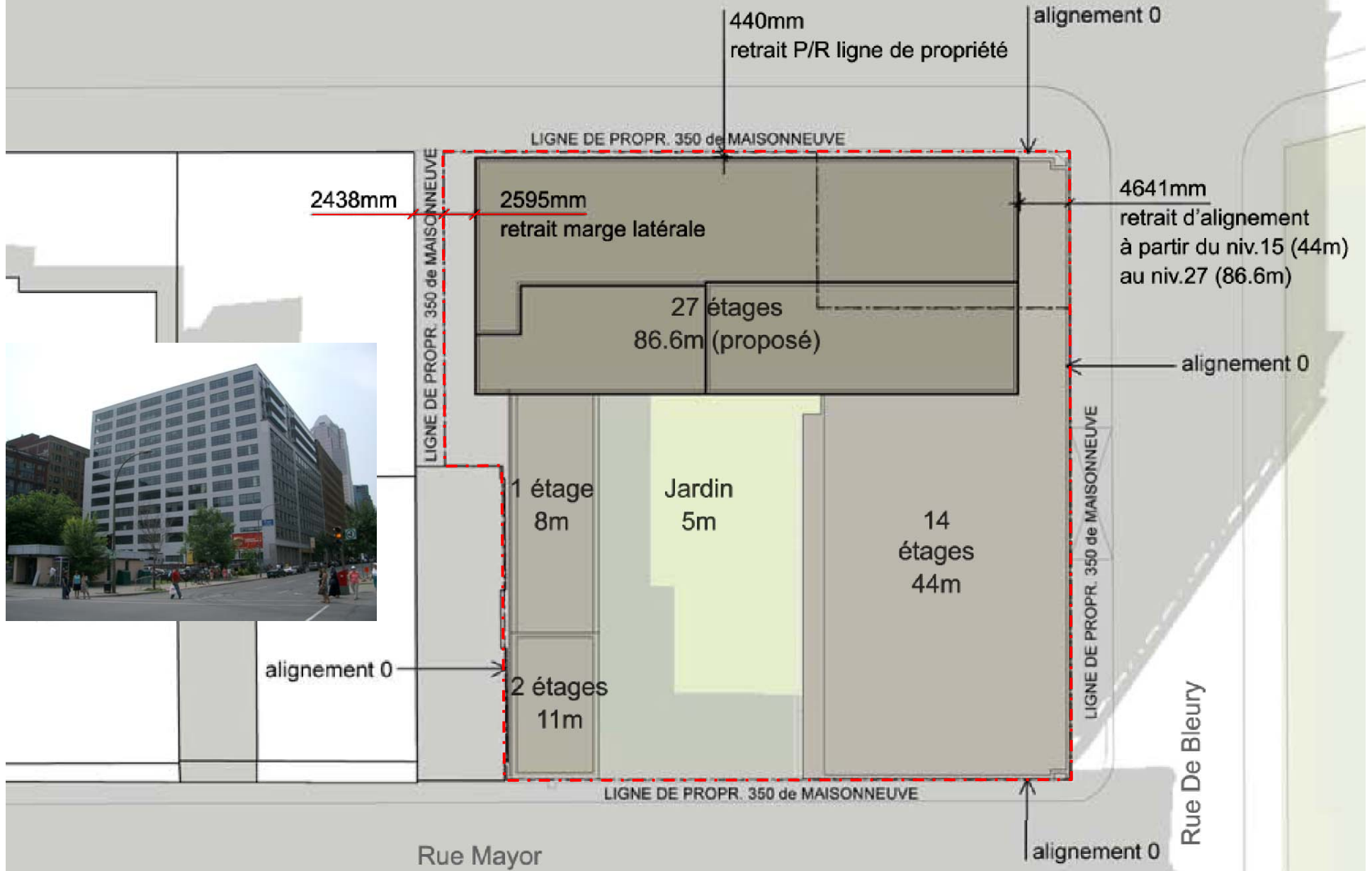
- **Les hauteurs :**
 - 87 m sur le boul. De Maisonneuve;
 - 1 étage (5 m) sur la rue Mayor;
 - Surhauteur en retrait sur 40% du linéaire de façade;
- **Alignement de 0,4 m sur le boulevard De Maisonneuve;**
- **Marge latérale de 2,6 m;**
- **Capacité temporairement excédentaire du stationnement.**

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 débuter les travaux.

Marge et alignement

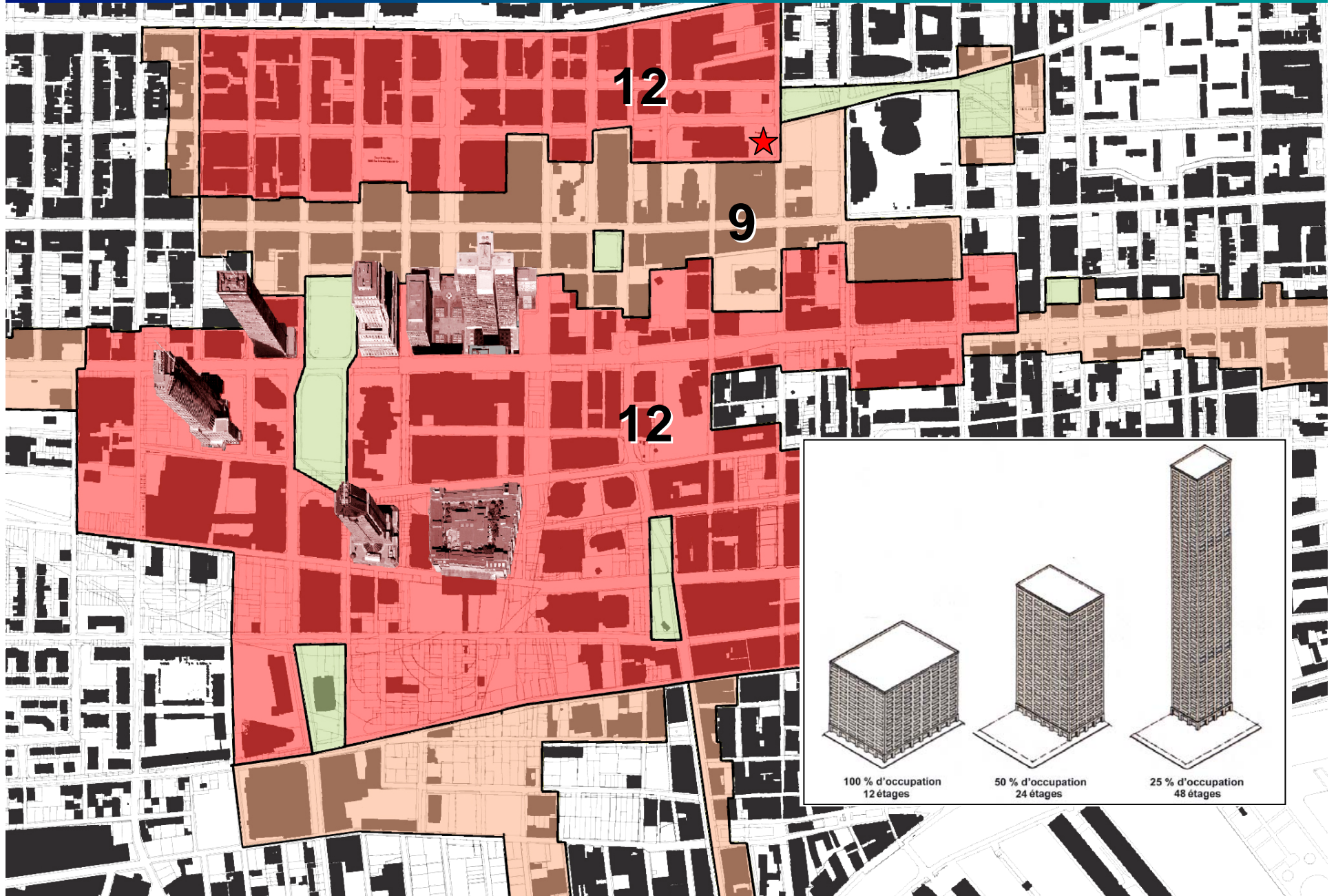
Boulevard De Maisonneuve



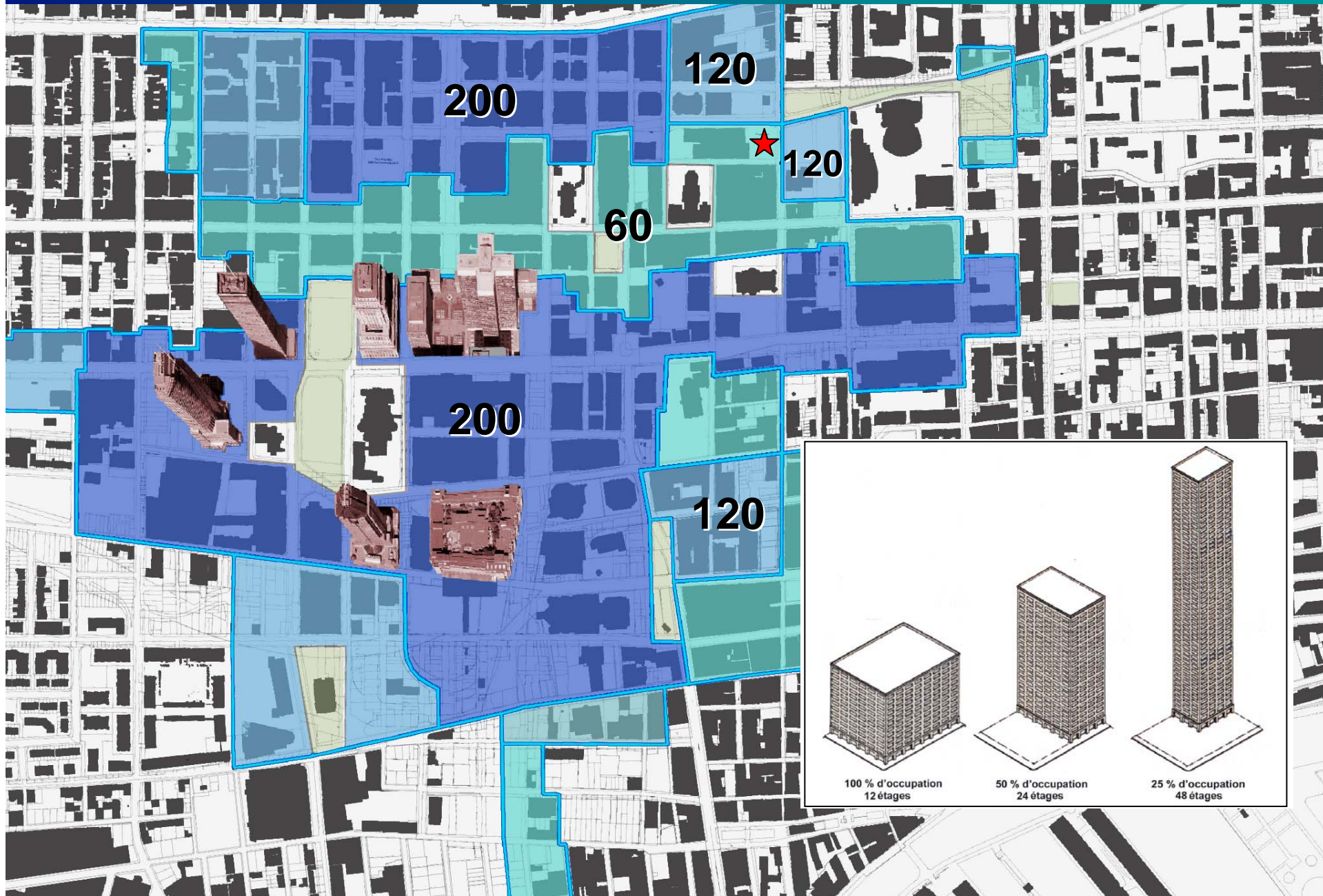
Le stationnement

- 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.

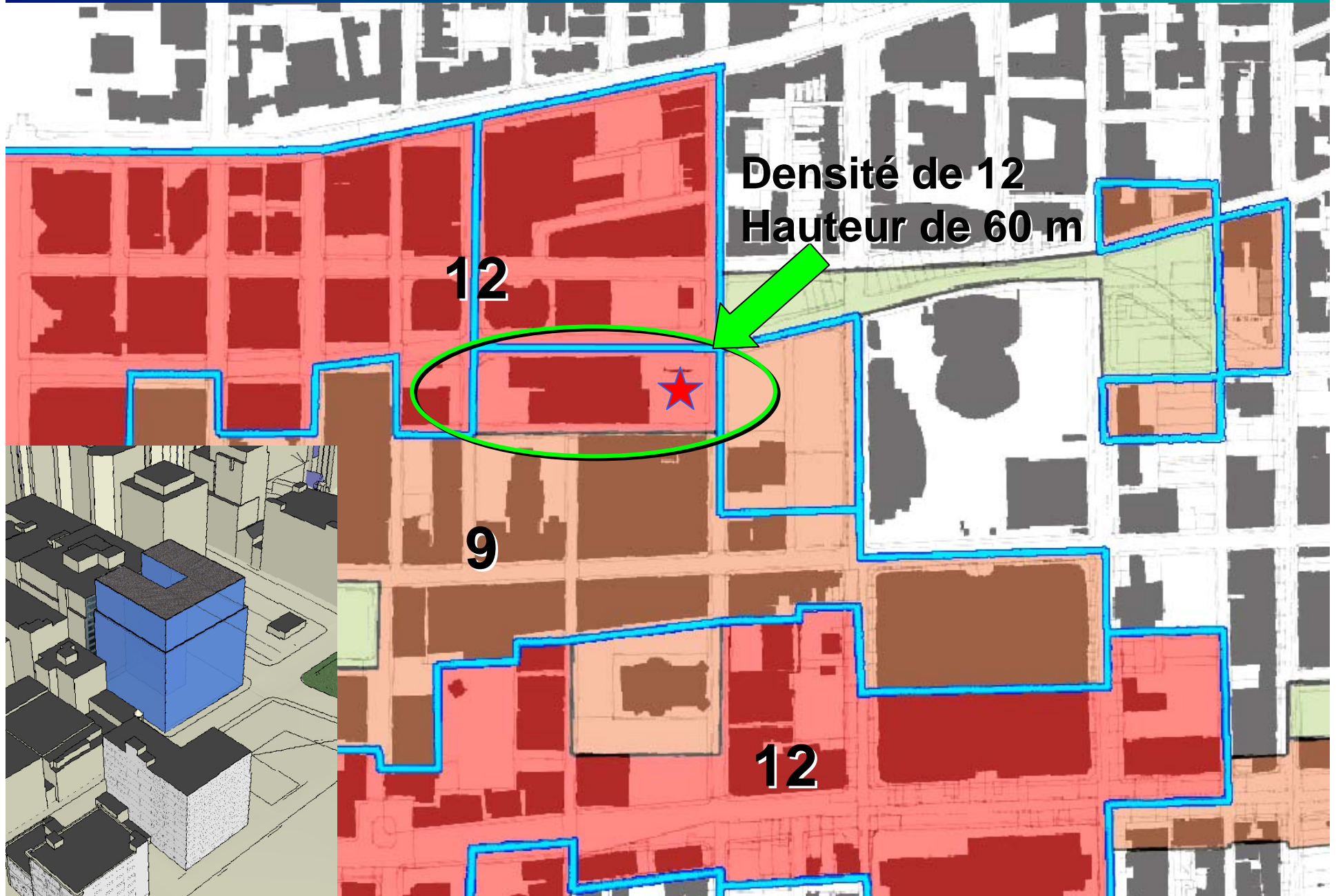
Les secteurs de fortes densités



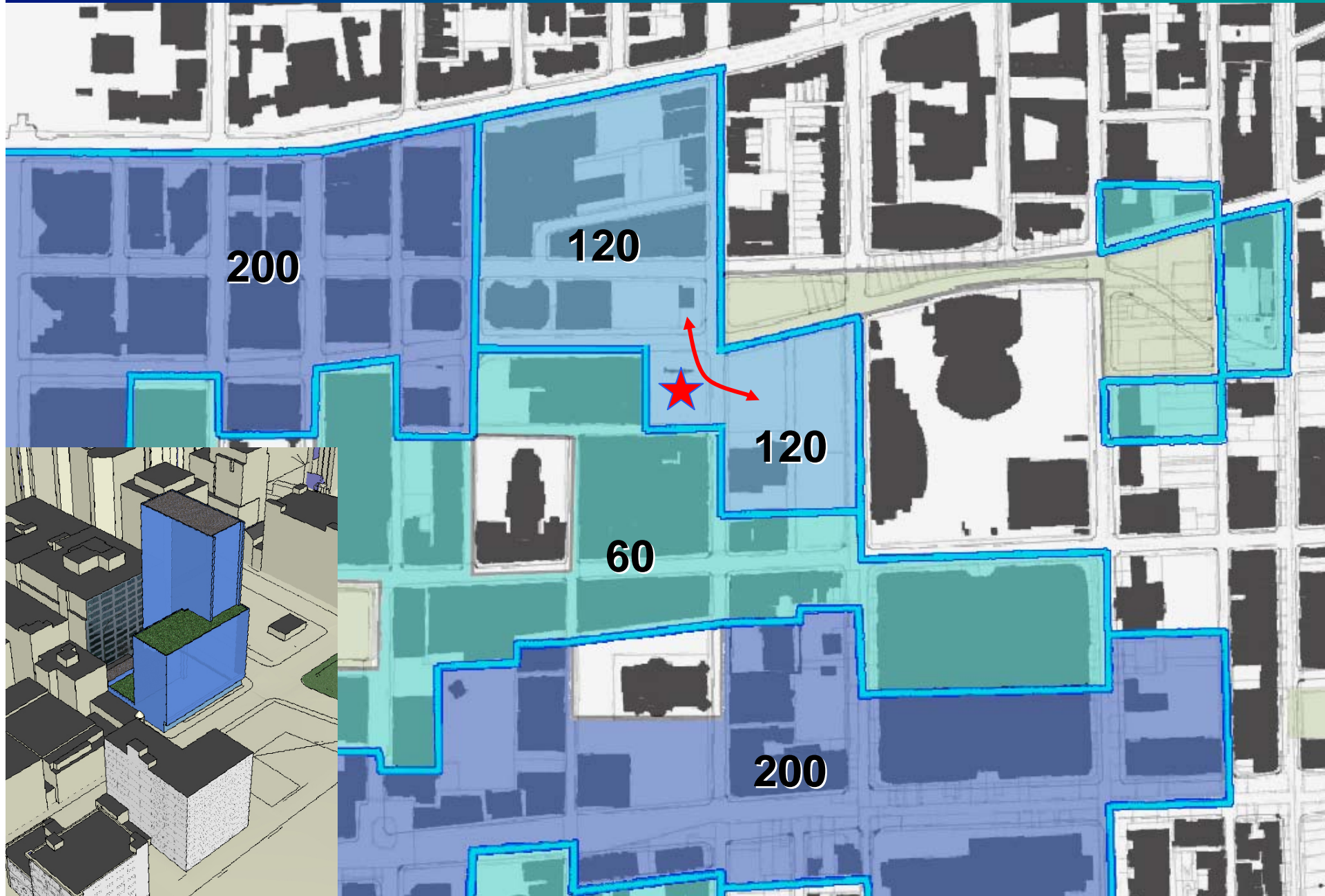
Les secteurs de grande hauteur



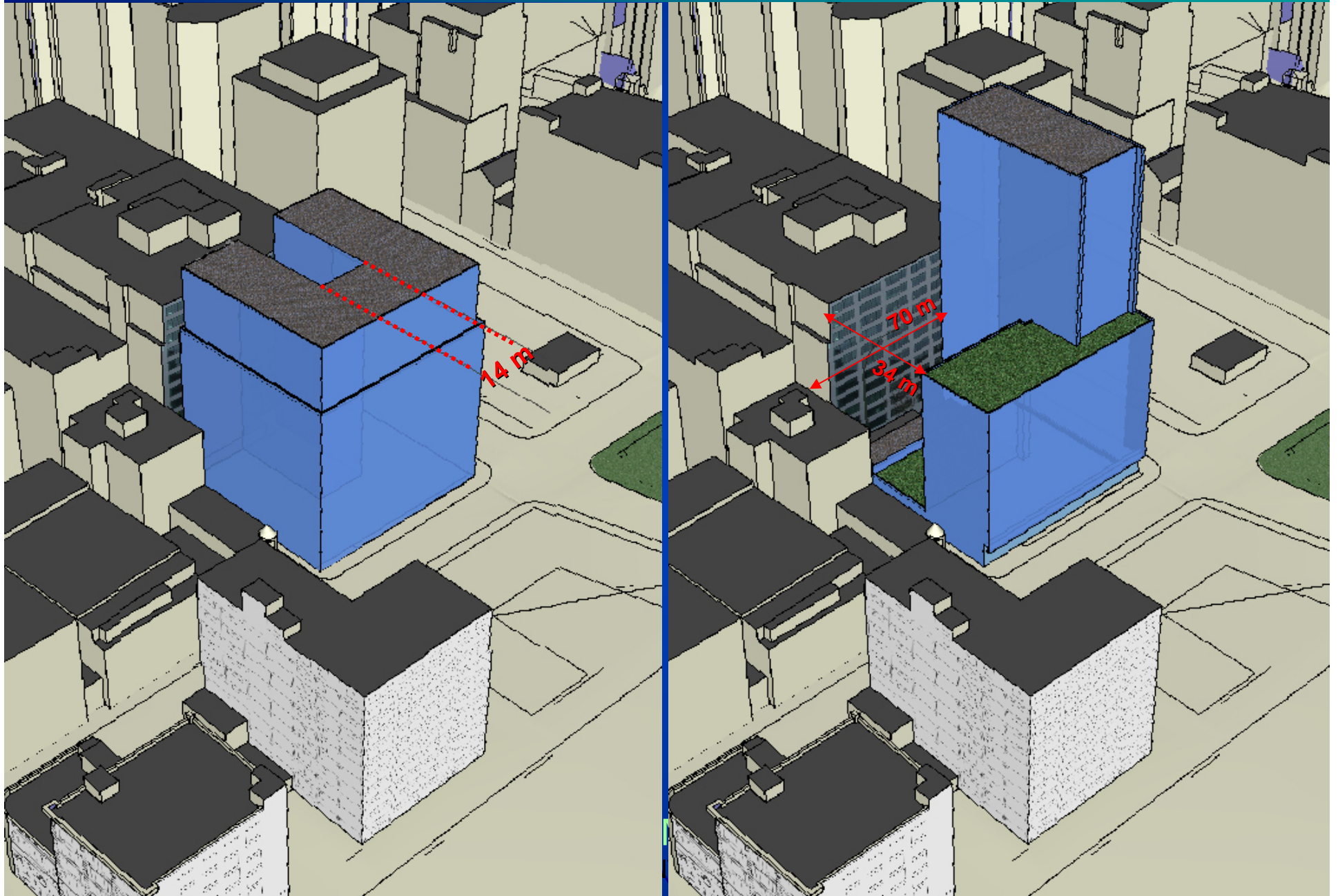
Densités vs hauteurs



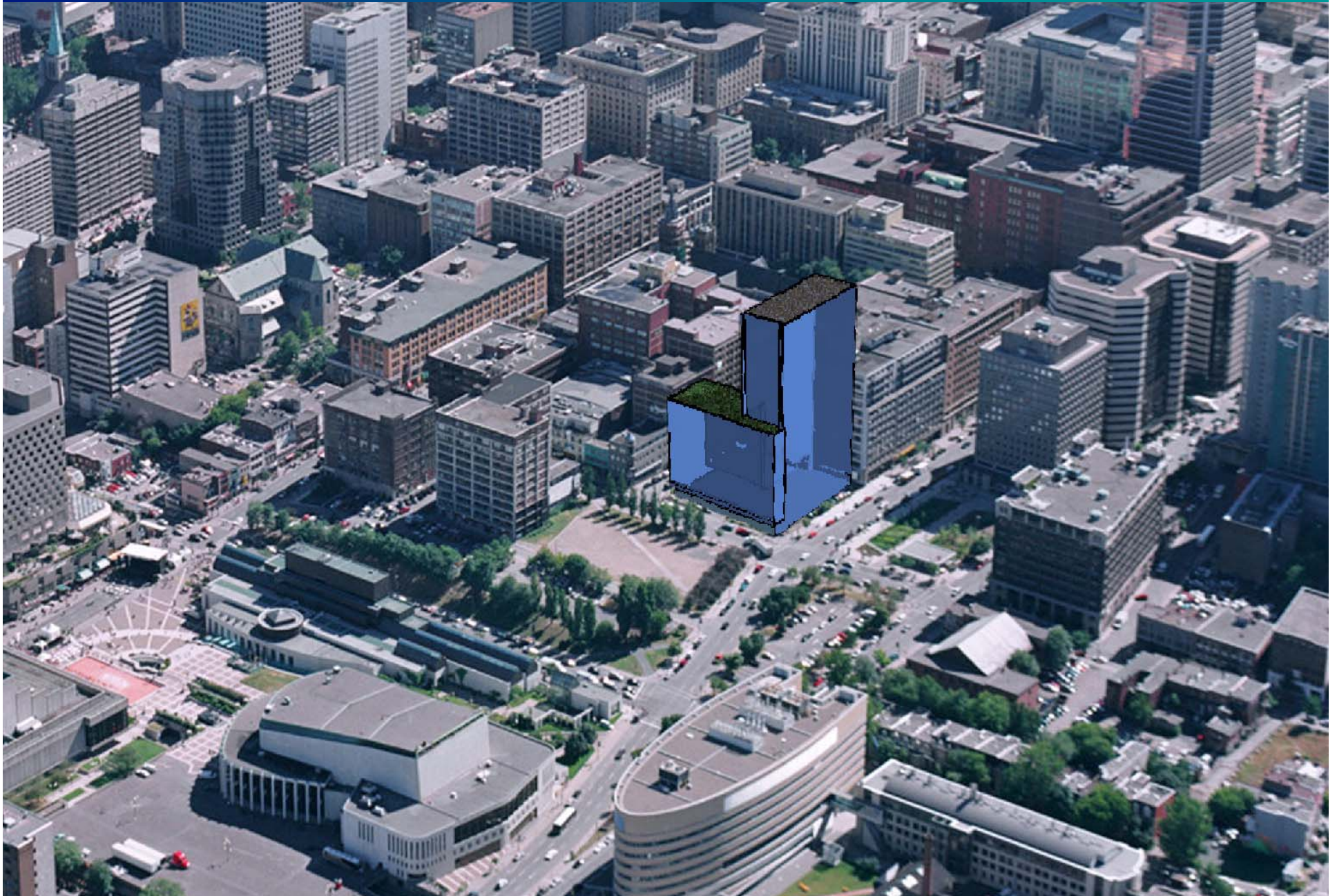
Modification proposée des limites



Justification de la volumétrie proposée

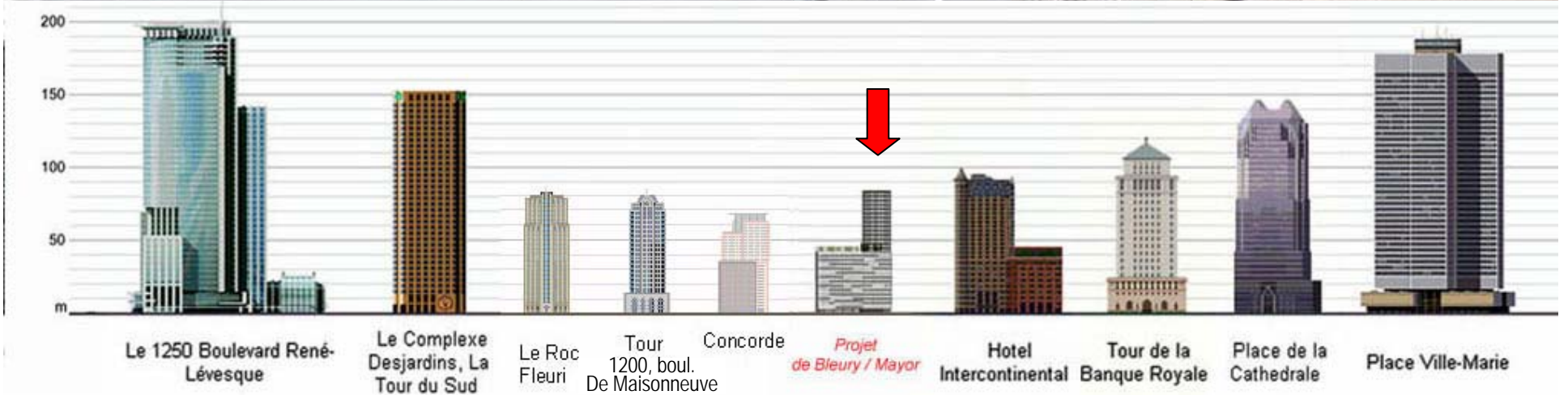


Rencontre de 2 échelles volumétriques





Front bâti de l'est du CDA



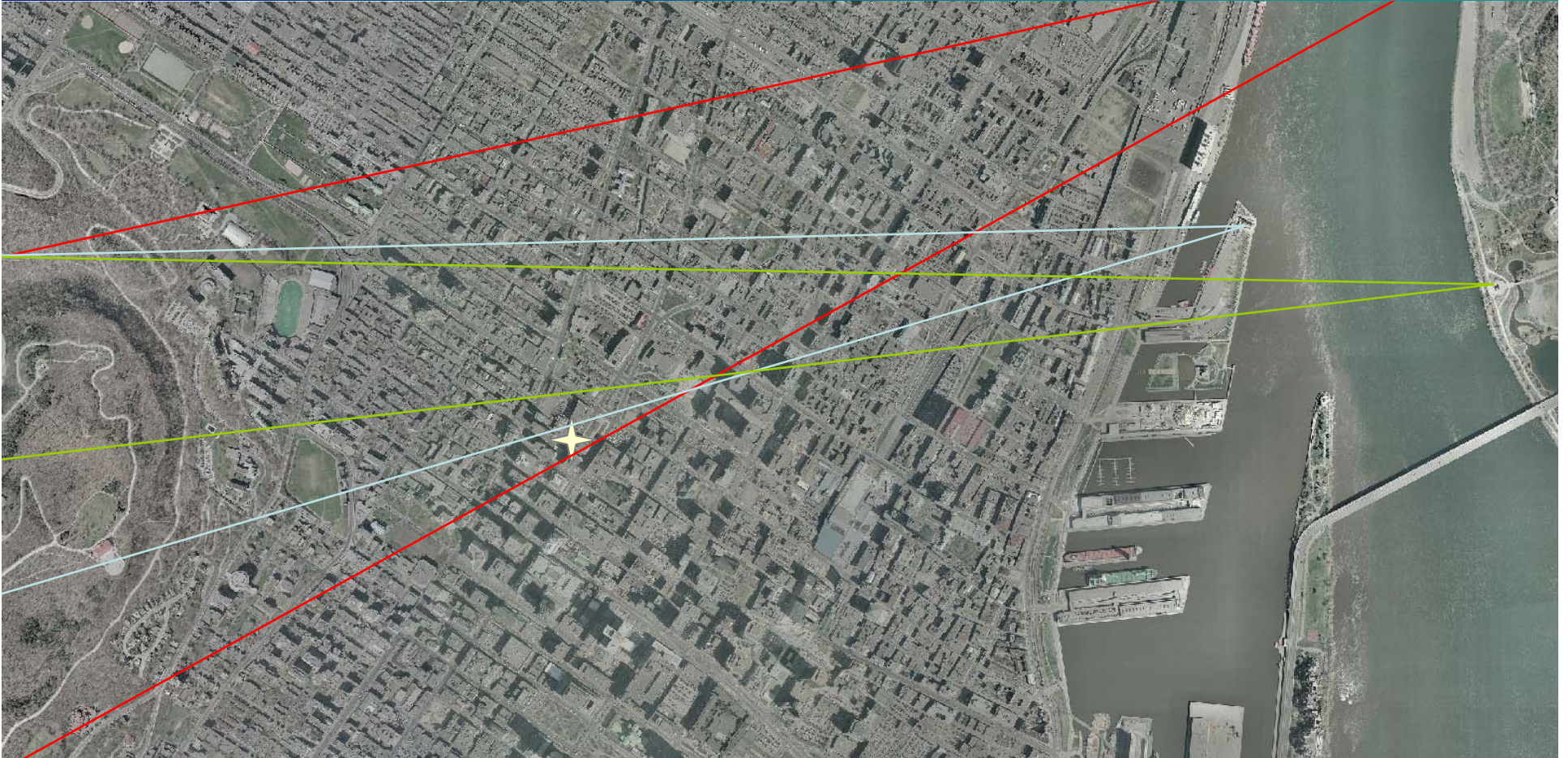
Perspectives protégées



Perspectives protégées



Perspectives protégées



Serait situé à l'arrière d'un édifice existant



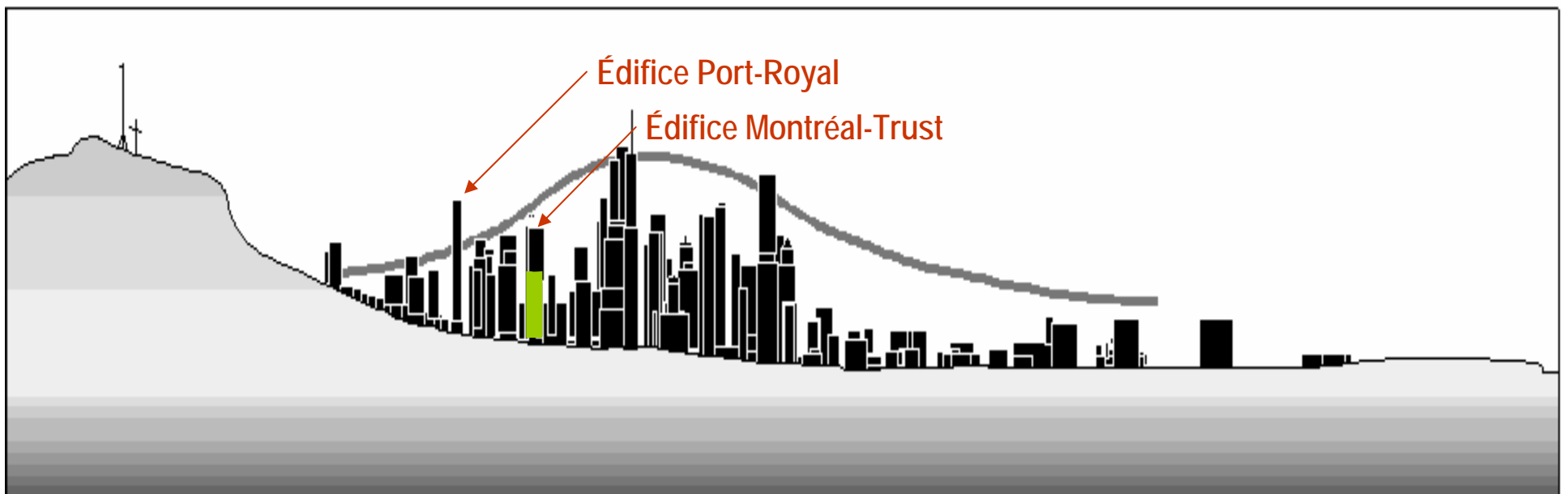
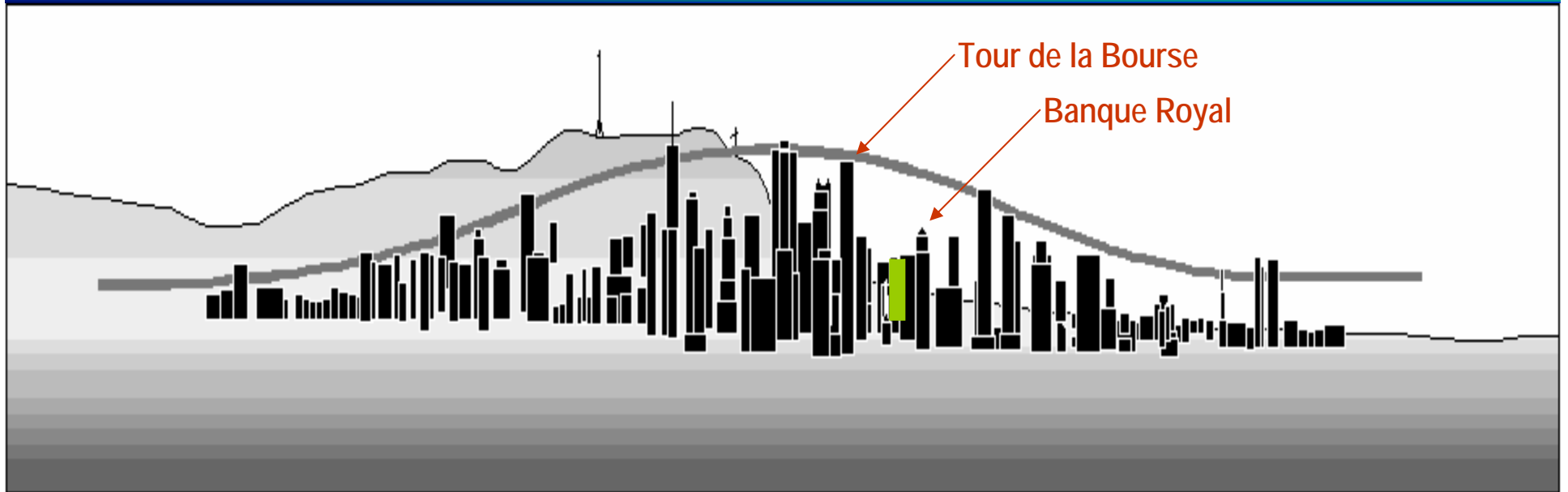
Perspectives protégées



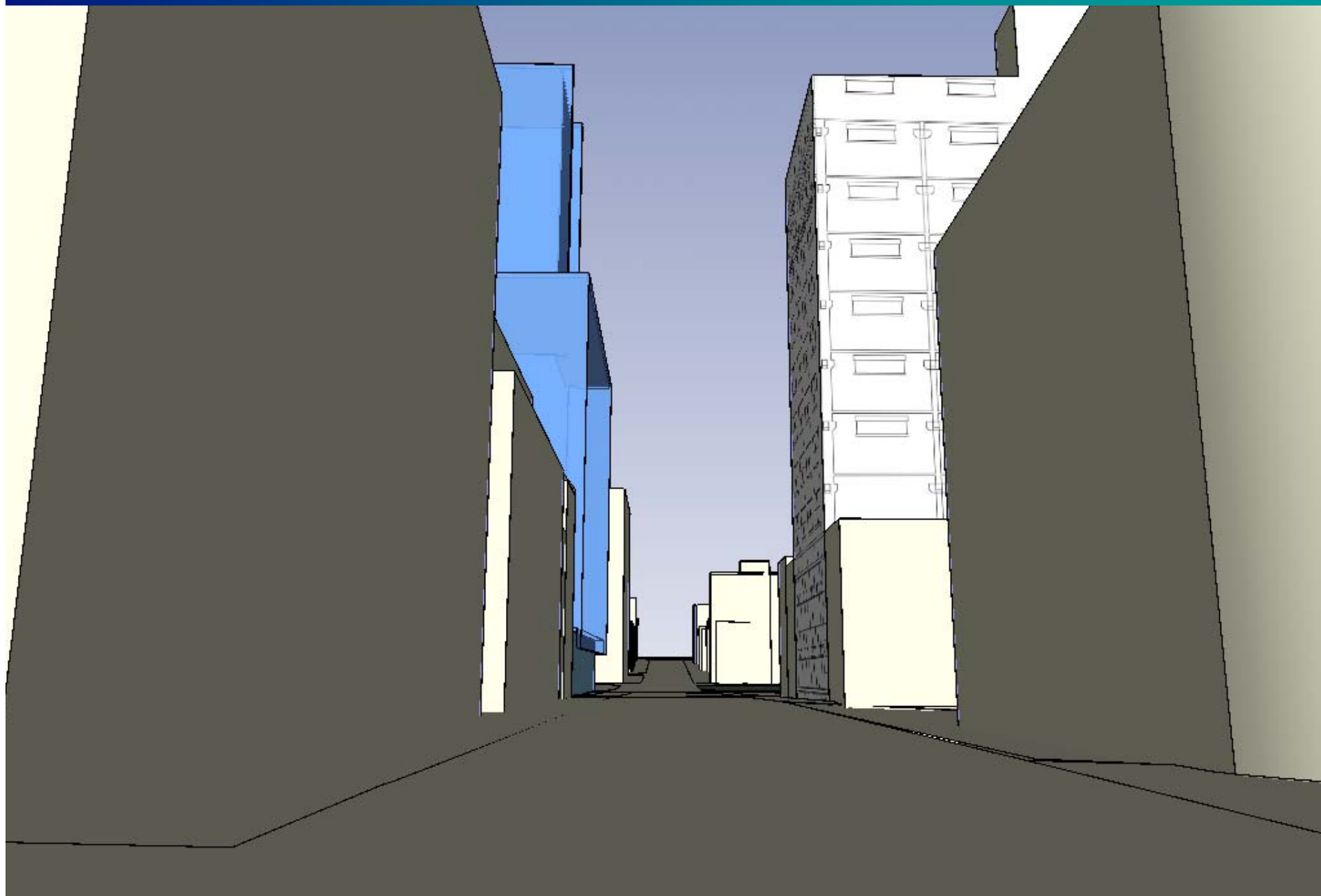
Serait également situé à l'arrière d'un édifice existant



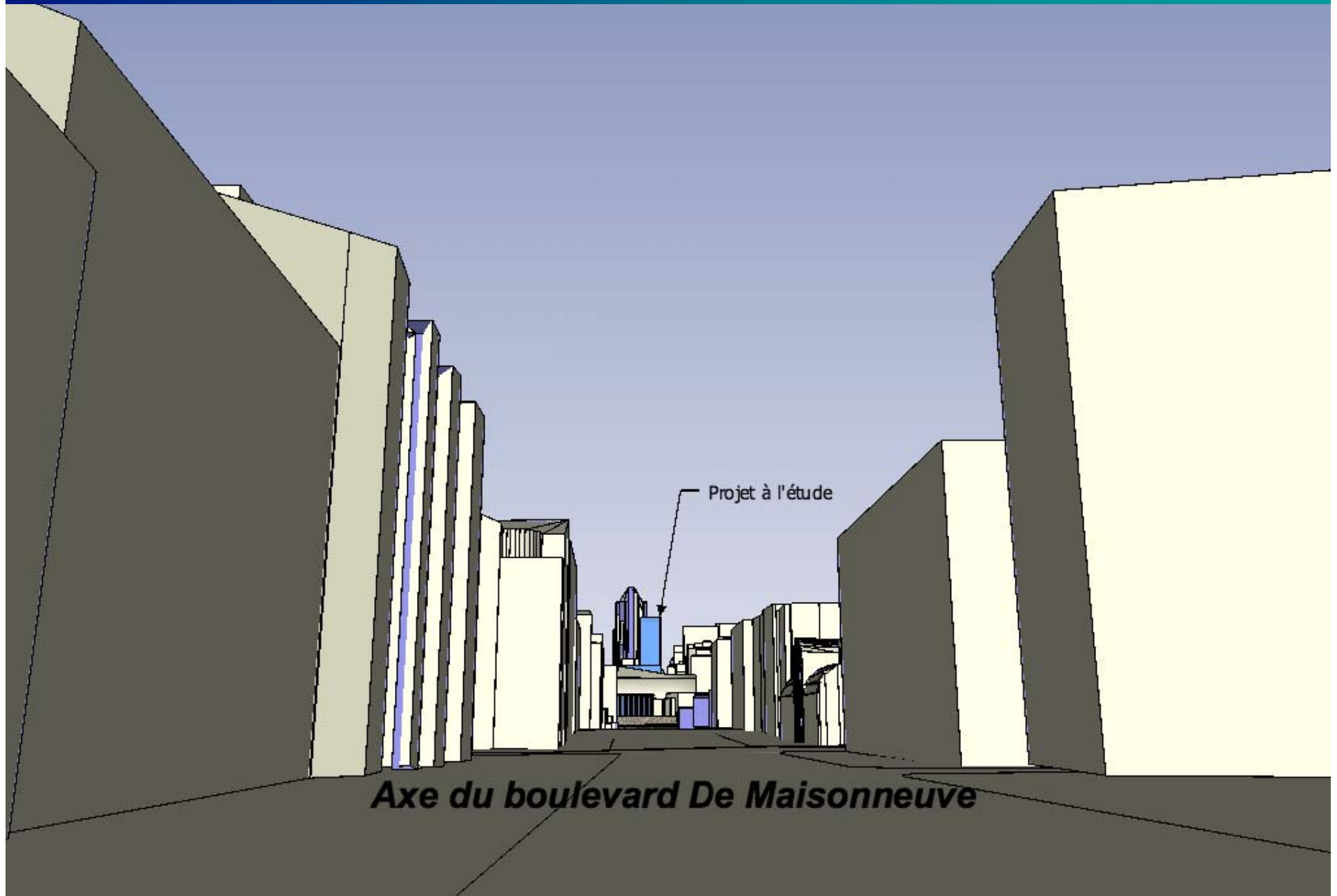
Silhouette protégée du centre-ville



Étude de l'impact visuel



Étude de l'impact visuel



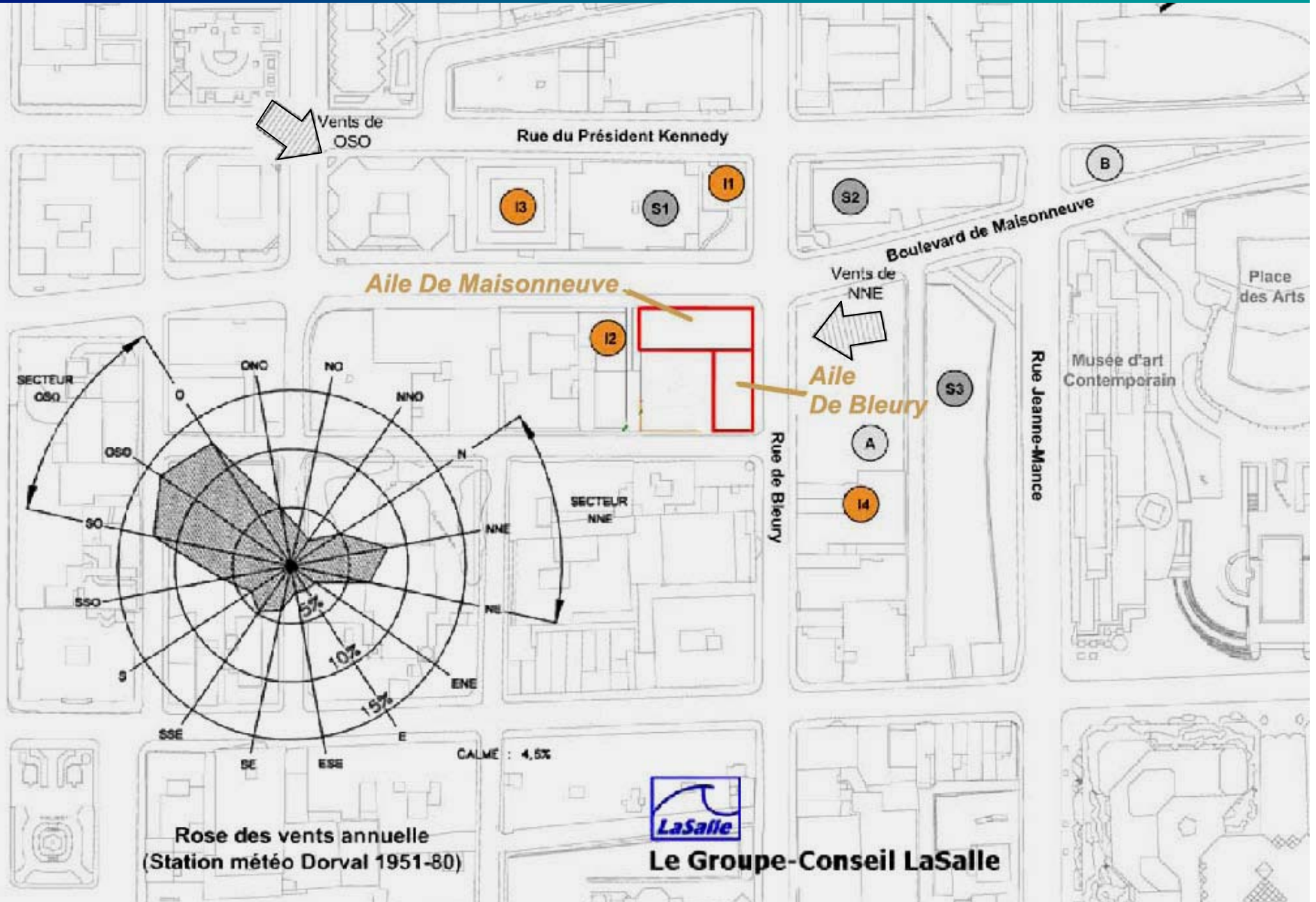
Étude de l'impact visuel



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