

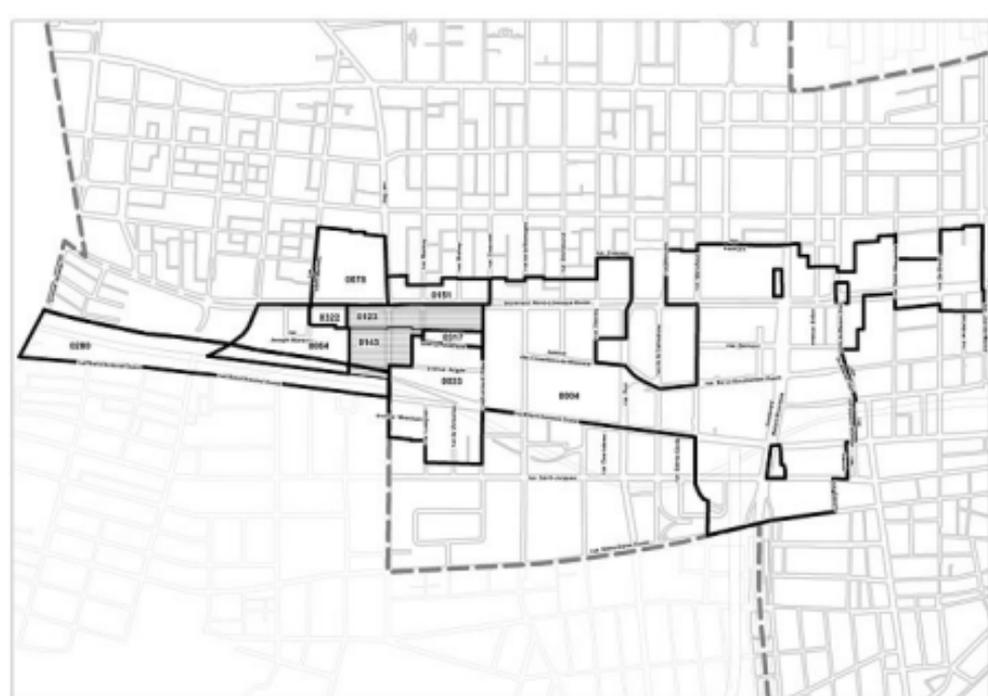
Avis public

CONSULTATION ÉCRITE SUR 15 JOURS

1) Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et de l'arrondissement du Sud-Ouest sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 13 avril 2021, a adopté, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, le projet de résolution dont la description suit :

Résolution numéro CA21 240148 autorisant une densité maximale de 4 plutôt que de 3 sur une partie du site pour permettre l'ajout d'un bâtiment résidentiel et commercial de 10 étages avec 28 étages en surhauteur au complexe immobilier existant situé aux 900-1140, rue Guy et 1600-1616, boulevard René Lévesque Ouest, - pp 437 (dossier 1217199003);

Ce projet particulier vise les zones et les zones contiguës ci-après illustrées :



2) Conformément au décret 433-2021 du 24 mars 2021, **ce projet fera l'objet d'une consultation écrite de 15 jours et ce, à compter du 19 avril 2021 jusqu'au 3 mai 2021 inclusivement.**

3) Au cours de cette consultation écrite, toute personne intéressée pourra transmettre, du 19 avril au 3 mai 2021 inclusivement, des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

Les commentaires écrits peuvent être soumis :

- Par courriel à l'adresse suivante :
urbanisme_ville-marie@montreal.ca

ou

- Par courrier au 800, boulevard De Maisonneuve Est, 17^e étage, H2L 4L8, à l'attention de la Division de l'urbanisme.

Si les commentaires ou questions sont transmis par courrier, ils doivent être obligatoirement reçus à l'adresse mentionnée au plus tard le 3 mai 2021, avant 16 h 30, pour être considérés, et ce, indépendamment des délais postaux.

Toute personne adressant un commentaire ou une question par écrit doit s'identifier avec son nom et son adresse, ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. Le numéro de dossier concerné et/ou l'objet tel que décrit ci-dessus doit également être mentionné, afin de pouvoir identifier le projet auquel le commentaire ou la question se rattache.

La documentation afférente à ce projet peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-ville-marie-5538>.

Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ce projet de résolution peut également communiquer avec la Division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité au 514 872-9545 et en mentionnant le numéro de dossier concerné, indiqué précédemment.

4) Ce projet contient une ou des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

5) Le présent avis, ainsi que la résolution et le sommaire décisionnel qui se rapportent à ce projet, sont également disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics », et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au 17^e étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQÀM.

Fait à Montréal, le 17 avril 2021

La secrétaire d'arrondissement
Katerine Rowan, avocate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 13 avril 2021

Résolution: CA21 240148

Adopter une résolution autorisant une densité maximale de 4 plutôt que de 3 sur une partie du site pour permettre l'ajout d'un bâtiment résidentiel et commercial de 10 étages avec 28 étages en surhauteur au complexe immobilier existant situé aux 900-1140, rue Guy et 1600-1616, boulevard René-Lévesque Ouest, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Cathy Wong

D'adopter le premier projet de résolution :

1) D'accorder, pour le bâtiment situé aux 900-1140, rue Guy et 1600-1616, boulevard René-Lévesque Ouest, sur les lots 1 851 297, 2 296 302, 2 296 303, 2 296 304 et 6 047 659 du cadastre du Québec, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation :

- a) de déroger notamment aux articles 43 et 60 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
- b) d'accorder une densité de 4 plutôt que de 3 pour la partie du site située dans la zone 0143;
- c) de transformer le complexe immobilier existant par l'ajout d'un bâtiment résidentiel et commercial de 10 étages avec 28 étages en surhauteur, le tout substantiellement conforme aux plans estampillés par l'arrondissement le 31 mars 2021.

2) De fixer un délai de 60 mois pour la délivrance d'un permis de transformation relatif aux travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.22
pp 437
1217199003

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 15 avril 2021

Identification		Numéro de dossier : 1217199003
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant une densité maximale de 4 plutôt que de 3 sur une partie du site pour permettre l'ajout d'un bâtiment résidentiel et commercial de 10 étages avec 28 étages en surhauteur au complexe immobilier existant situé aux 900-1140, rue Guy et 1600-1616, boulevard René-Lévesque Ouest, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier (3002682254) a été déposée afin d'autoriser une dérogation à la densité maximale applicable sur une partie du site pour l'ajout d'un bâtiment résidentiel et commercial de 10 étages avec 28 étages en surhauteur.

Décision(s) antérieure(s)

Conseil municipal - 28 novembre 1994 - Adopter le règlement 94-131 intitulé « Règlement modifiant le Règlement autorisant la modification des immeubles situés aux 980, rue Guy et 1600, boulevard René-Lévesque Ouest, la construction d'un stationnement intérieur, l'aménagement d'un stationnement extérieur et la présence d'un poste de police (9580) » (94 0238402);

Conseil municipal - 11 avril 1994 - Adopter le règlement 9580 intitulé « Règlement autorisant la modification des immeubles situés aux 980, rue Guy et 1600, boulevard René-Lévesque Ouest, la construction d'un stationnement intérieur, l'aménagement d'un stationnement extérieur et la présence d'un poste de police » (93 0353841).

Description

Le site

L'immeuble visé est constitué de 5 lots du cadastre du Québec. Au sud, le lot 1 851 297 est occupé par un bâtiment institutionnel et commercial (900, rue Guy et 1616, boulevard René-Lévesque Ouest) de 4 étages, construit à des fins industrielles dans les années 1940. Ce dernier abrite actuellement l'accès à une aire de stationnement souterraine depuis la rue Guy, un poste de police ainsi que le Collège Herzing.

Au Règlement d'urbanisme, ce lot est situé dans la zone 0143 et il bénéficie d'une densité maximale de 3, alors que le Plan d'urbanisme prévoit une densité maximale de 4. La hauteur maximale autorisée est de 16 m (minimum de 2 étages), soit une hauteur inférieure à la limite de hauteur maximale de 25 m prévue au Plan.

À l'intersection nord-est, le lot 2 296 302 est occupé par un bâtiment commercial (1140, rue Guy et 1600, boulevard René-Lévesque Ouest) de 18 étages, construit vers 1957-1962 avec une passerelle aérienne

le reliant au premier. Ce dernier abrite principalement des bureaux avec quelques commerces au rez-de-chaussée.

Dans la partie nord-ouest, les lots 2 296 303, 2 296 304 et 6 047 659 sont vacants et aménagés comme un espace vert privé, depuis au moins 1993, accessible au public depuis un portail donnant sur le boulevard René-Lévesque. La partie arrière de cet espace est desservie par une ruelle publique (lot 6 047 660) conduisant à l'avenue Amesbury.

Au Règlement d'urbanisme, tous ces autres lots sont situés dans la zone 0123 et ils bénéficient d'une densité maximale de 9, comme au Plan d'urbanisme. La hauteur minimale exigée est de 16 m, alors que la hauteur maximale autorisée est de 44 m avec une surhauteur prévue de 120 m, le tout conforme à la limite de hauteur maximale de 120 m prévue au Plan.

Au nord, le site fait face à l'ancienne maison mère des Sœurs-Grise-de-Montréal (immeuble patrimonial classé), qui comprend également la chapelle de l'Invention-de-la-Sainte-Croix (immeuble patrimonial bénéficiant d'une aire de protection), aujourd'hui occupée par l'Université Concordia. À l'ouest, une tour, construite en 1953, occupée à des fins d'hôtel, est implantée directement à l'emprise du boulevard René-Lévesque et de l'avenue Amesbury.

Autrement, la partie sud du terrain borde l'emprise d'une voie ferrée principale du CP, elle-même jouxtée plus au sud par l'emprise de la route 136, ancienne autoroute 720 (Ville-Marie). L'ensemble se trouve à l'entrée ouest du centre-ville, un secteur ayant fait l'objet d'un dynamique développement immobilier ces dernières années, contribuant à y consolider un milieu de vie mixte.

L'emplacement est situé dans l'aire de protection de la chapelle de l'Invention-de-la-Sainte-Croix (immeuble patrimonial classé) et compris dans l'unité de paysage « Centre-Ville ».

Le projet

La demande vise à autoriser un indice de densité de 4 plutôt que 3 dans la zone 0143 pour permettre la construction, sur l'emplacement de l'espace vert transitoire existant, d'un bâtiment mixte comportant un total de 38 étages (environ 119,2 m hors tout) ainsi que d'un nouveau passage privé accessible au public, pourvu d'aménagements paysagers, et reliant les diverses parties du campus depuis le boulevard René-Lévesque. Il s'agirait de l'agrandissement du complexe immobilier existant.

Le bâtiment projeté comporterait des espaces résidentiels communs et 1 local commercial au rez-de-chaussée (superficie de 42 m²) ainsi que 412 logements de diverses typologies aux étages (8 % de studios, 40 % de 1 chambre, 9 % de 1 chambre avec espace flexible supplémentaire, 36 % de 2 chambres et 7 % de 3 chambres). Une aire de stationnement pour automobile de 173 unités est prévue sur 5 niveaux en sous-sol (en continuité de l'aire de stationnement souterraine existante du complexe) et un total de 145 unités de stationnement pour vélo est fourni. En tenant compte des constructions existantes et de celle projetée, l'ensemble aurait une densité d'environ 5,56, alors que le maximum actuellement autorisé est de 5,17 et que le Plan d'urbanisme prévoit une densité maximale totale de 5,81 pour ce site.

L'agrandissement est constitué d'un volume en tréfonds occupant sensiblement l'ensemble de la partie vacante du terrain. Hors sol, un basilaire de 10 étages s'implante en bordure de l'emprise de la voie publique et à 0,25 m de la limite de lot ouest. Un retrait de 2 m est prévu pour le rez-de-chaussée et des unités de stationnement pour vélo y seraient aménagées.

Outre un passage central d'au moins 2,4 m dans une emprise totale paysagée de 12,2 m de largeur à l'est, incluant la plantation d'arbres viables (profondeur de sol adaptée et essences tenant compte de l'ensoleillement disponible), une cour intérieure (toit vert) est dégagée à compter du 2^e étage du côté ouest (espaces communs et privés) et correspond sensiblement à la largeur de la percée totale offerte par les 2 cours du bâtiment adjacent. Un second passage de 6,9 m est prévu au sud, servant aussi de voie d'accès à une aire de chargement intérieure au rez-de-chaussée du nouveau volume, et se connecte au passage existant vers la rue Guy qui serait réaménagé en continuité et pourvu d'unités de

stationnement pour vélo. Le tout offre une variété de sous-espaces appropriables par les résidents et occupants du complexe.

La tour qui surmonte le basilaire est également implantée en retrait de 2 m depuis la toiture de celui-ci. Une partie serait légèrement en porte-à-faux au-dessus de la cour intérieure (à compter du 11^e étage), une distance de 5,6 m depuis la limite latérale ouest étant toutefois assurée. Ses plans de façade est et sud ne présentent aucun retrait depuis le basilaire, s'étendant en un seul plan jusqu'au sol des passages respectifs. Le dernier niveau du volume de la tour est aussi abaissé du côté sud.

Quant à la facture architecturale de l'ensemble, celle-ci est marquée par un traitement distinctif apporté entre le rez-de-chaussée, le reste du basilaire et la tour, effectuant divers liens avec le cadre bâti environnant. Ainsi, le rez-de-chaussée, d'une hauteur de 5,6 m, serait principalement revêtu d'un assemblage constitué de pierre calcaire grise (St-Marc), choix inspiré des édifices patrimoniaux du secteur, mais dans un appareillage atypique et original. Il serait ponctué d'ouvertures employant un verre clair s'ouvrant autant sur la rue que le passage central où ce traitement raffiné se déploie en continuité.

Le volume de la partie supérieure du basilaire est traité de manière à souligner d'abord l'échelle du bâti traditionnel, par une ligne de force au 4^e étage, se poursuivant le long du passage central. Dans un second geste, un couronnement au 10^e étage de la façade avant souligne l'alignement général du basilaire avec la hauteur du bâtiment adjacent à l'ouest, traitement ensuite repris dans la partie sud. L'ensemble demeure unifié par l'emploi alterné de panneaux de béton préfabriqué, d'une teinte agencée à celle de la pierre calcaire grise du rez-de-chaussée, et de verre clair. Le long du boulevard René-Lévesque, seules des Juliettes, avec garde-corps de verre clair, sont prévues afin de conserver le caractère plus construit du basilaire projeté.

Le volume de tour, au langage contemporain géométrique alterné, est divisé en deux blocs distincts par l'emploi d'une matérialité de panneaux d'aluminium fini « zinc » d'un fini de couleur pâle pour le bloc au sud et de couleur foncée pour le bloc au nord, incluant pour les meneaux respectifs des ouvertures dans ces sections. De balcons, présents uniquement sur les façades est et ouest, seraient intégrés à moitié en alcôve au sein du volume même de la tour, créant un certain jeu d'ombres sur les façades et accentuant la verticalité par leur organisation en deux rangées aux extrémités.

Des Juliettes desservent les autres logements sur l'ensemble des façades. Tous les garde-corps sont en verre clair, cachant le nez des dalles de balcons ou de plancher. Un large percement est projeté à l'angle nord-est du dernier étage pour une terrasse, contribuant également à la fragmentation de la volumétrie, en plus de la différence de hauteur entre les deux blocs à ce niveau. Les équipements mécaniques de ce dernier niveau.

Le cadre réglementaire

La proposition déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), à savoir notamment :

- à la densité maximale (article 43), puisqu'un indice maximal de 4 est souhaité pour la partie sud du terrain (zone 0143), plutôt que l'indice de 3 autorisé;
- à la variation maximale d'implantation d'un mur d'un bâtiment d'une marge prescrite (article 60), puisqu'une variation de 25 cm de l'implantation exigée sur la limite de lot nord-ouest est projetée, plutôt que le maximum de 15 cm autorisé.

Les articles 34 et 35 de ce règlement prévoient qu'une surhauteur maximale de 120 m doit être approuvée conformément au titre VIII de ce règlement, selon le respect des critères et paramètres des articles 36 à 42 et 713.

Les travaux projetés doivent également respecter les objectifs et critères des articles 99, 103, 104, 105, 127, 127.08 du Règlement d'urbanisme.

Ce projet contient des objets susceptibles d'approbation référendaire en vertu des paragraphes 4^o et 5^o du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et d'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1),

à savoir les normes d'implantation et la densité maximale.

Il n'est toutefois pas visé par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

Justification

Dans son ensemble, le projet satisfait adéquatement aux critères d'évaluation applicables à une demande de projet particulier ainsi qu'à ceux applicables à sa révision de projet.

En effet, les dérogations requises par le projet ont un caractère assez « mineur » pour permettre un projet respectueux de son contexte d'insertion particulier ou des composantes bâties du site lui-même.

De plus, les impacts éoliens ou sur l'ensoleillement du domaine public du projet d'augmentation de la densité pour la partie sud du site et du nouveau volume en surhauteur respecteraient les paramètres réglementaires applicables aux surhauteurs, alors que l'agrandissement projeté s'inscrirait adéquatement dans la silhouette du centre-ville prévue.

Quant aux vues protégées ou d'intérêt vers et depuis le mont Royal visant le site, le projet n'impacterait pas le maintien de l'intégrité des éléments significatifs du paysage tels que perçus depuis les points d'observation respectifs.

D'ailleurs, un examen plus approfondi pour la vue « Redpath » du canal de Lachine a permis de constater qu'avec l'évolution de la végétation ou du cadre bâti environnant, autorisé par l'arrondissement voisin depuis l'imposition de cette vue protégée, la partie résiduelle et marginalement perceptible du mont Royal, uniquement en période hivernale, ne présente pas le caractère d'un « élément significatif du paysage perceptible » pour le site visé, depuis ce point de vue, comme le critère d'évaluation le conçoit.

Considérant que la proposition contribue à la consolidation urbaine de ce secteur en maximisant le plein potentiel du site, tout en s'insérant dans la silhouette générale souhaitée pour le centre-ville, ce site étant le dernier à l'ouest où des surhauteurs de 120 m sont autorisées.

Considérant que le concept architectural du projet a été développé pour répondre aux conditions de l'avis préliminaire du comité, en favorisant son insertion supérieure au contexte urbain particulier de cette partie prestigieuse du boulevard René-Lévesque et de certaines de ses caractéristiques propres.

Considérant que la proposition prévoit l'aménagement d'un réseau de passages piétonniers accessibles au public, offrant une contrepartie intéressante au nécessaire retrait des aménagements transitoires existants et qui avaient avantageusement remplacé jadis un parc de stationnement public extérieur sur cette partie de terrain vacante.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite **favorable** à l'égard de cette demande.

À sa séance du 11 mars 2021, le CCU a émis un avis favorable à l'égard de cette demande, avec une suggestion pour la révision de projet.

Aspect(s) financier(s)

S. O.

Développement durable

S. O.

Impact(s) majeur(s)

S. O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Les modalités de tenue de la consultation sont sujettes à changement selon l'évolution de la situation en lien avec la pandémie de la COVID-19 et pourraient être ajustées en fonction des directives gouvernementales à être émises.

Opération(s) de communication

S. O.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution;
Affichage sur l'emplacement;
Avis public annonçant la tenue de la période de consultation écrite d'une durée de 15 jours;
Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution;
Avis public sur la possibilité de déposer une demande participation à un référendum;
Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme - Avis favorable avec suggestion pour la révision de projet

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Étienne LONGTIN
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-0958
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
Chef de division - Urbanisme
Tél. : 514-868-4186
Télécop. :
Date d'endossement : 2021-03-27 19:23:13

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité
Tél. : 514 868-4546
Approuvé le : 2021-03-31 17:29

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1217199003

Numéro de dossier : 1217199003

Unité administrative responsable

Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité ,
Division d'urbanisme

Objet

Adopter une résolution autorisant une densité maximale de 4 plutôt que de 3 sur une partie du site pour permettre l'ajout d'un bâtiment résidentiel et commercial de 10 étages avec 28 étages en surhauteur au complexe immobilier existant situé aux 900-1140, rue Guy et 1600-1616, boulevard René-Lévesque Ouest, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble



PV CCU - 2021-03-11 - PP et T8 - 3002682254.pdf



1217199003.jpg



2021-03-31_plans_estampilles.pdf

Responsable du dossier

Étienne LONGTIN

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 872-0958

Numéro de dossier : 1217199003

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

11 mars 2021

3002682254

4.2.2 et 4.6.23

- Objet :** **PROJET PARTICULIER ET RÉVISION DE PROJET**
- Endroit :** 900-1140, rue Guy et 1600-1616, boulevard René-Lévesque Ouest
- Responsable :** Étienne Longtin et Sébastien Aumais
- Description :** La demande vise à autoriser un indice de densité de 4 plutôt que 3 dans la zone O143 pour permettre la construction, sur l'emplacement de l'espace vert transitoire existant, d'un bâtiment mixte comportant un total de 38 étages (environ 119,2 m hors tout) ainsi que d'un nouveau passage privé accessible au public, pourvu d'aménagements paysagers, et reliant les diverses parties du campus depuis le boulevard René-Lévesque. Il s'agirait de l'agrandissement du complexe immobilier existant.

Le bâtiment projeté comporterait des espaces résidentiels communs et 1 local commercial au rez-de-chaussée (superficie de 42 m²) ainsi que 412 logements de diverses typologies aux étages (8 % de studios, 40 % de 1 chambre, 9 % de 1 chambre avec espace flexible supplémentaire, 36 % de 2 chambres et 7 % de 3 chambres). Une aire de stationnement pour automobile de 173 unités est prévue sur 5 niveaux en sous-sol (en continuité de l'aire de stationnement souterraine existante du complexe) et un total de 145 unités de stationnement pour vélo est fourni. En tenant compte des constructions existantes et de celle projetée, l'ensemble aurait une densité d'environ 5,56, alors que le maximum actuellement autorisé est de 5,17 et que le Plan d'urbanisme prévoit une densité maximale totale de 5,81 pour ce site.

L'agrandissement est constitué d'un volume en tréfonds occupant sensiblement l'ensemble de la partie vacante du terrain. Hors sol, un basilaire de 10 étages s'implante en bordure de l'emprise de la voie publique et à 0,25 m de la limite de lot ouest. Un retrait de 2 m est prévu pour le rez-de-chaussée et des unités de stationnement pour vélo y seraient aménagées.

Outre un passage central d'au moins 2,4 m dans une emprise totale paysagée de 12,2 m de largeur à l'est, incluant la plantation d'arbres viables (profondeur de sol adaptée et essences tenant compte de l'ensoleillement disponible), une cour intérieure (toit vert) est dégagée à compter du 2^e étage du côté ouest (espaces communs et privés) et correspond sensiblement à la largeur de la percée totale offerte par les 2 cours du bâtiment adjacent. Un second passage de 6,9 m est prévu au sud, servant aussi de voie d'accès à une aire de chargement intérieure au rez-de-chaussée du nouveau volume, et se connecte au passage existant vers la rue Guy qui serait réaménagé en continuité et pourvu d'unités de

stationnement pour vélo. Le tout offre une variété de sous-espaces appropriables par les résidents et occupants du complexe.

La tour qui surmonte le basilaire est également implantée en retrait de 2 m depuis la toiture de celui-ci. Une partie serait légèrement en porte-à-faux au-dessus de la cour intérieure (à compter du 11^e étage), une distance de 5,6 m depuis la limite latérale ouest étant toutefois assurée. Ses plans de façade est et sud ne présentent aucun retrait depuis le basilaire, s'étendant en un seul plan jusqu'au sol des passages respectifs. Le dernier niveau du volume de la tour est aussi abaissé du côté sud.

Quant à la facture architecturale de l'ensemble, celle-ci est marquée par un traitement distinctif apporté entre le rez-de-chaussée, le reste du basilaire et la tour, effectuant divers liens avec le cadre bâti environnant. Ainsi, le rez-de-chaussée, d'une hauteur de 5,6 m, serait principalement revêtu d'un assemblage constitué de pierre calcaire grise (St-Marc), choix inspiré des édifices patrimoniaux du secteur, mais dans un appareillage atypique et original. Il serait ponctué d'ouvertures employant un verre clair s'ouvrant autant sur la rue que le passage central où ce traitement raffiné se déploie en continuité.

Le volume de la partie supérieure du basilaire est traité de manière à souligner d'abord l'échelle du bâti traditionnel, par une ligne de force au 4^e étage, se poursuivant le long du passage central. Dans un second geste, un couronnement au 10^e étage de la façade avant souligne l'alignement général du basilaire avec la hauteur du bâtiment adjacent à l'ouest, traitement ensuite repris dans la partie sud. L'ensemble demeure unifié par l'emploi alterné de panneaux de béton préfabriqué, d'une teinte agencée à celle de la pierre calcaire grise du rez-de-chaussée, et de verre clair. Le long du boulevard René-Lévesque, seules des Juliettes, avec garde-corps de verre clair, sont prévues afin de conserver le caractère plus construit du basilaire projeté.

Le volume de la tour, au langage contemporain géométrique alterné, est divisé en deux blocs distincts, par l'emploi d'une matérialité de panneaux d'aluminium fini « zinc » d'un fini de couleur pâle pour le bloc au sud et de couleur foncée pour le bloc au nord, incluant pour les meneaux respectifs des ouvertures dans ces sections. Des balcons, présents uniquement sur les façades est et ouest, seraient intégrés à moitié en alcôve au sein du volume même de la tour, créant un certain jeu d'ombres sur les façades et accentuant la verticalité par leur organisation en deux rangées aux extrémités.

Des Juliettes desservent les autres logements sur l'ensemble des façades. Tous les garde-corps sont en verre clair, cachant le nez des dalles de balcons ou de plancher. Un large percement est projeté à l'angle nord-est du dernier étage pour une terrasse, contribuant également à la fragmentation de la volumétrie, en plus de la différence de hauteur entre les deux blocs à ce niveau. Les équipements mécaniques sont intégrés à ce dernier niveau.

Élément particulier :

Les travaux doivent être approuvés conformément à la Loi sur le patrimoine culturel, puisque l'emplacement est situé dans l'aire de protection de la chapelle de l'Invention-de-la-Sainte-Croix (immeuble patrimonial classé).

Remarque importante : À la séance du 14 janvier 2021, le CCU a émis un avis préliminaire favorable avec conditions, pour une éventuelle demande de projet particulier et de révision de projet.

Considérant que : La proposition contribue à la consolidation urbaine de ce secteur en maximisant le plein potentiel du site, tout en s'insérant dans la silhouette générale souhaitée pour le centre-ville, ce site étant le dernier à l'ouest où des surhauteurs de 120 m sont autorisées.

Considérant que : Le concept architectural du projet a été développé pour répondre aux conditions de l'avis préliminaire du comité, en favorisant son insertion supérieure au contexte urbain particulier de cette partie prestigieuse du boulevard René-Lévesque et de certaines de ses caractéristiques propres.

Considérant que : La proposition prévoit l'aménagement d'un réseau de passages piétonniers accessibles au public, offrant une contrepartie intéressante au nécessaire retrait des aménagements transitoires existants et qui avaient avantageusement remplacé jadis un parc de stationnement public extérieur sur cette partie de terrain vacante.

Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande.

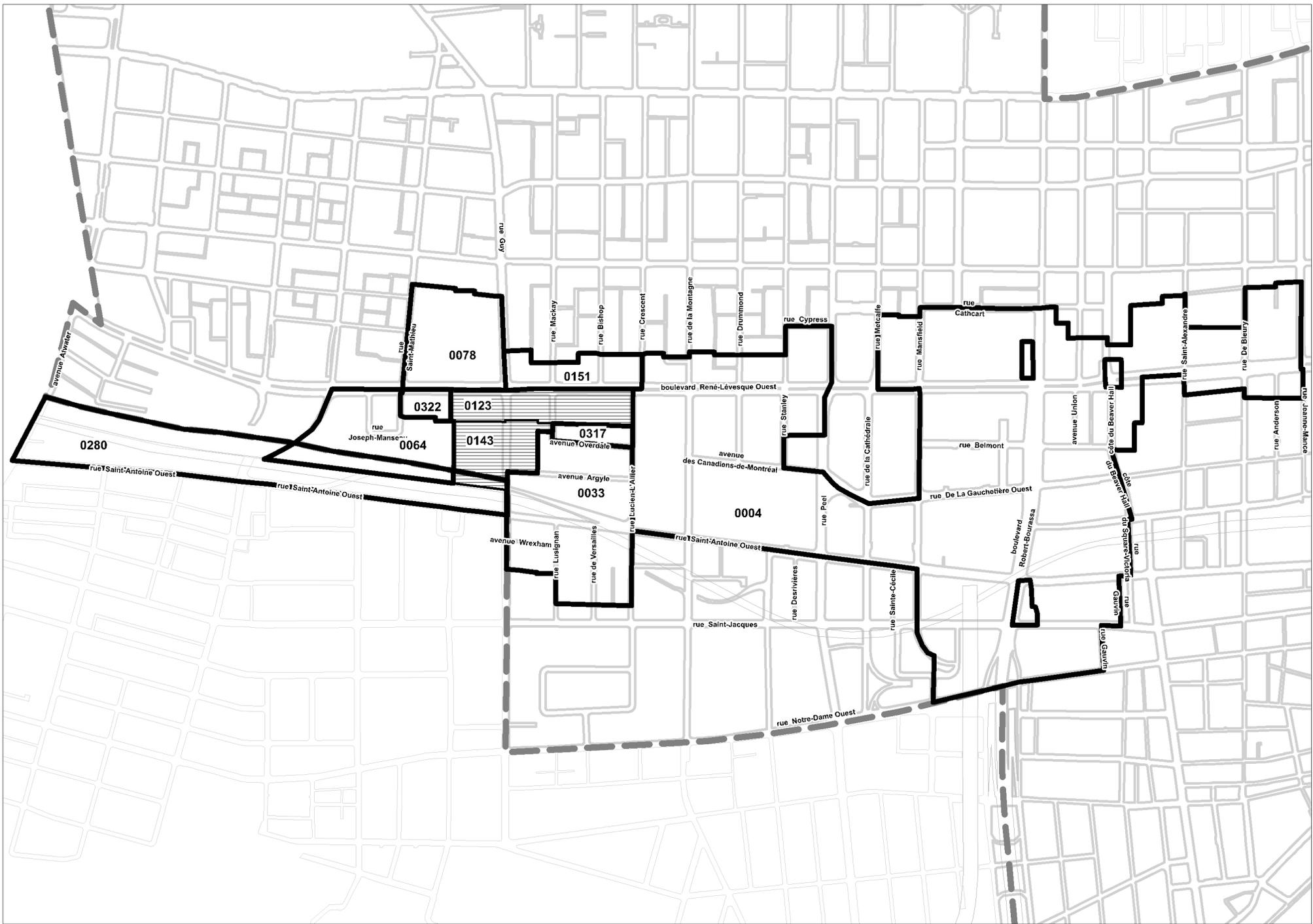
Par ailleurs, les membres du comité suggèrent au demandeur d'étudier la possibilité de réviser la matérialité des balcons afin de bonifier leur dynamisme dans la composition des façades, par exemple, en envisageant la possibilité d'utiliser un verre givré à l'avant de ceux-ci et un verre transparent sur leurs côtés.



Sophie Mauzerolle
Présidente



Billy Chérubin
Secrétaire



Localisation

Dossier: 1217199003

Date: 14 mars 2021

 Zone(s) visée(s)

 Zones contiguës

 Limite arrondissement de Ville-Marie



LISTE DES DESSINS		
HIÉRARCHIE	NUMÉRO	TITRE DU DESSIN
0	-	PAGE COUVERTURE
1	A001	PLANS CLES
2	A002	AXONOMETRIES
3	A100	PLAN DE SITE
4	A100-5	PLAN DU SOUS-SOL 5
5	A100-3	PLAN DU SOUS-SOL 3&4
6	A100-2A	PLAN DU SOUS-SOL 2
7	A100-2B	PLAN DU SOUS-SOL 2
8	A100-1	PLAN DU SOUS-SOL 1
9	A101	PLAN DU REZ-DE-CHAUSÉE
10	A102	PLAN DU 2E ÉTAGE
11	A103	PLAN DU 3E ÉTAGE
12	A104	PLAN DU 4E ET 5E ÉTAGE
13	A106	PLAN DU 6E AU 10E ÉTAGE
14	A111	PLAN DU 11E ÉTAGE
15	A112	PLAN DU 12E ÉTAGE
16	A135	PLAN DU 35E ÉTAGE
17	A136	PLAN DU 36E ÉTAGE
18	A137	PLAN DU 37E ÉTAGE
19	A138	PLAN DU 38E ÉTAGE
20	A139	PLAN DU TOIT
21	A301	ÉLEVATION NORD - RENÉ-LÉVESQUE O.
22	A302	ÉLEVATION EST
23	A303	ÉLEVATION SUD
24	A304	ÉLEVATION OUEST
25	A401	COUPE TRANSVERSALE
26	A402	COUPE LONGITUDINALE
27	A501	COUR INTÉRIEURE

1600 RENÉ-LÉVESQUE O.

MONTRÉAL (QC)

21-03-31

PRÉSENTATION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

BentallGreenOak 

BLTA
ARCHITECTES
480, BOULEVARD SAINT-LAURENT, BUR.300
MONTRÉAL QUÉBEC H2Y 3Y7
514 288-5050 BLTA.CA

rjc Read Jones Christoffersen
Consulting Engineers

dupras ledoux ingénieurs
225, rue Chabanel Ouest, Suite 1100
Montréal, Canada, H2N 2G9
514 381 3025
351 reception@dupras.com
www.dupras.com

BLTA
ARCHITECTES
480, BOULEVARD SAINT-LAURENT, BUR.300
MONTRÉAL QUÉBEC H2Y 3Y7
514 288-5050 BLTA.CA

fahey

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

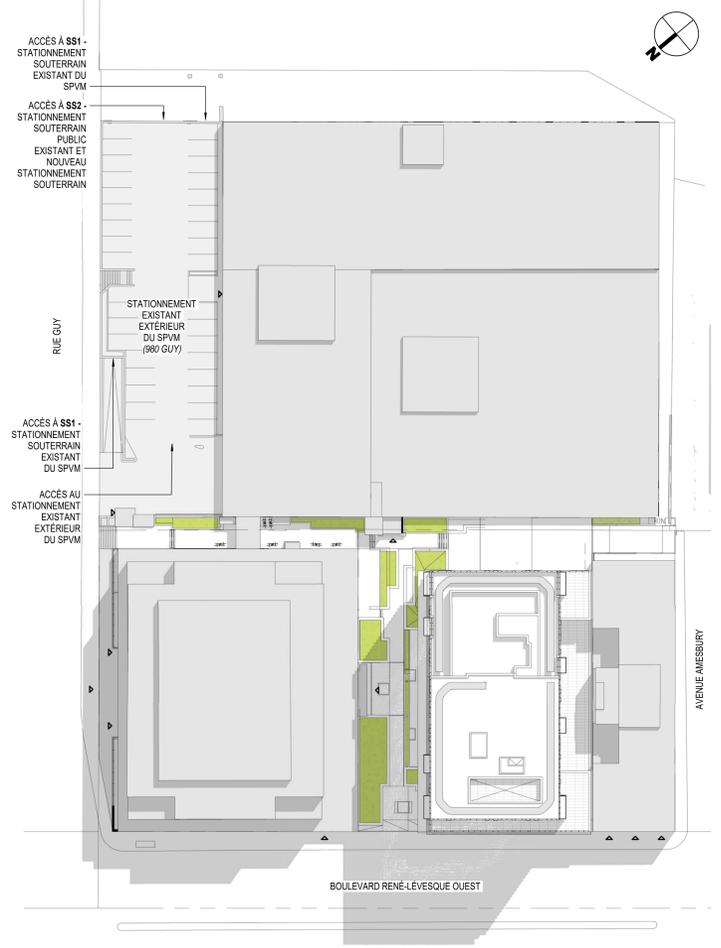
31 MARS 2021

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ

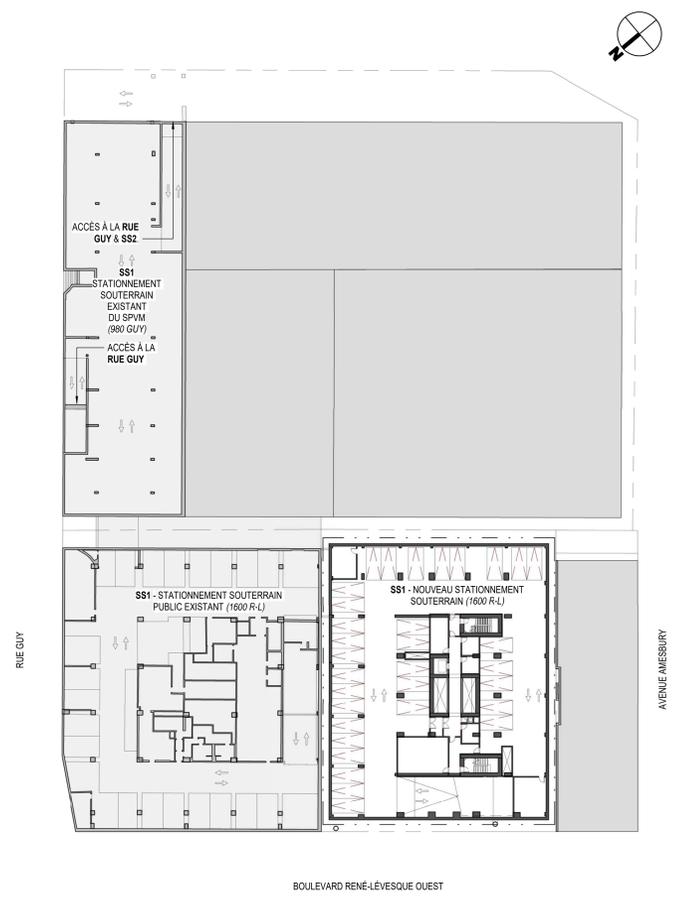
NOTES GÉNÉRALES:

- LES DIMENSIONS APPARAISSANT AU PRÉSENT DOCUMENT DOIVENT ÊTRE VÉRIFIÉES PAR L'ENTREPRENEUR AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX.
- LES DIMENSIONS DOIVENT ÊTRE LUES, ET NON MESURÉES DIRECTEMENT SUR LE DESIN.
- VEUILLEZ AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTES ERREURS ET DIVERGENCES ENTRE CE DOCUMENT ET CELUI DES AUTRES PROFESSIONNELS, DE MÊME QUE DE TOUT CHANGEMENT DE CONDITIONS OBSERVÉ AU CHANTIER.
- CE DOCUMENT D'ARCHITECTURE RESTE LA PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE DE BEAUCHEGALT THOIT ARCHITECTES ET NE POURRA ÊTRE UTILISÉ, REPRODUIT OU COPIÉ SANS AUTORISATION ÉCRITE PRÉALABLE.

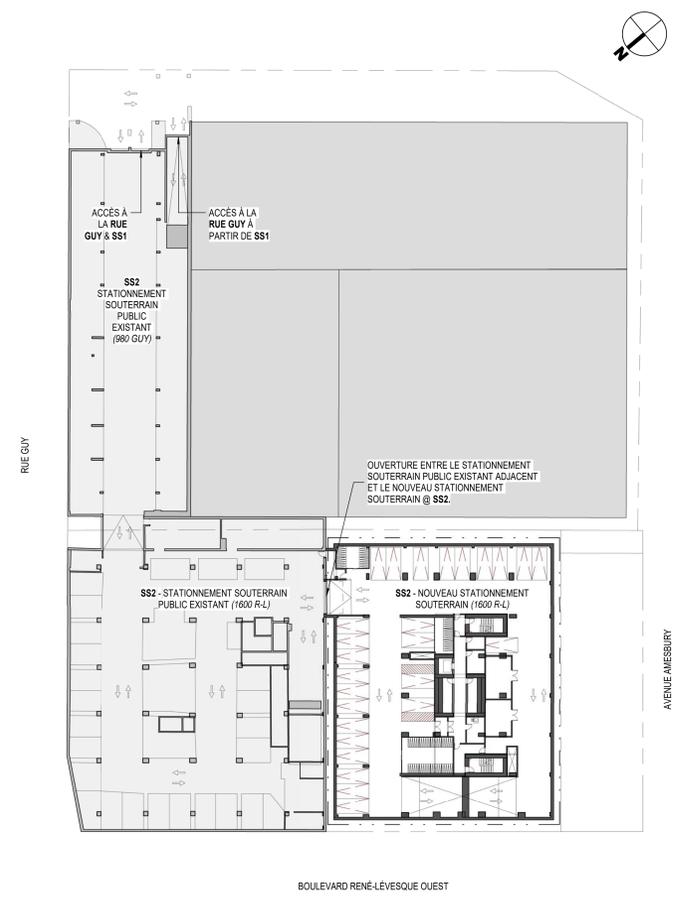
21-03-31	Présentation CCU	1
DATE	ÉMS POUR	REV



PLAN CLÉ - PLAN DE SITE 1 : 400



PLAN CLÉ - SOUS-SOL 1 1 : 400



PLAN CLÉ - SOUS-SOL 2 1 : 400

POUR LE CCU

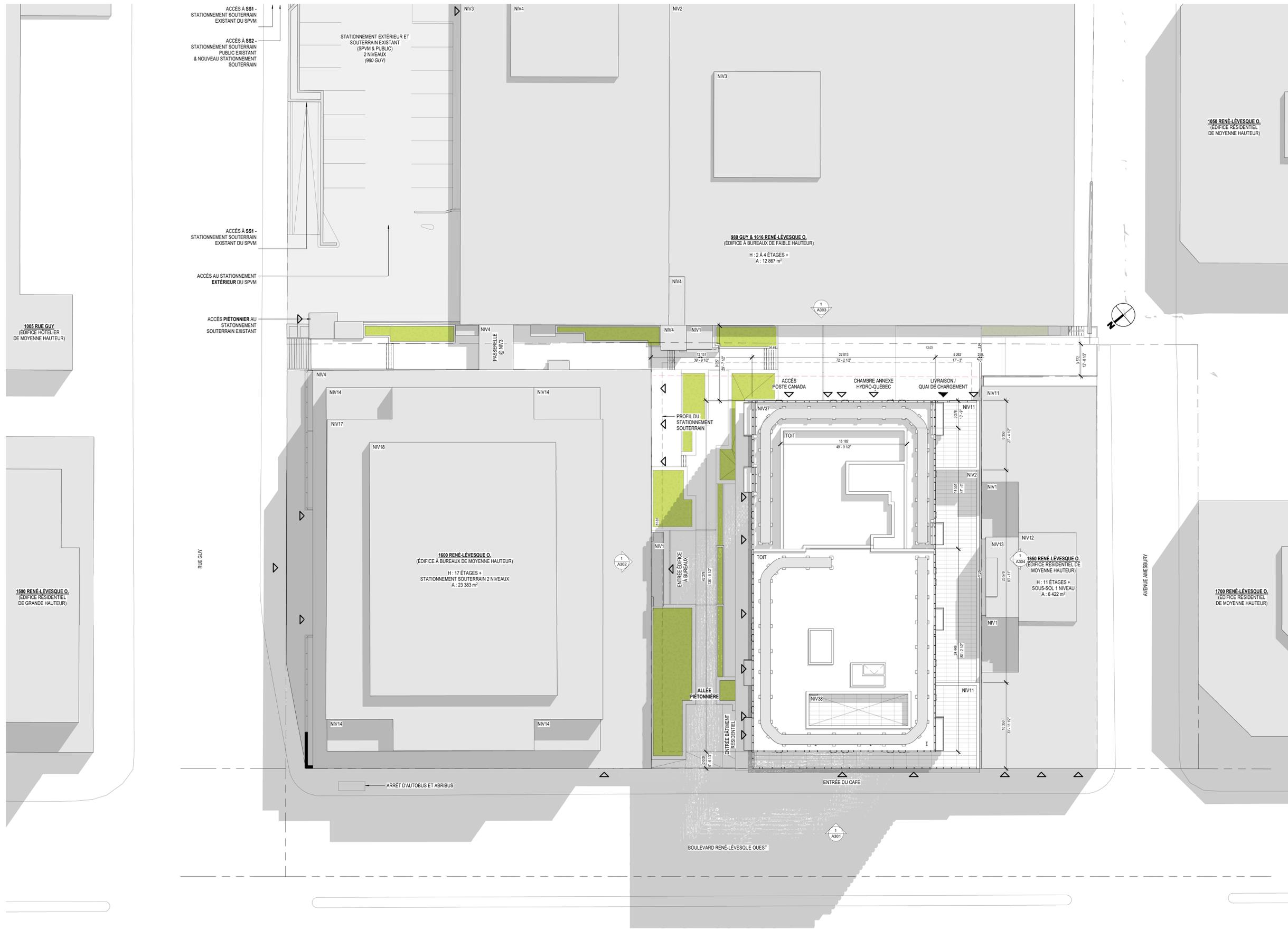
VILLE DE MONTRÉAL
 ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
 31 MARS 2021
 DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
 ET DE LA MOBILITÉ

CLIENT
BentallGreenOak

PROJET
 1600 RENÉ-LÉVESQUE O.

TITRE DU DESIN
 PLANS CLÉS

DESINÉ PAR CC	ÉCHELLE 1 : 400
N° PROJET PROF. 1919	DATE 21-03-31
N° PROJET CLIENT	FICHER INFO
N° DESIN	



ACCÈS À S81 - STATIONNEMENT SOUTERRAIN EXISTANT DU SPVM

ACCÈS À S82 - STATIONNEMENT SOUTERRAIN PUBLIC EXISTANT & NOUVEAU STATIONNEMENT SOUTERRAIN

ACCÈS À S81 - STATIONNEMENT SOUTERRAIN EXISTANT DU SPVM

ACCÈS AU STATIONNEMENT EXTÉRIEUR DU SPVM

ACCÈS PIÉTONNIER AU STATIONNEMENT SOUTERRAIN EXISTANT

STATIONNEMENT EXTÉRIEUR ET SOUTERRAIN EXISTANT (SPVM & PUBLIC) 2 NIVEAUX (880 GUY)

380 GUY & 1816 RENÉ-LÉVESQUE O. (ÉDIFICE À BUREAUX DE FAIBLE HAUTEUR)
H : 2 À 4 ÉTAGES +
A : 12 867 m²

1600 RENÉ-LÉVESQUE O. (ÉDIFICE À BUREAUX DE MOYENNE HAUTEUR)
H : 17 ÉTAGES + STATIONNEMENT SOUTERRAIN 2 NIVEAUX
A : 23 383 m²

1850 RENÉ-LÉVESQUE O. (ÉDIFICE RESIDENTIEL DE MOYENNE HAUTEUR)
H : 11 ÉTAGES + SOUS-SOL 1 NIVEAU
A : 6 422 m²

1050 RENÉ-LÉVESQUE O. (ÉDIFICE RESIDENTIEL DE MOYENNE HAUTEUR)

1788 RENÉ-LÉVESQUE O. (ÉDIFICE RESIDENTIEL DE MOYENNE HAUTEUR)

1085 RUE GUY (ÉDIFICE HÔTELIER DE MOYENNE HAUTEUR)

1580 RENÉ-LÉVESQUE O. (ÉDIFICE RESIDENTIEL DE GRANDE HAUTEUR)

RUE GUY

AVENUE MESSURIY

BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE OUEST

ARRÊT D'AUTOBUS ET ABRISUS

ENTRÉE DU CAFÉ

ALLÉE PIÉTONNIÈRE

ENTRÉE BÂTIMENT RESIDENTIEL

PROFIL DU STATIONNEMENT SOUTERRAIN

ACCÈS POSTE CANADA

CHAMBRE ANNEXE HYDRO-QUEBEC

LIYRAISON / QUAI DE CHARGEMENT

TOIT

TOIT

NIV39

POUR LE CCU

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
31 MARS 2021
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ

ARCHITECTURE
BLTA
ARCHITECTES
480, BOULEVARD SAINT-LAURENT, BUREAU 300
MONTRÉAL, QUÉBEC H2Y 3Y7
514 288-6050 BLTA.CA

STRUCTURE
rjc Read Jones Christoffersen
Consulting Engineers

MECANIQUE / ÉLECTRIQUE
dupras ledoux ingénieurs
225, rue Ouellet, Suite 1100
Montréal, Canada, H2V 2C9
T: 514.381.8205
O: 514.381.8205
www.dupras.com

DESIGN INTERIEUR
BLTA
ARCHITECTES
480, BOULEVARD SAINT-LAURENT, BUREAU 300
MONTRÉAL, QUÉBEC H2Y 3Y7
514 288-6050 BLTA.CA

ARCHITECTURE DE PAYSAGE
fahey

NOTES GÉNÉRALES:

- LES DIMENSIONS APPARAISSANT AU PRÉSENT DOCUMENT DOIVENT ÊTRE VÉRIFIÉES PAR L'ENTREPRENEUR AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX.
- LES DIMENSIONS DOIVENT ÊTRE LUES, ET NON MESURÉES DIRECTEMENT SUR LE DESIN.
- VEUILLEZ AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTES ERREURS ET DIVERGENCES ENTRE CE DOCUMENT ET CEUX DES AUTRES PROFESSIONNELS, DE MÊME QUE DE TOUT CHANGEMENT DE CONDITIONS OBSERVÉ AU CHANTIER.
- CE DOCUMENT D'ARCHITECTURE RESTE LA PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE DE BEAUCHEGALT THOIT ARCHITECTES ET NE DOIT PAS ÊTRE REPRODUIT OU COPIÉ SANS AUTORISATION ÉCRITE PRÉALABLE.

DATE	DESCRIPTION	CCU	REV
21-03-31	Présentation CCU		1
		EMS POUR	

CLIENT
BentallGreenOak

PROJET
1600 RENÉ-LÉVESQUE O.

TITRE DU DESIN
PLAN DE SITE

DESINÉ PAR
CC

ÉCHELLE
1:150

DATE
21-03-31

FICHER INFO

N° DESIN
A100



POUR LE CCU

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
31 MARS 2021
DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ

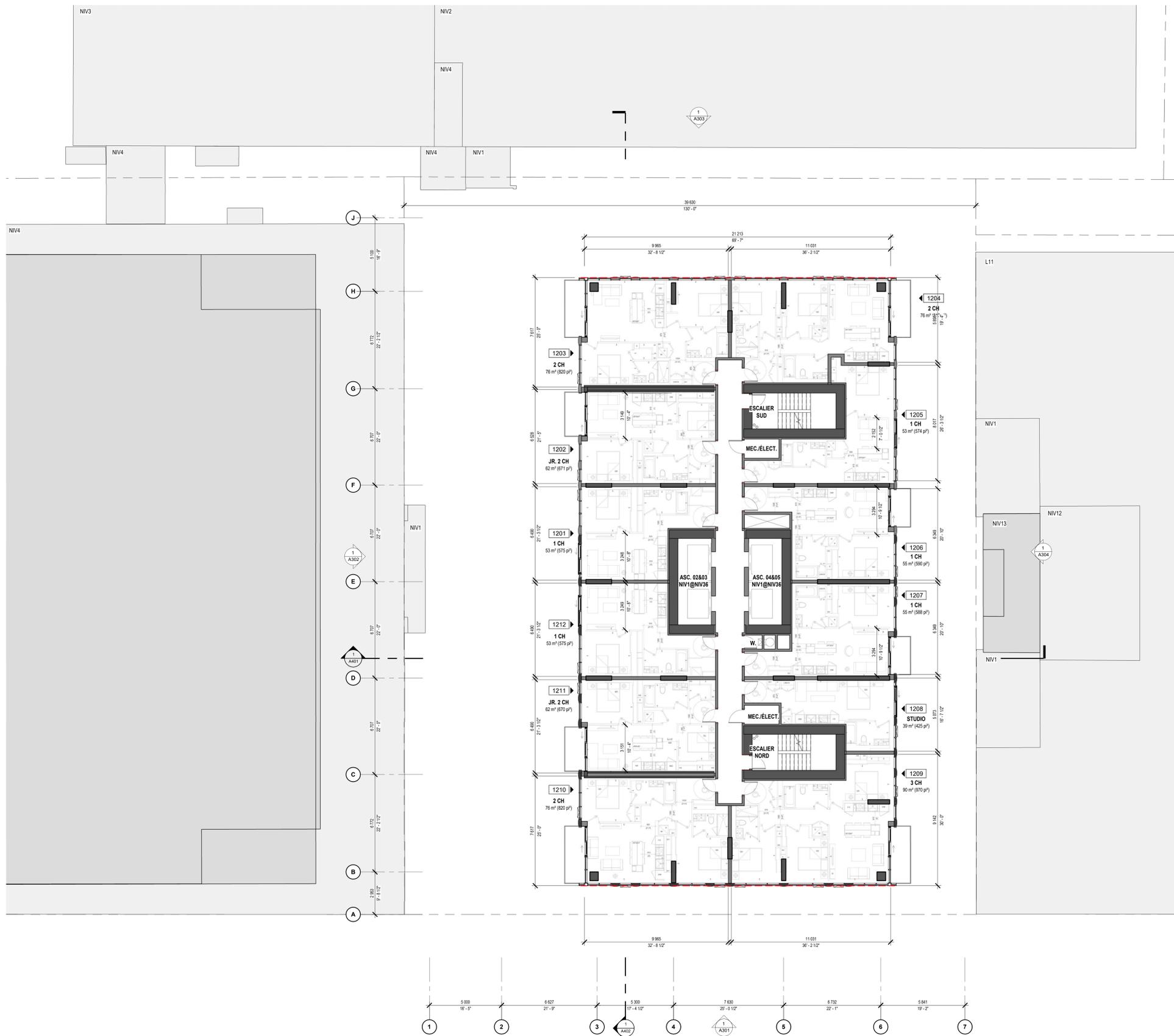
NOTES GÉNÉRALES:

- LES DIMENSIONS APPARAISSANT AU PRÉSENT DOCUMENT DOIVENT ÊTRE VÉRIFIÉES PAR L'ENTREPRENEUR AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX.
- LES DIMENSIONS DOIVENT ÊTRE LUES, ET NON MESURÉES DIRECTEMENT SUR LE DESIN.
- VEUILLEZ AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTES ERREURS ET DIVERGENCES ENTRE CE DOCUMENT ET CELLES DES AUTRES PROFESSIONNELS, DE MÊME QUE DE TOUT CHANGEMENT DE CONDITIONS OBSERVÉ AU CHANTIER.
- CE DOCUMENT D'ARCHITECTURE RESTE LA PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE DE BEAUCHEGALT THOIT ARCHITECTES ET NE POURRA ÊTRE UTILISÉ, REPRODUIT OU COPIÉ SANS AUTORISATION ÉCRITE PRÉALABLE.

DATE	DESCRIPTION	ÉMIS POUR	REV
21-03-31	Présentation CCU		1

CLIENT	BentallGreenOak
PROJET	1600 RENÉ-LÉVESQUE O.
TITRE DU DESIN	PLAN DU 3E ÉTAGE

DESINÉ PAR	CC	ÉCHELLE	1:100
NO. PROJET/PROF.	1919	DATE	21-03-31
NO. PROJET/CLIENT		FICHER INFO	
NO. DESIN			



POUR LE CCU

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
31 MARS 2021
 DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
 ET DE LA MOBILITÉ

NOTES GÉNÉRALES:

- LES DIMENSIONS APPARAISSANT AU PRÉSENT DOCUMENT DOIVENT ÊTRE VÉRIFIÉES PAR L'ENTREPRENEUR AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX.
- LES DIMENSIONS DOIVENT ÊTRE LUES, ET NON MESURÉES DIRECTEMENT SUR LE DESSEN.
- VEUILLEZ AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTES ERREURS ET DIVERGENCES ENTRE CE DOCUMENT ET CELUX DES AUTRES PROFESSIONNELS, DE MÊME QUE DE TOUT CHANGEMENT DE CONDITIONS OBSERVÉ AU CHANTIER.
- CE DOCUMENT D'ARCHITECTURE RESTE LA PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE DE BEAUCHEGALT THOIT ARCHITECTES ET NE DOIT PAS ÊTRE REPRODUIT, REPRODUCTION OU COPIE SANS AUTORISATION ÉCRITE PRÉALABLE.

DATE	DESCRIPTION	CCU	REV
21-03-31	Présentation CCU	1	
	ÉMS POUR		

CLIENT

BentallGreenOak

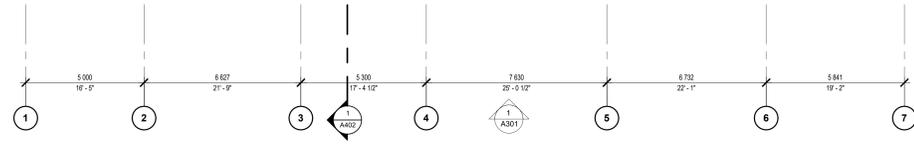
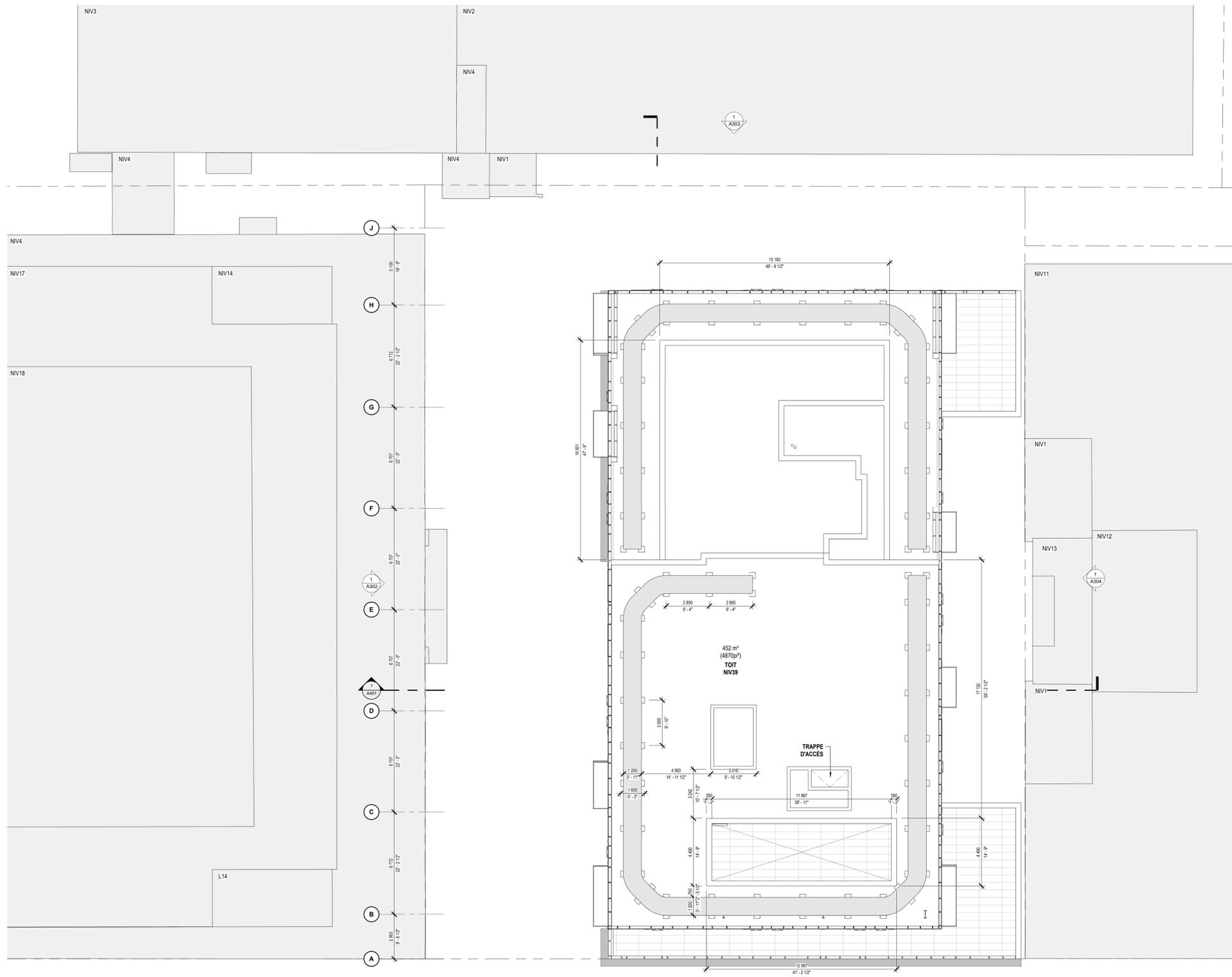
PROJET

1600 RENÉ-LÉVESQUE O.

TITRE DU DESSIN

PLAN DU 12^E ÉTAGE

DESSINÉ PAR	CC	ÉCHELLE	1:100
NO. PROJET/PROF.	1919	DATE	21-03-31
NO. PROJET/CLIENT		FICHER INFO	
NO. DESSIN			



NOTES GÉNÉRALES:

- LES DIMENSIONS APPARAISSANT AU PRÉSENT DOCUMENT DOIVENT ÊTRE VÉRIFIÉES PAR L'ENTREPRENEUR AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX.
- LES DIMENSIONS DOIVENT ÊTRE LUES, ET NON MESURÉES DIRECTEMENT SUR LE DESIN.
- VEUILLEZ AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTES ERREURS ET DIVERGENCES ENTRE CE DOCUMENT ET CELUX DES AUTRES PROFESSIONNELS, DE MÊME QUE DE TOUT CHANGEMENT DE CONDITIONS OBSERVÉ AU CHANTIER.
- CE DOCUMENT D'ARCHITECTURE RESTE LA PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE DE BEAUCHEGALT THOIT ARCHITECTES ET NE DOIT PAS ÊTRE REPRODUIT, REPRODUIT OU COPIÉ SANS AUTORISATION ÉCRITE PRÉALABLE.

NO	DATE	DESCRIPTION	REV
1	21-03-31	Présentation C.C.U.	1
2		EMS POUR	REV

POUR LE CCU

VILLE DE MONTRÉAL
 ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

 31 MARS 2021
 DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
 ET DE LA MOBILITÉ

CLIENT	BentallGreenOak
PROJET	1600 RENÉ-LÉVESQUE O.
TITRE DU DESIN	PLAN DU TOIT
DESINÉ PAR	CC
NO. PROJET PROF.	1919
NO. PROJET CLIENT	21-03-31
NO. DESIN	
ÉCHELLE	1:100
DATE	21-03-31
FICHER INFO	

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

31 MARS 2021

DIRECTION AMÉNAGEMENT URBAIN
ET DE LA MOBILITÉ

J H G F E D C B A



ARCHITECTURE
BLTA
ARCHITECTES
480, BOULEVARD SAINT-LAURENT, BUREAU 300
MONTRÉAL, QUÉBEC H2Y 3Y7
514 288-6050 BLTA.CA

STRUCTURE
rjc Read Jones Christoffersen
Consulting Engineers

MECANIQUE / ÉLECTRIQUE
dupras ledoux ingénieurs
725, rue Ouellet, Suite 1100
Montréal, Canada, H2V 2C9
1-514-391-8205
info@duprasledoux.com
www.dupras.com

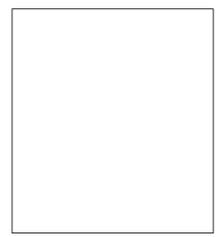
DESIGN INTÉRIEUR
BLTA
ARCHITECTES
480, BOULEVARD SAINT-LAURENT, BUREAU 300
MONTRÉAL, QUÉBEC H2Y 3Y7
514 288-6050 BLTA.CA

ARCHITECTURE DE PAYSAGE
fahey

NOTES GÉNÉRALES:

- LES DIMENSIONS APPARAISSANT AU PRÉSENT DOCUMENT DOIVENT ÊTRE VÉRIFIÉES PAR L'ENTREPRENEUR AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX.
- LES DIMENSIONS DOIVENT ÊTRE LUES, ET NON MESURÉES DIRECTEMENT SUR LE DESSIN.
- VEUILLEZ AVISER L'ARCHITECTE DE TOUTES ERREURS ET DIVERGENCES ENTRE CE DOCUMENT ET CEUX DES AUTRES PROFESSIONNELS, DE MÊME QUE DE TOUT CHANGEMENT DE CONDITIONS OBSERVÉ AU CHANTIER.
- CE DOCUMENT D'ARCHITECTURE RESTE LA PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE DE BEAUCHEGAL-THOIT ARCHITECTES ET NE DOIT PAS ÊTRE REPRODUIT, REPRODUIT OU COPIÉ SANS AUTORISATION ÉCRITE PRÉALABLE.

DATE	Présentation CCU	REV
21-03-31	Présentation CCU	1
	EMS POUR	



POUR LE CCU

CLIENT
BentallGreenOak

PROJET
1600 RENÉ-LÉVESQUE O.

TITRE DU DESSIN
ÉLÉVATION EST

DESSINÉ PAR CC	ÉCHELLE 1:200
NO. PROJET/PROF. 1919	DATE 21-03-31
NO. PROJET/CLIENT	FICHER INFO
NO. DESSIN	

