

Mémoire présenté à

L'Office de consultation publique de Montréal

Dans le cadre de la consultation publique

**LE PUM 2050
PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ**

Par

Olivier Legault, architecte
BLTA

Le 20 septembre 2024

Table des matières

La firme	p. 3
1. Contexte	p. 4
2. Vision	p. 8
3. Les exigences réglementaires	p. 11
En conclusion.....	p. 15

La firme

BLTA est une firme d'architecture montréalaise établie depuis plus de 50 ans. Œuvrant principalement au centre-ville ainsi que dans le Vieux-Montréal, la firme est reconnue pour sa connaissance et sa contribution au contexte urbain de la métropole.

Parmi les premières firmes d'architecture à introduire la formule des copropriétés divisées dans les années 1970, à participer au programme 20 000 logements dans les années 1980 et au concours Défi IDÉES de la SCHL dans les années 1990, BLTA a participé à la réalisation de quelques milliers d'unités d'habitation et à plus d'une dizaine de bâtiments de grande hauteur à partir des années 2000. Son expertise pour les projets complexes dans des contextes urbains de densité variable lui a permis de constater l'impact des COS de 2 à 12, dont la hauteur pouvait varier de 2 à 58 étages, sur le type de milieu de vie recherché.

Parmi les plus récentes réalisations de BLTA, citons la Nouvelle Maison de Radio-Canada, l'Hôtel William Gray, plusieurs tours résidentielles de grande hauteur et quelques complexes à usage mixte, dont le 700, rue Saint-Jacques, lequel illustre très bien les défis que présentent la multifonctionnalité, la densité et la hauteur.



L'OUTILS DE LA BASE DE DONNÉES 3D DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL

Projet BLTA finit / en construction

Exploration

VICTORIA SUR LE PARC/700 SAINT-JACQUES



LA NOUVELLE MAISON DE RADIO-CANADA



TOUR DES CANADIENS 2 & 3



TOURS ROCCABELLA 1, 2, 3



ICÔNE & LE CRYSTAL



L'AVENUE



CITÉ DU COMMERCE



LA TOUR FIDES



LE MANSFIELD



APPARTEMENTS DORCHESTER



PLACE DE LA CROIX

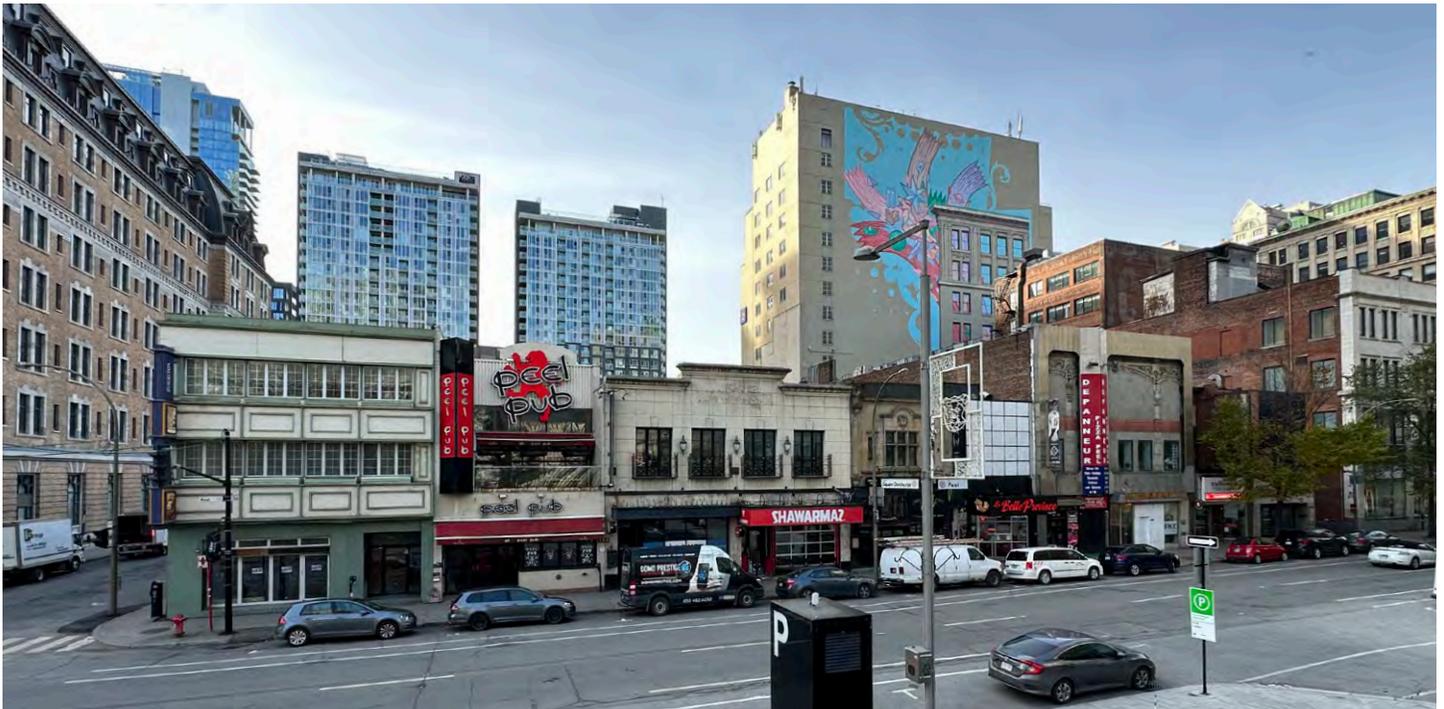


HÔTEL WILLIAM GRAY

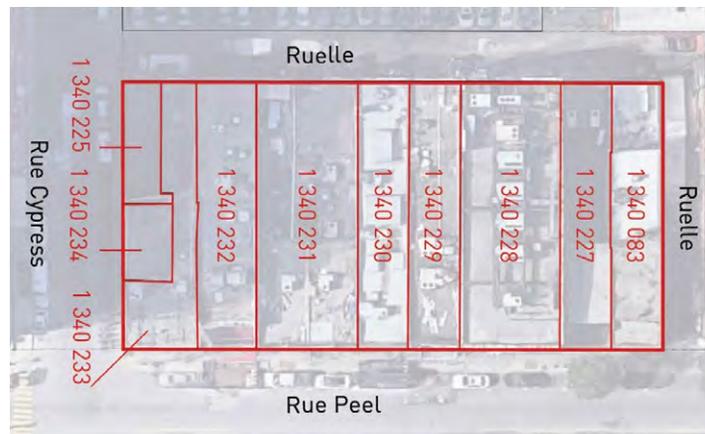
1. Contexte

1.a. Site à l'étude

Le site est constitué des propriétés sises du 1194 au 1232 rue Peel ainsi que du 1103 au 1117 rue Cypress, dans l'arrondissement de Ville-Marie, en plein cœur du centre des affaires de Montréal. Il fait partie du site patrimonial cité Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada sous l'identification ancienne Peel Terrace. Au fil du temps, l'ensemble a été l'objet d'innombrables transformations qui ont fait disparaître pratiquement toute trace de cette période de l'histoire. Aujourd'hui, l'ensemble est désuet et jure face à l'exemplarité des édifices encadrant le square-Dorchester et la place du Canada.



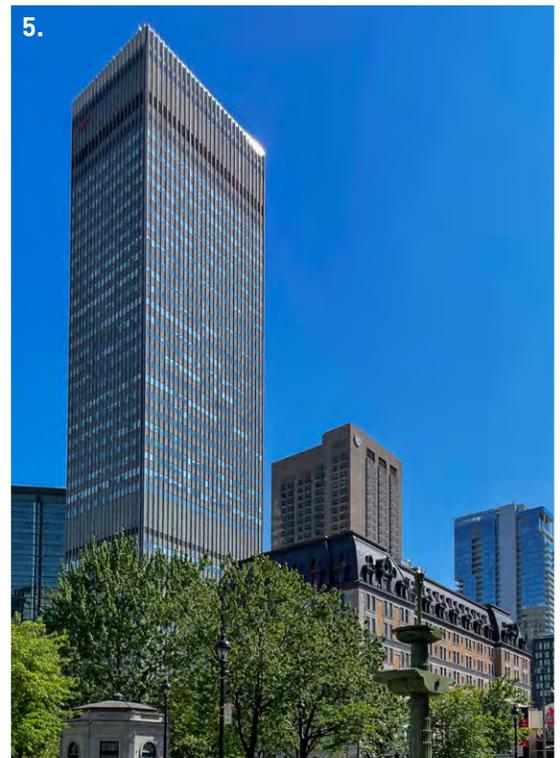
Terrasse Peel



Cadastre



L'encadrement du site patrimonial cité Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada a la particularité de se réaliser progressivement au travers les grandes périodes de l'histoire de Montréal et les édifices qui le composent en sont les témoins. L'ensemble hétérogène présente une grande diversité de typologies et une importante variation des hauteurs. Le site à l'étude est l'un des derniers à développer pour compléter cet ensemble urbain exceptionnel.



Repères emblématiques construits

- 1. Cathédrale Marie-Reine-du-Monde
- 2. Édifice Sunlife
- 3. 1000 De La Gauchetière

- 4. Marriott Chateau Champlain
- 5. Tour CIBC

Hauteur actuellement permise

Le plafond de hauteur de 65m génère des volumétries bâties massives pour la zone comprise entre le boulevard René-Lévesque et la Rue Ste-Catherine. Nous sommes d'avis que cette logique gagnerait à être revue pour le site afin de pouvoir proposer un encadrement fort avec des volumétries harmonieuses et élancées.

Limite de hauteur selon PU

- + 120 m
- 120 m
- 80 m
- 65 m



Densité actuellement permise

Une modification des limites de densité permettrait d'assurer un bon encadrement du Square Dorchester et de la Place du Canada, tout en permettant de maintenir des gabarits cohérents aux caractéristiques du lieu.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Densité de 12
- Densité de 9



2. Vision

MC Finance, qui à réaliser les projets du Roc Fleuri et du Roccabella, souhaite développer pour ce site un ensemble mixte de qualité, sobre et raffiné, intégré aux spécificités du square-Dorchester et de la place du Canada.

La décomposition de la volumétrie est inspirée par le parcellaire du site, ainsi que par la fragmentation et les registres architecturaux des édifices voisins. L'ensemble, résolument contemporain, fait écho à l'encadrement urbain du square et de la place.

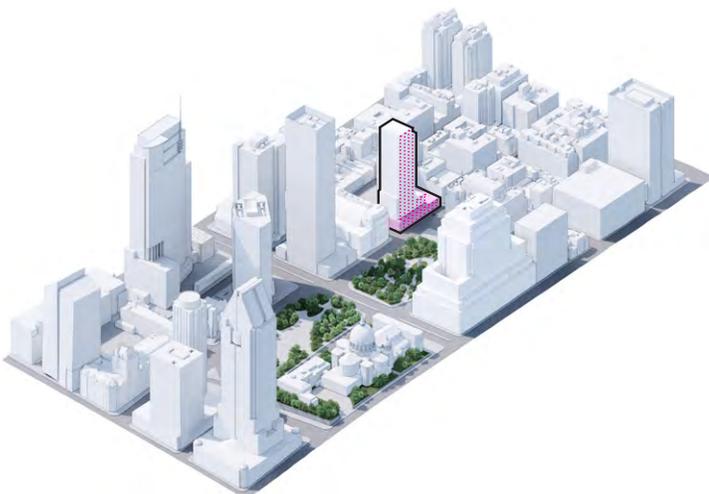
L'idée de réaliser une tour plutôt qu'une longue barre sur le site réduit la massivité de la volumétrie, permet de moduler les hauteurs et offre l'opportunité de créer des grandes terrasses en cascade.



Tour résidentielle



Tour en palier



Prolongement du parcellaire



Intégration

2.a. Impact sur l'ensoleillement

3 Scénarios : Existant, de plein droit et vision

D'un scénario de plein-droit résulte une volumétrie massive et un encadrement du Square Dorchester très imposant avec un bâtiment monolithique possédant une façade très large qui subordonne l'édifice Dominion Square.

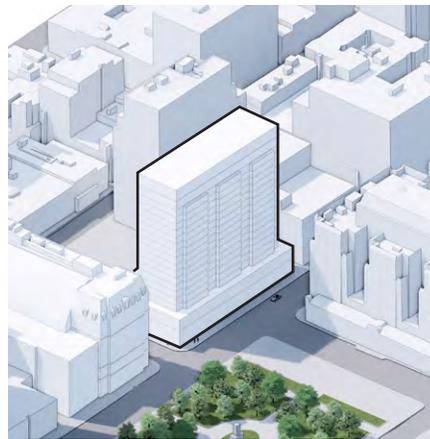
Une modulation des hauteurs permettrait une volumétrie plus harmonieuse et élancée. Avec des paliers à différentes hauteurs qui rappellent les bâtiments autour sur le Square Dorchester. Ceux-ci permettront un verdissement extensif du site. Ainsi, le Square Dorchester est élégamment encadré et la forme urbaine proposée minimise l'impact sur l'ensoleillement du square.

Existant Terrasse Peel



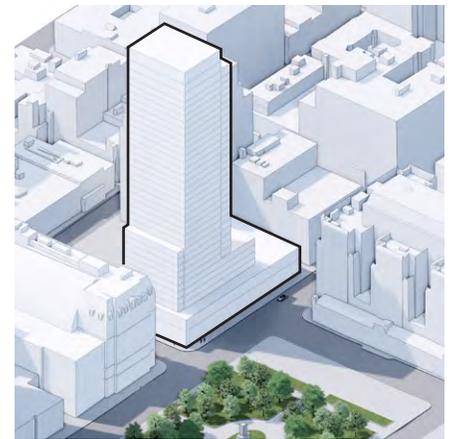
Densité 2,3 Hauteur 11m Étages 2-3

Scénario 2 - Barre résidentielle (de plein droit)



Densité 9 Hauteur 65m Étages 19

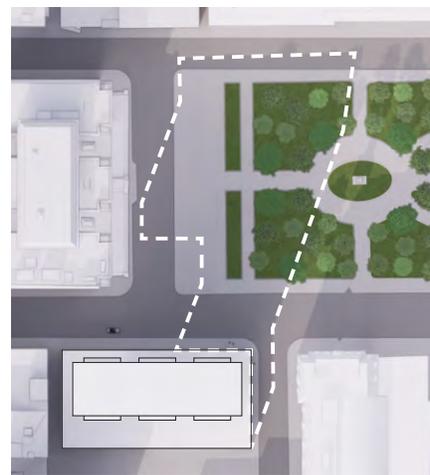
Scénario 3 - Tour résidentielle (dérogatoire)



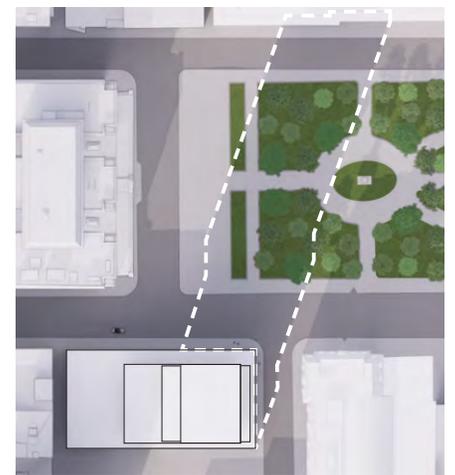
Densité 12 Hauteur 120m Étages 37



Ombre existante



Ombre scénario 2



Ombre scénario 3

Ensoleillement - 21 septembre - 15h

2.b. Espaces verts

La création d'espaces verts sur le bâtiment assure une continuité avec la végétation du Square Dorchester et de la Place du Canada. Ces espaces créent un lien visuels entre le bâtiment et le site patrimonial.

La répartition sur plusieurs paliers d'espaces verts vont dans le sens des critères PIIA visant le respect des caractéristiques dominantes du paysage urbain et le rappel aux éléments naturels se trouvant dans le secteur. Aussi, le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'aire de paysage Square Dorchester-Place du Canada ainsi que le caractère d'ensemble du site est assuré par cette proposition, comme exigé par les critères PIIA du RU.



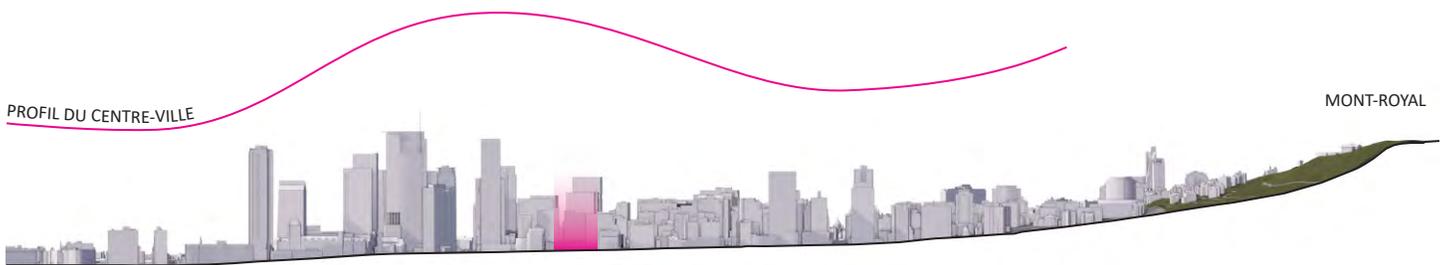
2.c. Activité sur rue

L'activation de la rue est un point primordial au centre-ville. d'un point de vue historique mais aussi pour l'avenir de ce secteur. La concentration des activités commerciales sur Peel est en ligne droite avec les orientations pan-montréalaises désignant la rue Peel comme une artère commerciale.

Lorsque l'on cherche à rendre un quartier vivant, inspirant et fonctionnel, on s'aperçoit que l'activité sur rue est la clé du succès. La mobilité active est préconisée dans le modèle de ville 15 minutes (15-minute city). Les services et commerces de proximités seront essentiels à la vie de quartier et pour réduire les déplacements véhiculaires.

3. Les exigences règlementaires

Dans notre quête de l'amélioration du cadre urbain et bâti qui nous entoure, nous avons toujours accordé une importance particulière à lecture et à la compréhension de celui-ci. Notre analyse sur ce site remarquable, de laquelle est issue notre vision, nous pousse à penser que le site gagnerait fortement à être encadré de manière plus équilibrée au regard du gabarit des édifices voisins. Nous sommes donc d'avis que le PUM doivent permettre, pour ce site, une densité et une surhauteur plus importante.



3.a. Zonage du site

SITE PATRIMONIAL CITÉ : SQUARE DORCHESTER- PLACE DU CANADA (SDPC)

SUPERFICIE DU SITE : 2 362.2 m² / 25 427 pi²

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE : 21 260 m² / 228 840 pi²

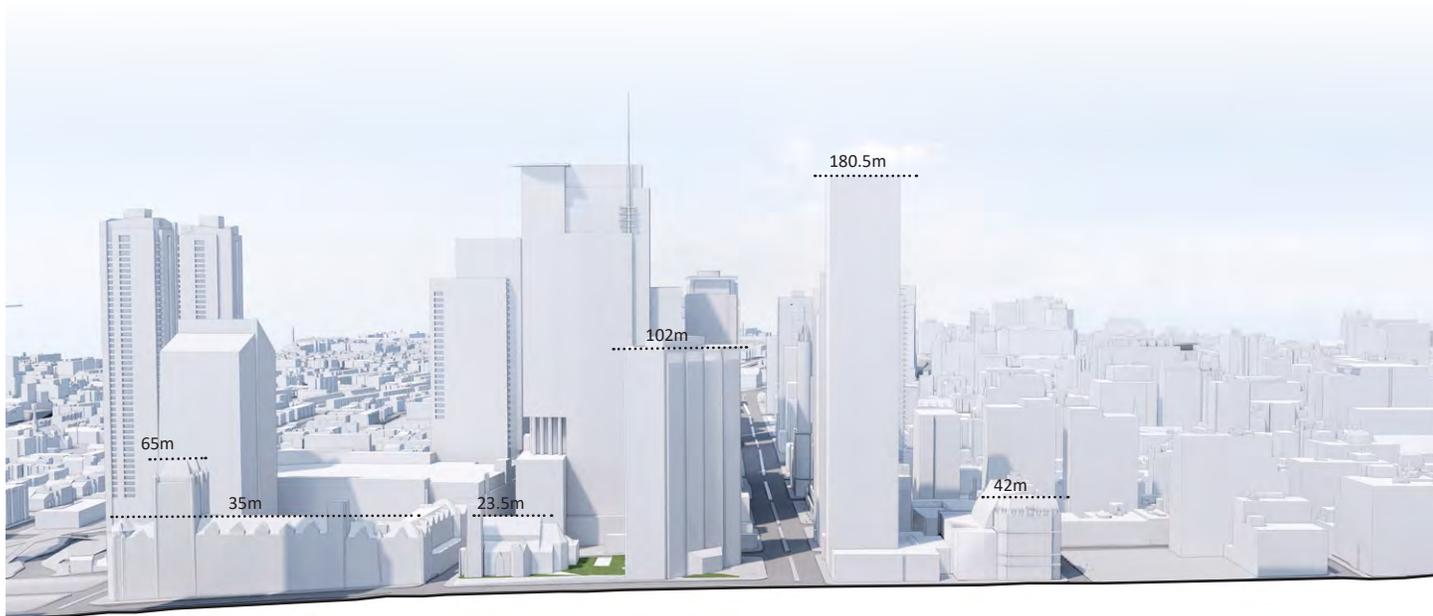
	RU	PU	PUM	VISION
HAUTEUR MIN. :	11 m	S.O.	S.O.	11m
HAUTEUR MAX. :	23 m	65 m	Intensification urbaine douce	S.O.
SURHAUTEUR :	65 m	S.O.	S.O.	120m
DENSITÉ :	9	9	Intensification urbaine douce	12
DENSITÉ MOYENNE NETTE MINIMALE :	S.O.	S.O.	Min. 400 log/ha net	

3.b. PUM 2050, niveau d'intensification, séquence urbaine et hauteur maximale

Il semble y avoir des contradictions pour ce site entre le niveau d'intensification douce, le seuil minimal moyen de densité nette de 400 log./ha et la grande variation des hauteurs des édifices du site patrimonial cité.

La définition de la séquence urbaine laisse également place à interprétation et lors d'une étude pour déterminer la hauteur maximale nous avons obtenu une grande variation dans les résultats selon la séquence urbaine utilisée et la méthodologie de calcul employée (voir la page 51 en annexe).

Bref, il est actuellement difficile de prévoir la hauteur maximale permise en raison des nombreux paramètres sujets à interprétation.



Rue Peel

3.c. Vue protégée - Règlement d'urbanisme

Une des vues protégées du Plan d'urbanisme actuel traverse le site du projet (Kondiaronk). Cette vue est toutefois déjà obstruée par le projet Haleco situé sur le boulevard de la Commune. Le projet n'a aucun impact sur les cônes de vue majeurs.



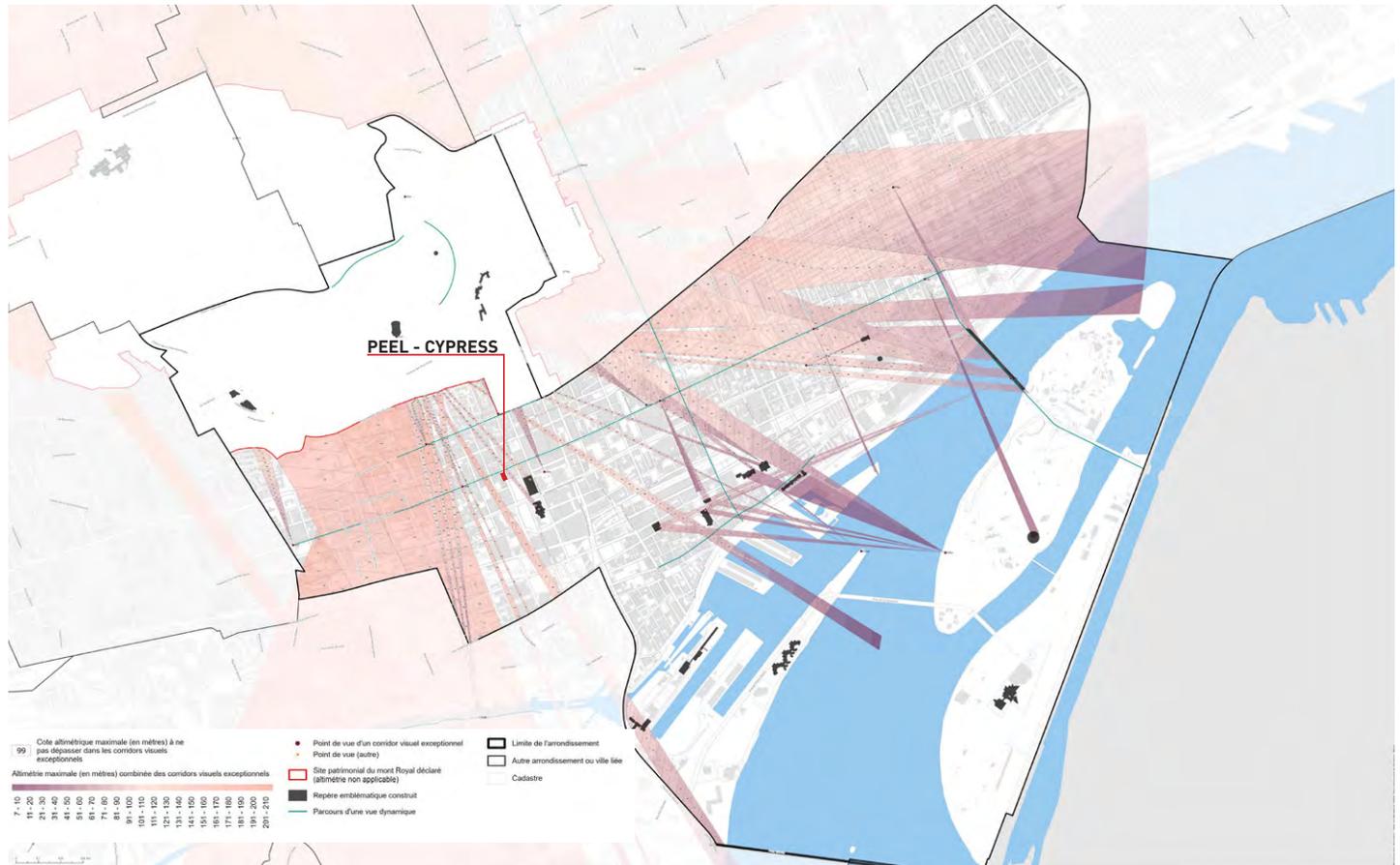
Vue depuis Kondiaronk - Projet Haleco



Vue depuis Kondiaronk - Vision

3.d. Corridors visuels - PUM 2050

Dans le nouveau PUM, on ne parlera plus de vue protégée ou d'intérêt mais de corridors visuels exceptionnels et intéressants. Le site est à l'extérieur de ces corridors



Corridors visuels



Belvédère Kondiaronk

En conclusion

Nous pensons que la vision proposée pour ce site est une réponse sensible au contexte marquant du square Dorchester et de la place du Canada. Elle minimise l'impact sur l'ensoleillement du square, maintient les vues protégées et n'empiète pas dans les corridors visuels du PUM 2050. La modulation de la volumétrie, l'élancement de la tour et les aménagements paysager en cascade représente une solution contemporaine à l'encadrement du square tout en étant fortement enraciné dans les spécificités de ce site patrimoniale.

Pour ces raisons, nous sommes d'avis que pour ce site le PUM 2050 devrait permettre un édifice de 120m de hauteur dans sa portion sud et une densité de 12 pour l'ensemble.

Oliver Legault, Architecte
BLTA

ANNEXE AU MÉMOIRE

PRÉSENTÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR
LE PUM 2050

LE 20 SEPTEMBRE 2024

BLTA

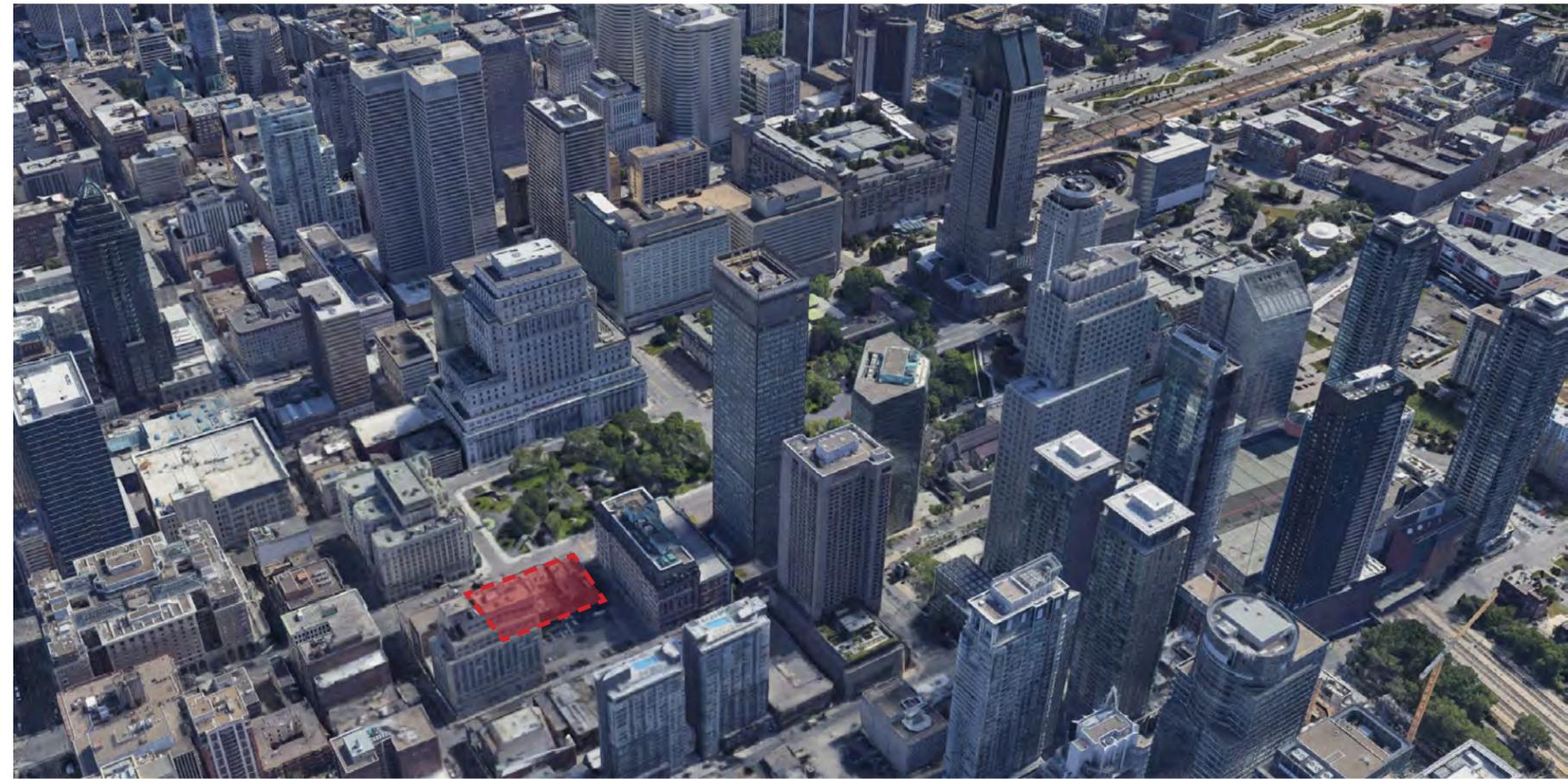
MC FINANCE
INC

fahey

PEEL - CYPRESS

CONTEXTE	3
DENSITÉS	12
HAUTEURS	14
VISION	17
ENSOLEILLEMENT	27
ILLUMINATION	38
VUES D'INTÉRÊT	42

CONTEXTE

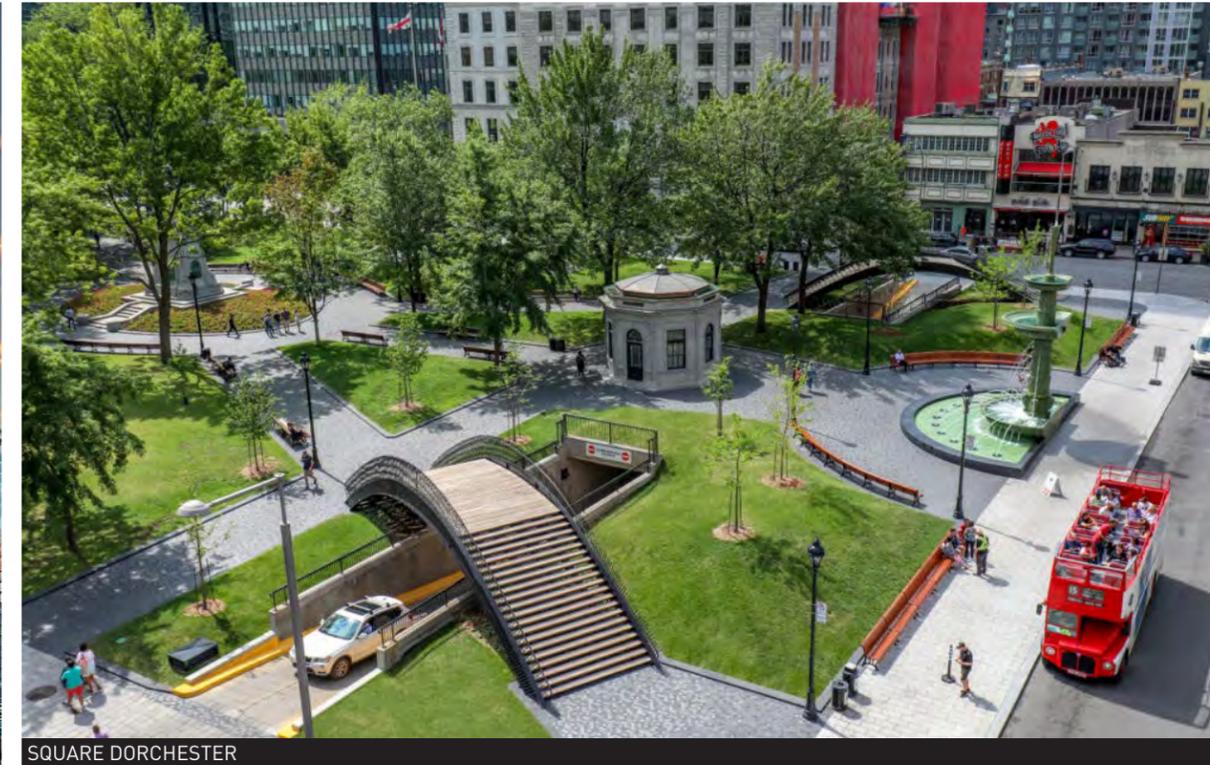




TOUR CIBC



HÔTEL WINDSOR



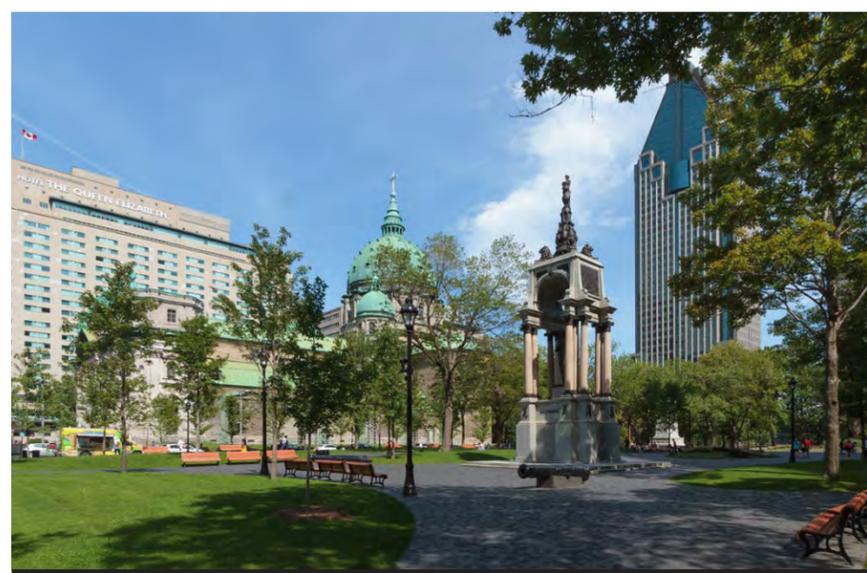
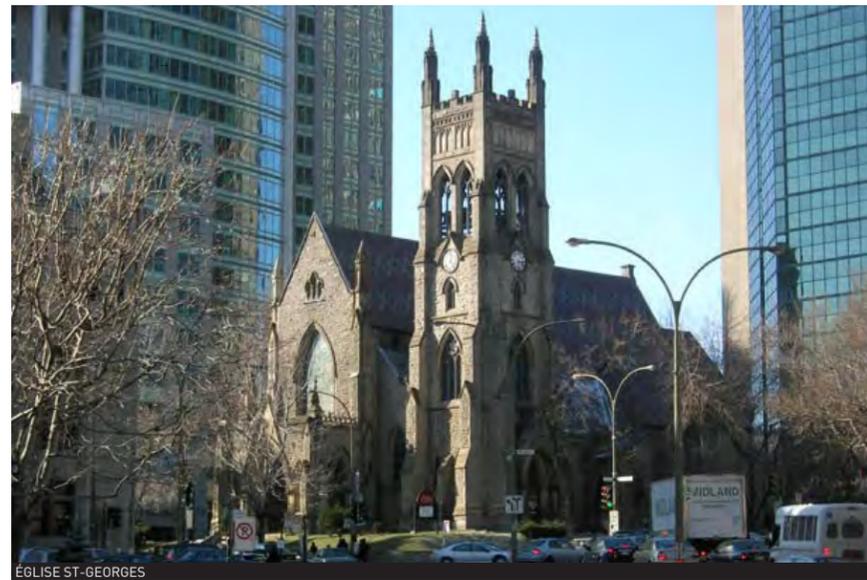
SQUARE DORCHESTER



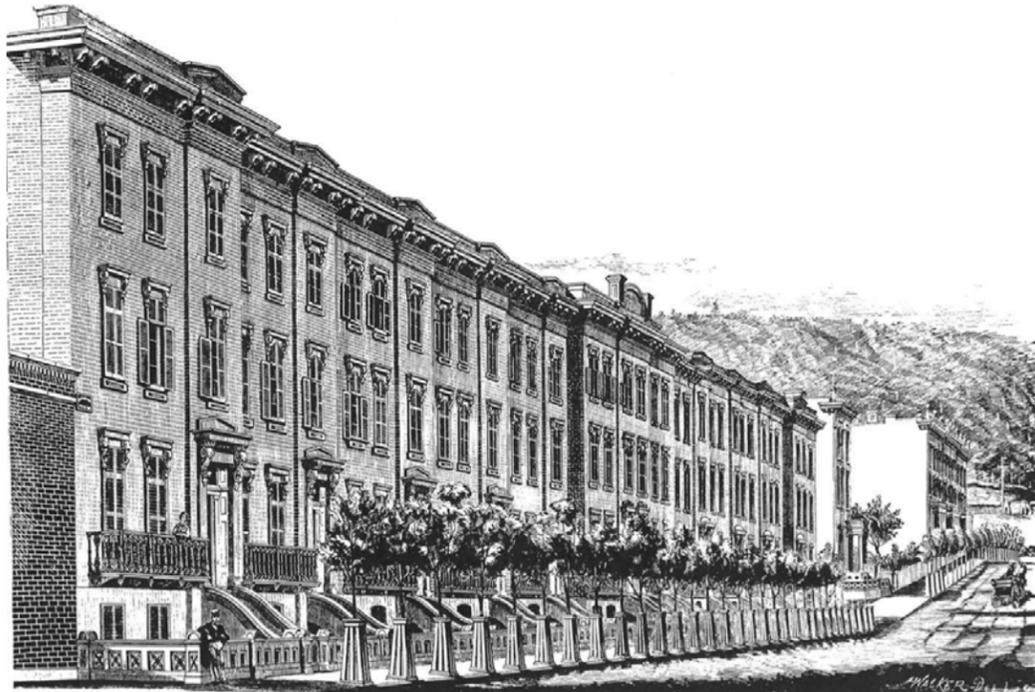
ÉDIFICE DOMINION SQUARE



ÉDIFICE SUNLIFE

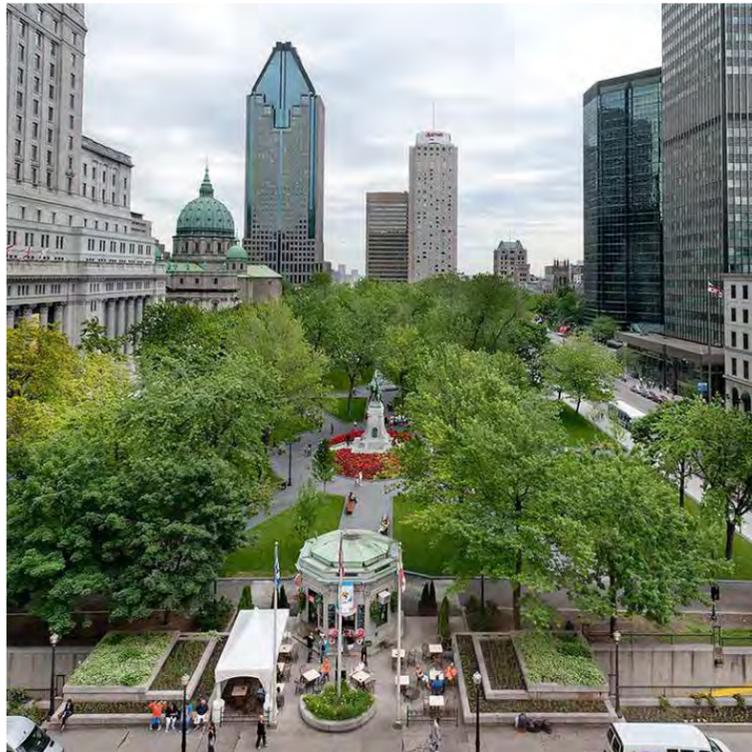


Les terrasses Peel font partie de l'héritage architectural du centre-ville de Montréal. Leur volumétrie typique est un leg qui pourrait être rappelé dans la façade du rez-de-chaussée du projet.

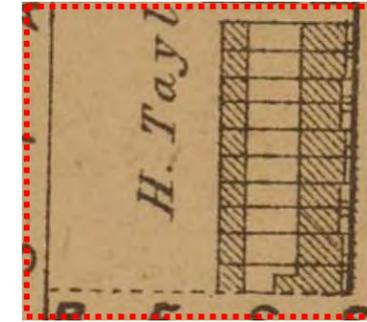


Gravure des maisons en rangée de la Mount-Royal Terrace. Celles-ci étaient assez semblables à celles de la Peel Terrace.

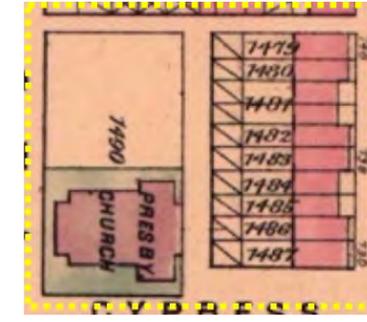
Les abords du Square ont connu des évolutions avec la construction de tours de grande hauteur (édifice Sun Life, 1000 de la Gauchetière, Hôtel Marriott, etc.). Cette volonté d'assumer la transformation du caractère du square vers des bâtiments de grande hauteur est soulignée dans l'avis du Conseil du Patrimoine de Montréal sur le statut patrimonial municipal du square Dorchester et de la Place du Canada (1.3.5).



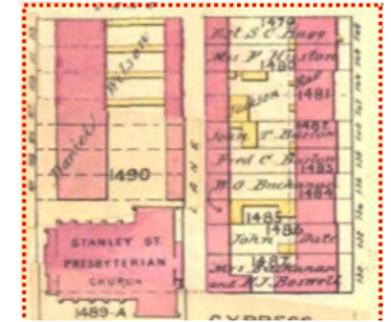
ÉVOLUTION DE LA PARCELLE



1872



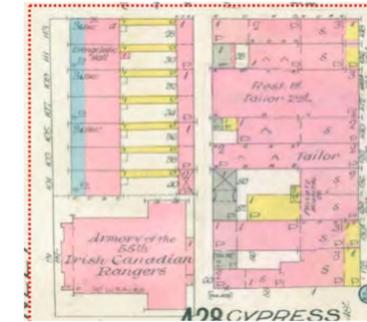
1879



1890



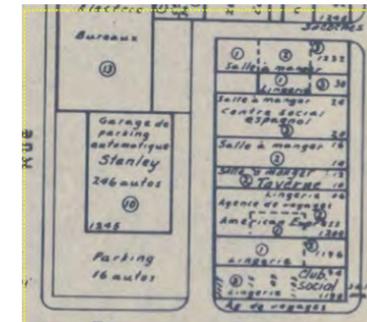
1915



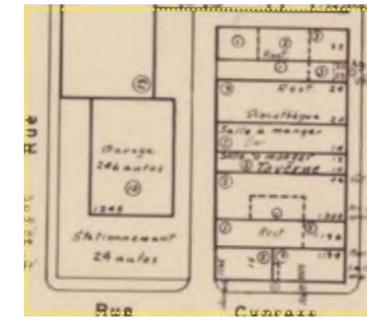
1919



1957



1975



1990



2019

SITE PATRIMONIAL CITÉ : SQUARE DORCHESTER - PLACE DU CANADA (SDPC)

SUPERFICIE DU SITE : 2 362.2 m² / 25 427 pi²
SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE : 21 260 m² / 228 840 pi²

	<u>RU</u>	<u>PU</u>	<u>PUM</u>
HAUTEUR MIN. :	11 m	s.o.	s.o.
HAUTEUR MAX. :	23 m	65 m	Intensification urbaine douce
SURHAUTEUR :	65 m	s.o.	s.o.
MARGE LATÉRALE MINIMALE :	3 m	s.o.	s.o.
MARGE ARRIÈRE MINIMALE :	4 m	s.o.	s.o.
DENSITÉ :	9	9	Intensification urbaine douce
DENSITÉ MOYENNE NETTE MINIMALE :	s.o.	s.o.	Min. 400 log/ha net

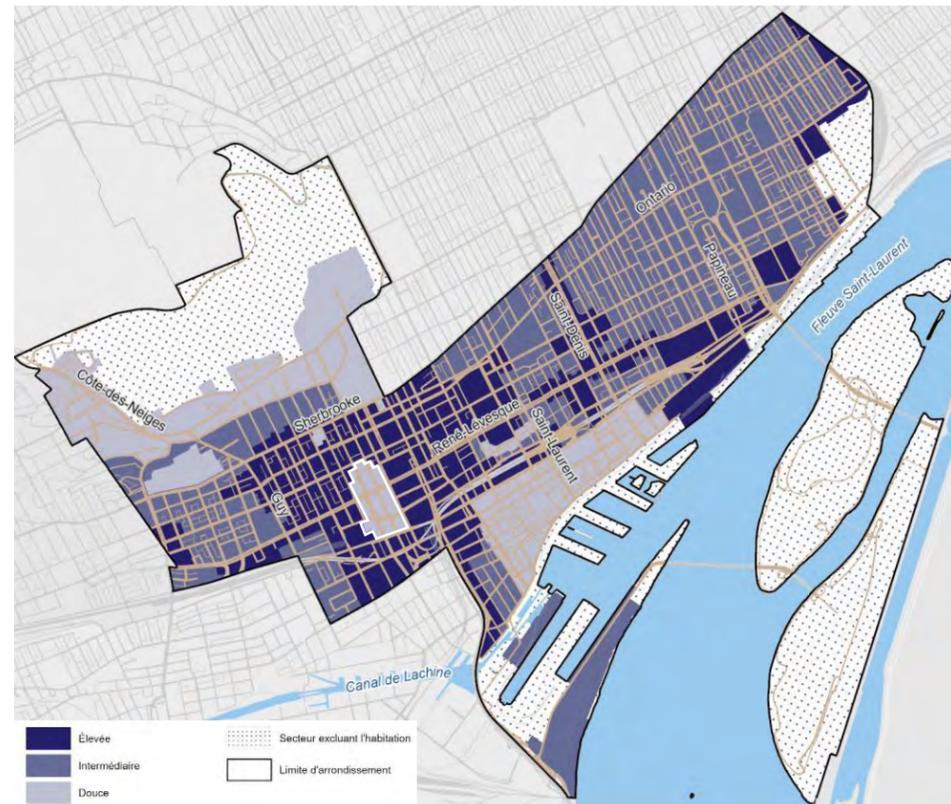


Bien que la carte du Plan d'Urbanisme et de Mobilité de Montréal (PUM) indique que le secteur où se situe le projet est classé en zone d'intensité urbaine douce, il est spécifié que les densités et hauteurs seront déterminées en fonction des unités de paysage, en uniformisant les hauteurs et densités observées à l'intérieur.

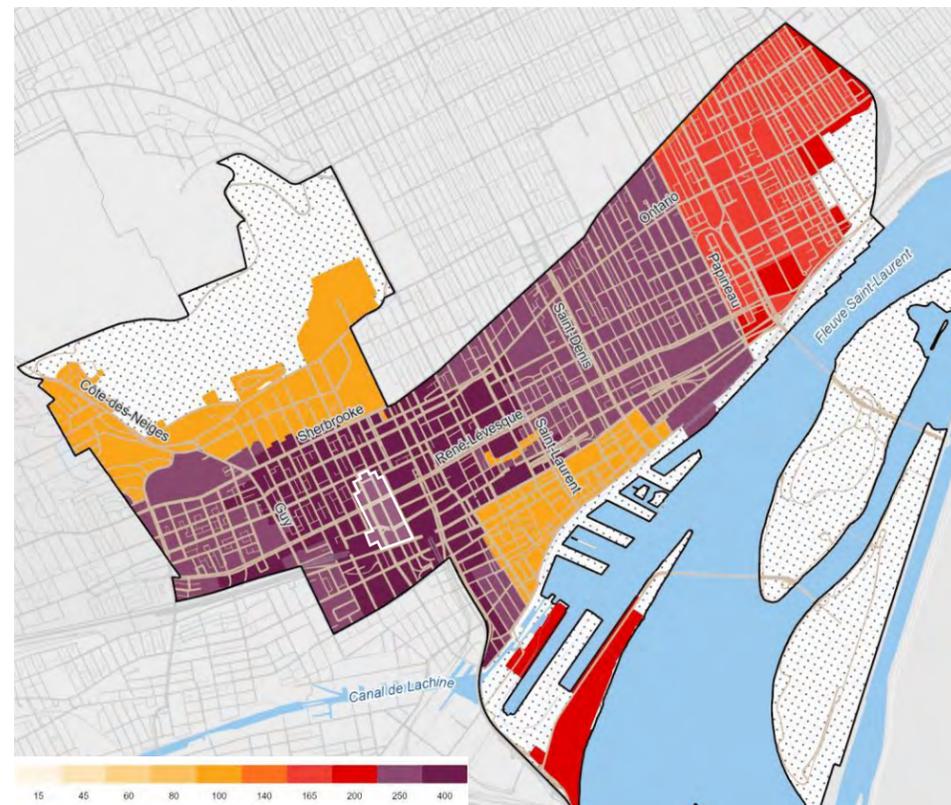
Or, le projet se trouve dans l'unité de paysage «Square-Dorchester - Place-du-Canada (SDPC)» d'après le règlement d'urbanisme de l'Arrondissement Ville-Marie #01-282. Cette unité de paysage inclut des bâtiments de très grande hauteur tels que:

- Le 1000 de la Gauchetière, haut de 205 m.
- Le 1100 René-Lévesque, haut de 102 m.
- L'Édifice Sun Life, haut de 122 m.
- La Tour CIBC, haut de 184 m
- Le Marriott Château Champlain, haut de 139 m.

Ainsi, même si le PUM classe le secteur en zone d'intensification urbaine douce, les hauteurs et densités pour ce secteur devront être ajustées à la hausse afin de correspondre aux hauteurs et densités actuellement présentes au sein de cette unité de paysage.



Niveaux d'intensification - Ville-Marie



Seuils minimaux moyens de densité nette - Ville-Marie



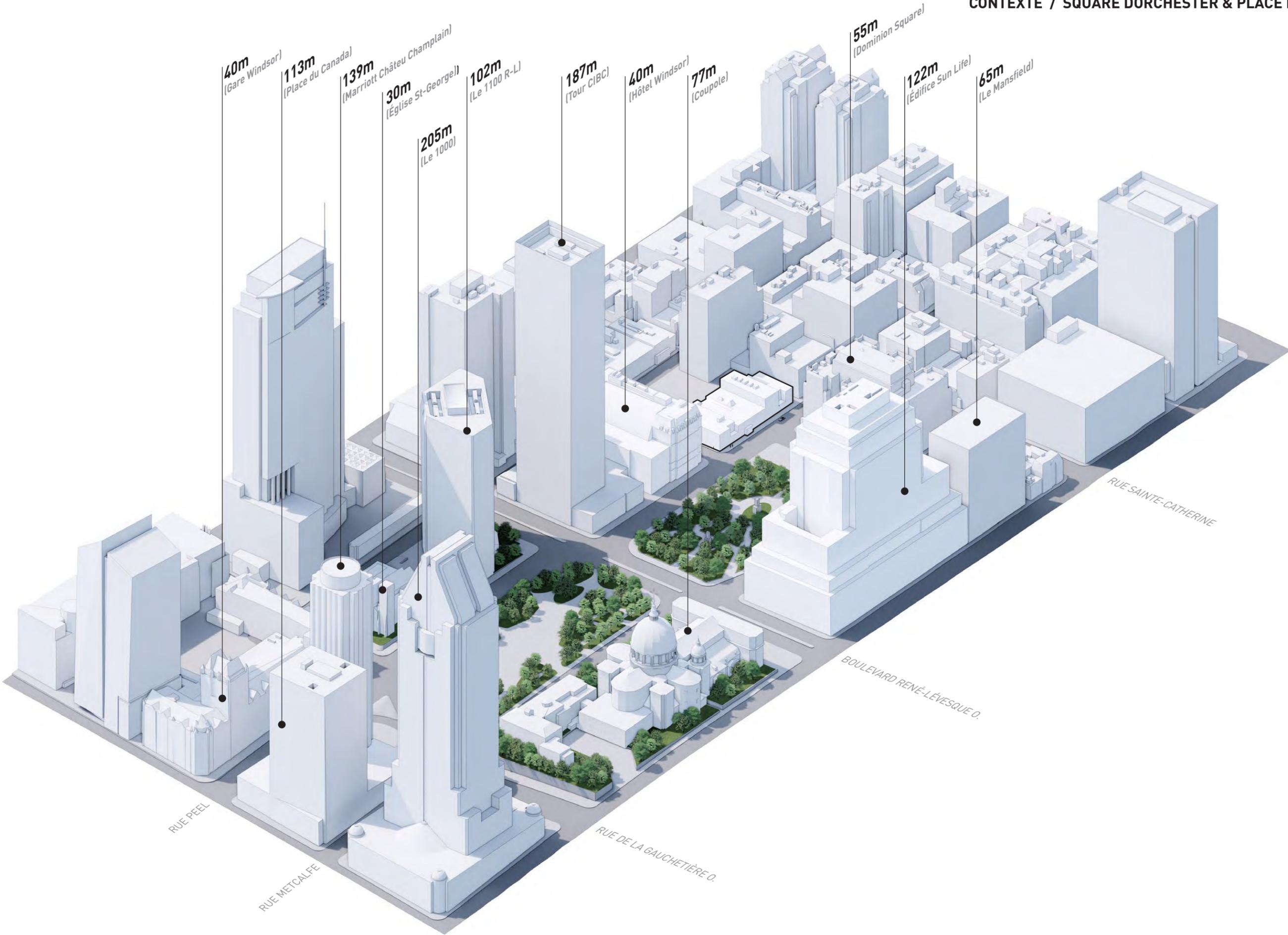
Périmètre du site du patrimoine Square Dorchester et Place du Canada

Le site s'inscrit au coeur de diverses pointes de hauteur dans le secteur: Tour CIBC, édifice Sunlife, 1200 Ouest I et II, Maison Manuvie, Mariott, 1000 de la Gauchetière...

L'intervention du projet dans ce secteur est en accord avec la recommandation 1.3.5 du CPM prônant la reconnaissance des interventions significatives survenues au fil du temps.

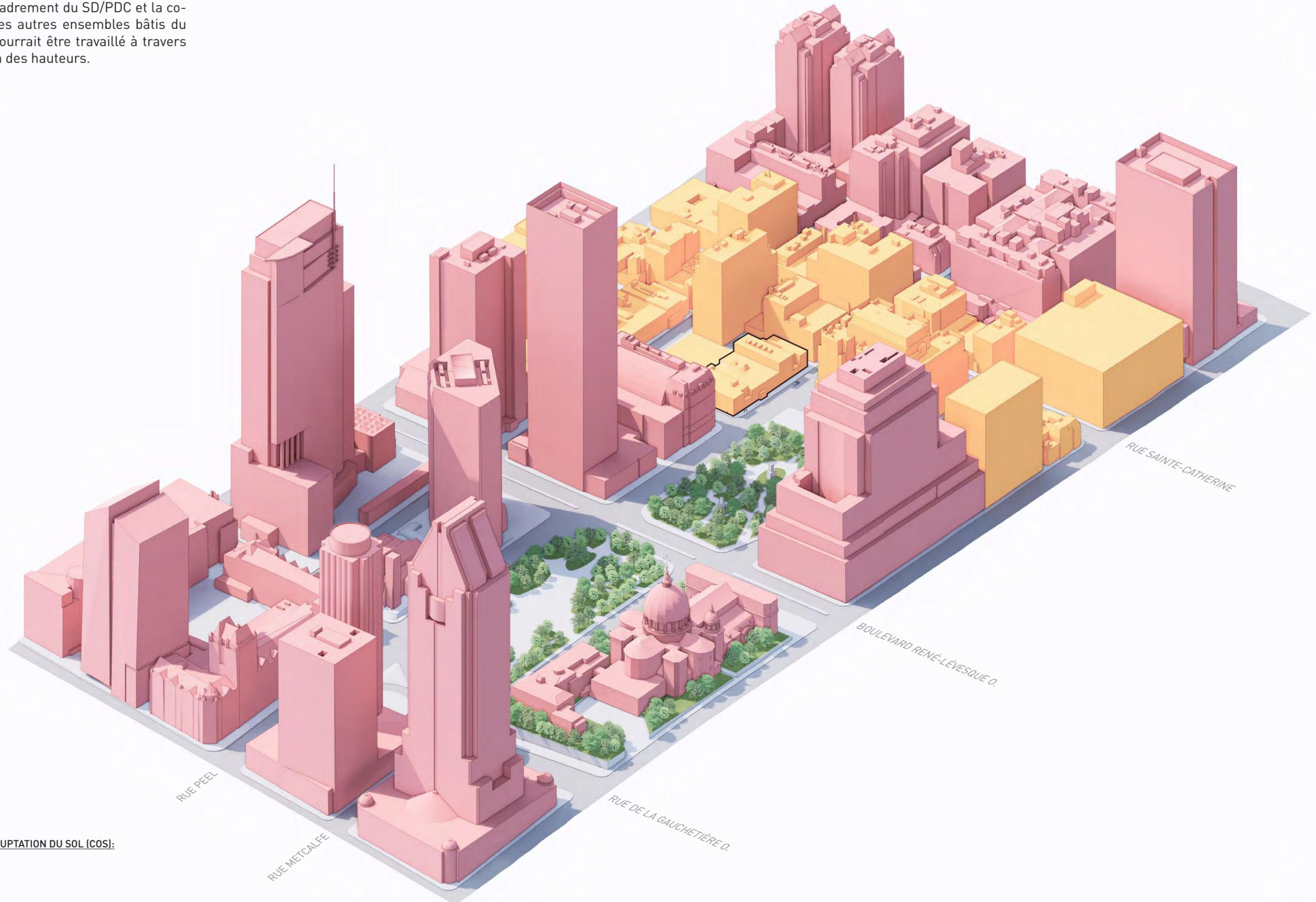
Aussi, le Square Dorchester et la Place du Canada rencontrent des enjeux d'encadrement sur le site, les terrasses Peel ont une hauteur réduite comparée à celles des autres édifices autour. Le projet permettra de répondre à ce problème.





DENSITÉS

Les limites de COS plus basses limitent la qualité de l'encadrement du SD/PDC et la cohérence avec les autres ensembles bâtis du secteur. Cela pourrait être travaillé à travers une modulation des hauteurs.



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS):

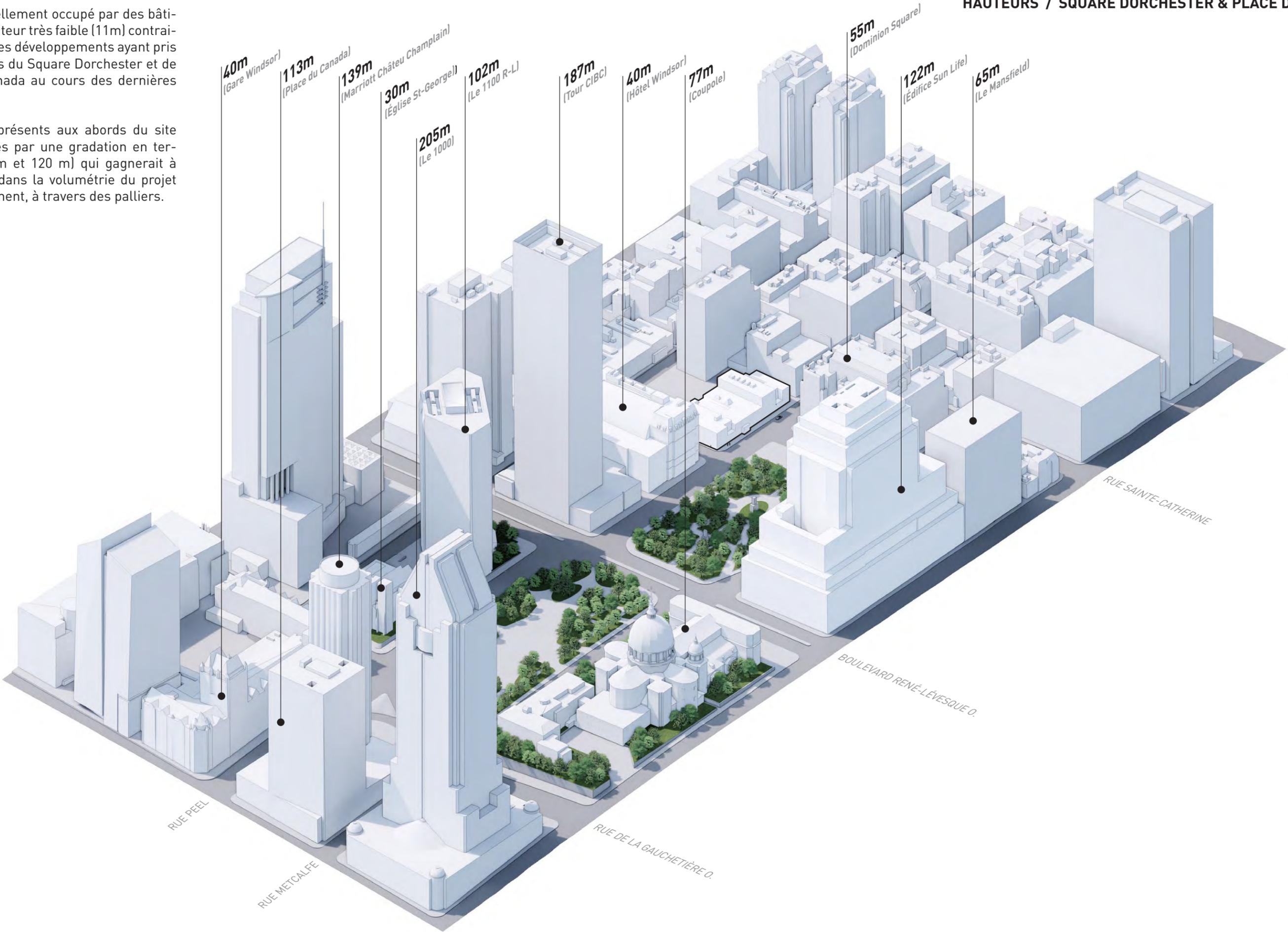
■ DENSITÉ DE 12

■ DENSITÉ DE 9

HAUTEURS

Le site est actuellement occupé par des bâtiments d'une hauteur très faible (11m) contrairement aux autres développements ayant pris place aux abords du Square Dorchester et de la Place Du Canada au cours des dernières décennies.

Les bâtiments présents aux abords du site sont caractérisés par une gradation en terrasse (11m, 40m et 120 m) qui gagnerait à être récupérée dans la volumétrie du projet de redéveloppement, à travers des palliers.



Le plafond de hauteur de 65m génère des volumétries bâties massives pour la zone comprise entre le boulevard René-Lévesque et la Rue Ste-Catherine.

Cette logique gagnerait à être revue pour le site afin de pouvoir proposer un encadrement fort avec des volumétries harmonieuses et élancées.



LIMITE DE HAUTEUR SELON PU:

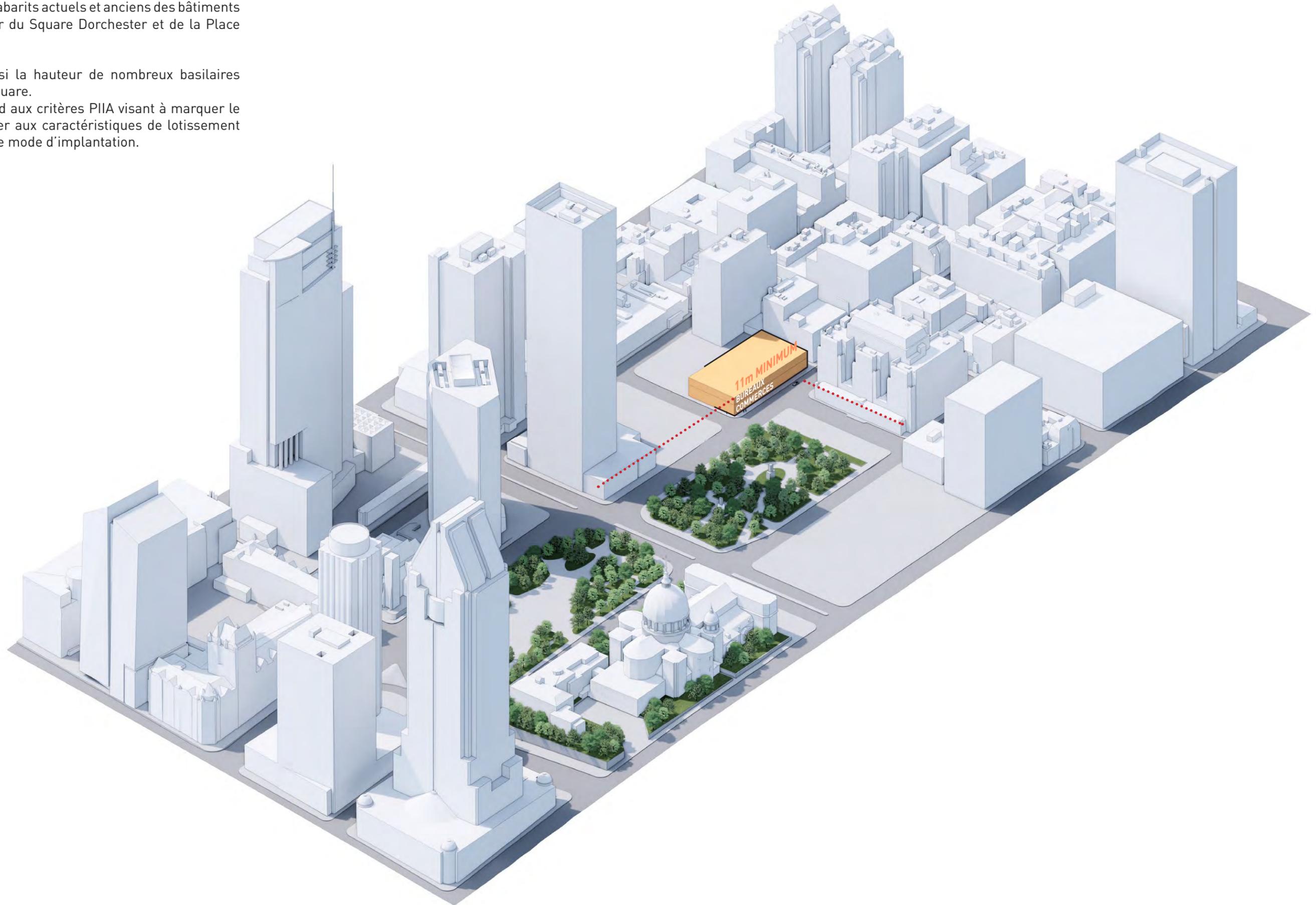
- + DE 120m
- 120m
- 80m
- 65m

VISION

Toutes les variantes du projet intègrent un basilaire d'une hauteur de 11 m. Cette composante vient reprendre les gabarits actuels et anciens des bâtiments présents autour du Square Dorchester et de la Place du Canada.

Il rappelle aussi la hauteur de nombreux basiliaires encadrant le Square.

Cela correspond aux critères PIIA visant à marquer le coin, à s'intégrer aux caractéristiques de lotissement et à respecter le mode d'implantation.



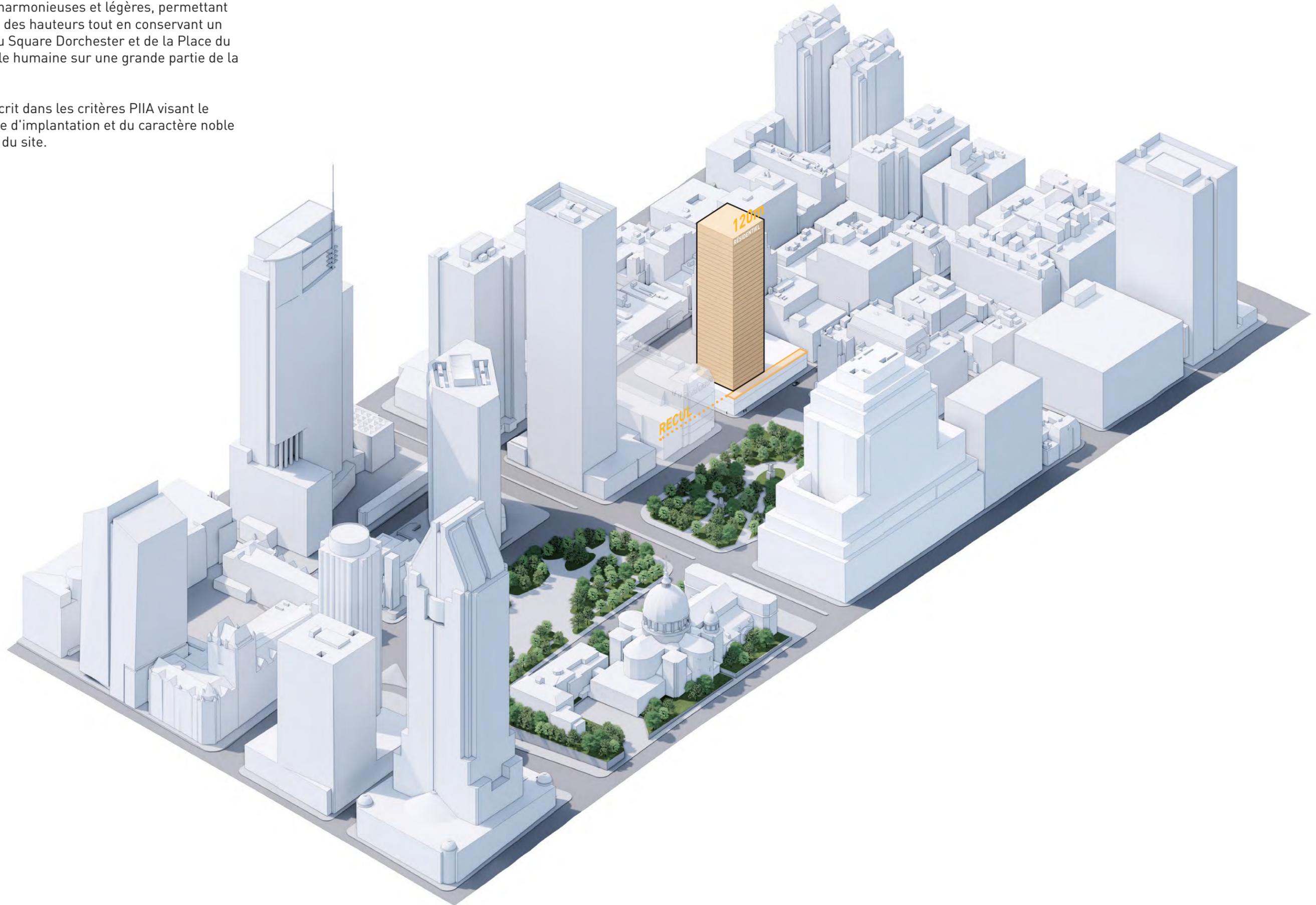
La variante conforme du projet prévoit un bâtiment monolithique imposant d'une hauteur de 65 m. Celui-ci intègre toutefois des décrochés rappelant les façades de l'Édifice Dominion Square.

Le recul au-dessus du basilaire de 11 m. vient rappeler la volumétrie de l'ancienne terrasse Peel.



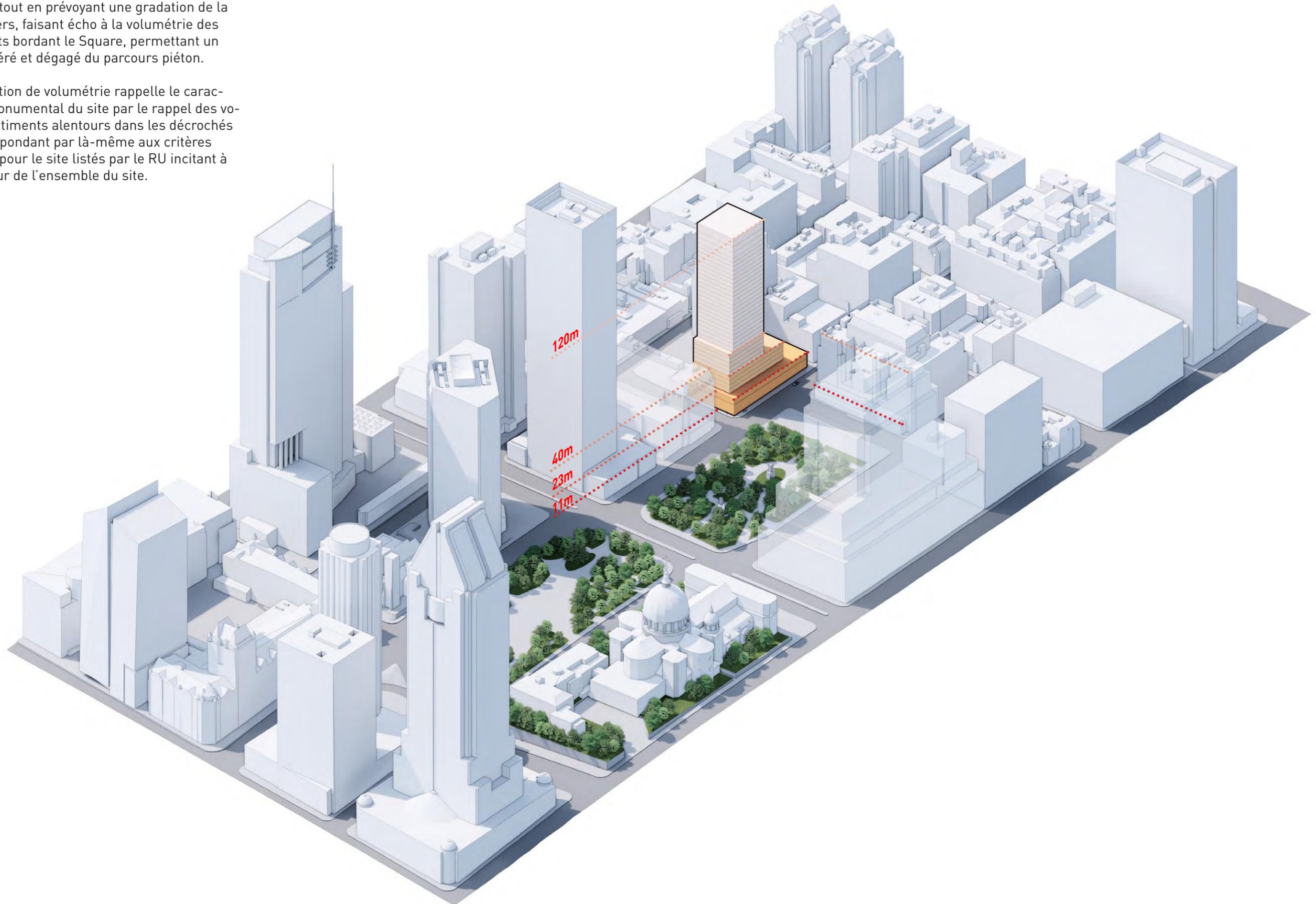
La première variante dérogatoire du projet prévoit un bâtiment d'une hauteur de 120 m aux volumétries beaucoup plus harmonieuses et légères, permettant un dégagement des hauteurs tout en conservant un encadrement du Square Dorchester et de la Place du Canada à échelle humaine sur une grande partie de la façade.

La VISION s'inscrit dans les critères PIIA visant le respect du mode d'implantation et du caractère noble et monumental du site.



La deuxième option dérogatoire vise également une tour de 120 m, avec des volumétries harmonieuses et généreuses, tout en prévoyant une gradation de la façade par paliers, faisant écho à la volumétrie des autres bâtiments bordant le Square, permettant un encadrement aéré et dégagé du parcours piéton.

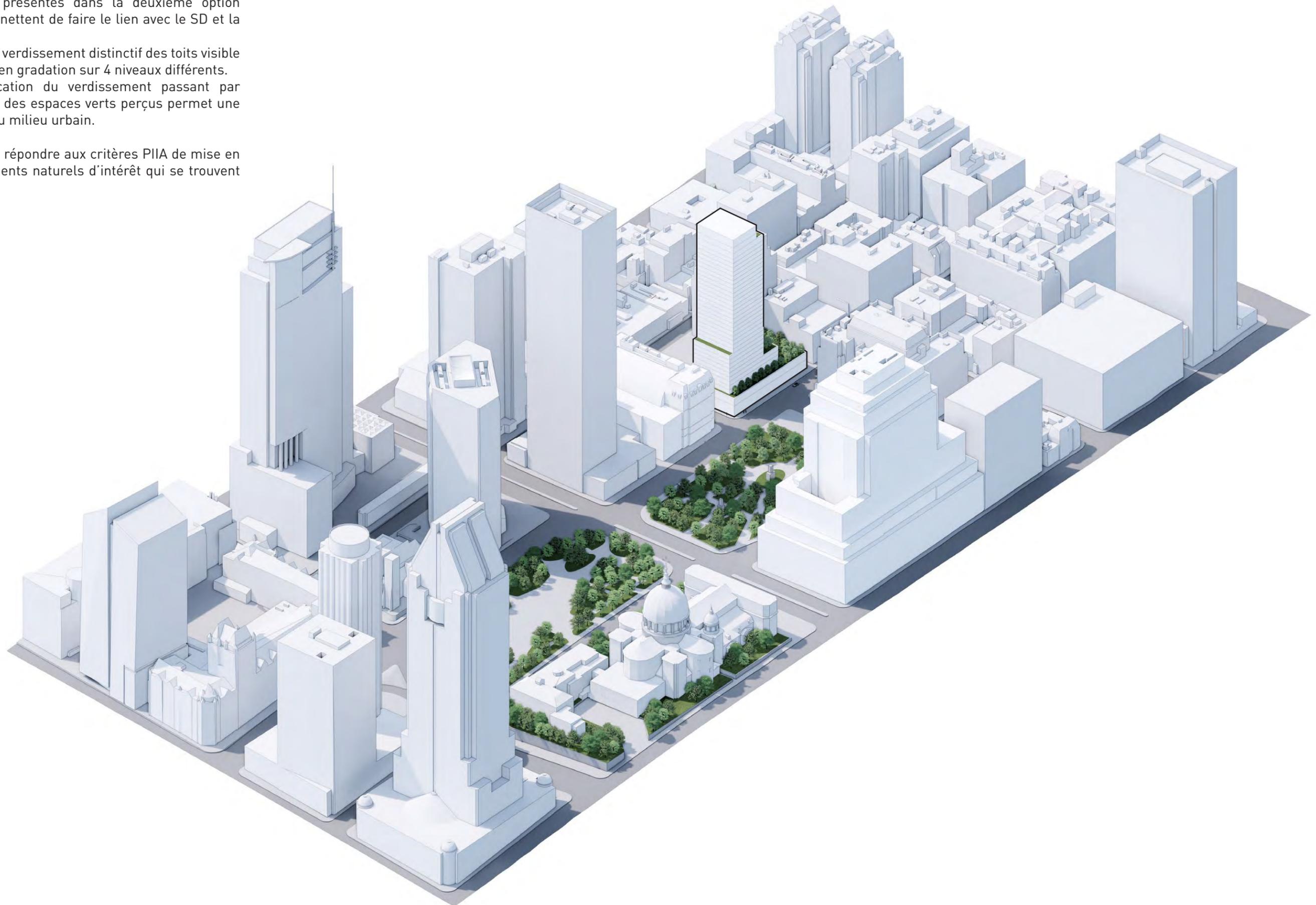
Cette configuration de volumétrie rappelle le caractère noble et monumental du site par le rappel des volumétries des bâtiments alentours dans les décrochés (11 et 40 m), répondant par là-même aux critères PIA spécifique pour le site listés par le RU incitant à la mise en valeur de l'ensemble du site.



Les terrasses présentes dans la deuxième option dérogatoire permettent de faire le lien avec le SD et la PDC.

Cela permet un verdissement distinctif des toits visible du Square tout en gradation sur 4 niveaux différents. Cette intensification du verdissement passant par l'élargissement des espaces verts perçus permet une dynamisation du milieu urbain.

Cela permet de répondre aux critères PIIA de mise en valeur les éléments naturels d'intérêt qui se trouvent dans le secteur.









La création d'espaces verts sur le bâtiment rappelle le caractère verti du Square Dorchester et de la Place du Canada. Ces espaces créent un lien visuels entre le bâtiment et le site du patrimoine.

La répartition sur plusieurs paliers des espaces verts sur le bâtiments vont dans le sens des critères PIIA visant le respect des caractéristiques dominantes du paysage urbain et le rappel aux éléments naturels se trouvant dans le secteur. Aussi, le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'aire de paysage Square Dorchester-Place du Canada ainsi que le caractère d'ensemble du site est assuré par cette vision, comme exigé par les critères PIIA du RU.



ENSOLEILLEMENT



EXISTANT : TERRASSES PEEL

EXISTANT

DENSITÉ : 2,3

HAUTEUR : 11m

ÉTAGES : 2-3

La faible hauteur des terrasses Peel ne permettent pas de donner au Square Dorchester un bon encadrement.

Les développements plus imposants advenus éventuellement autour du Square Dorchester ont isolé les immeubles du site.



OPTION 65m : BARRE RÉSIDENTIELLE

DE PLEIN DROIT

DENSITÉ : 9

HAUTEUR : 65m

ÉTAGES : 19

Volumétrie massive et encadrement du Square Dorchester très important.

Bâtiment monolithique avec une façade très large.

Potentiel enjeu d'encadrement excessif du square, espace très aéré jusqu'alors.



OPTION 120m : TOUR RÉSIDENTIELLE

DÉROGATOIRE

DENSITÉ : 12

HAUTEUR : 120m

ÉTAGES : 37

La volumétrie est harmonieuse et élancée.

Les élévations et les paliers à différentes hauteurs rappellent les bâtiments autour sur le Square Dorchester et permettront un verdissement extensif du site.

Le Square Dorchester est élégamment encadré et son identité est rappelée par la volumétrie du projet.







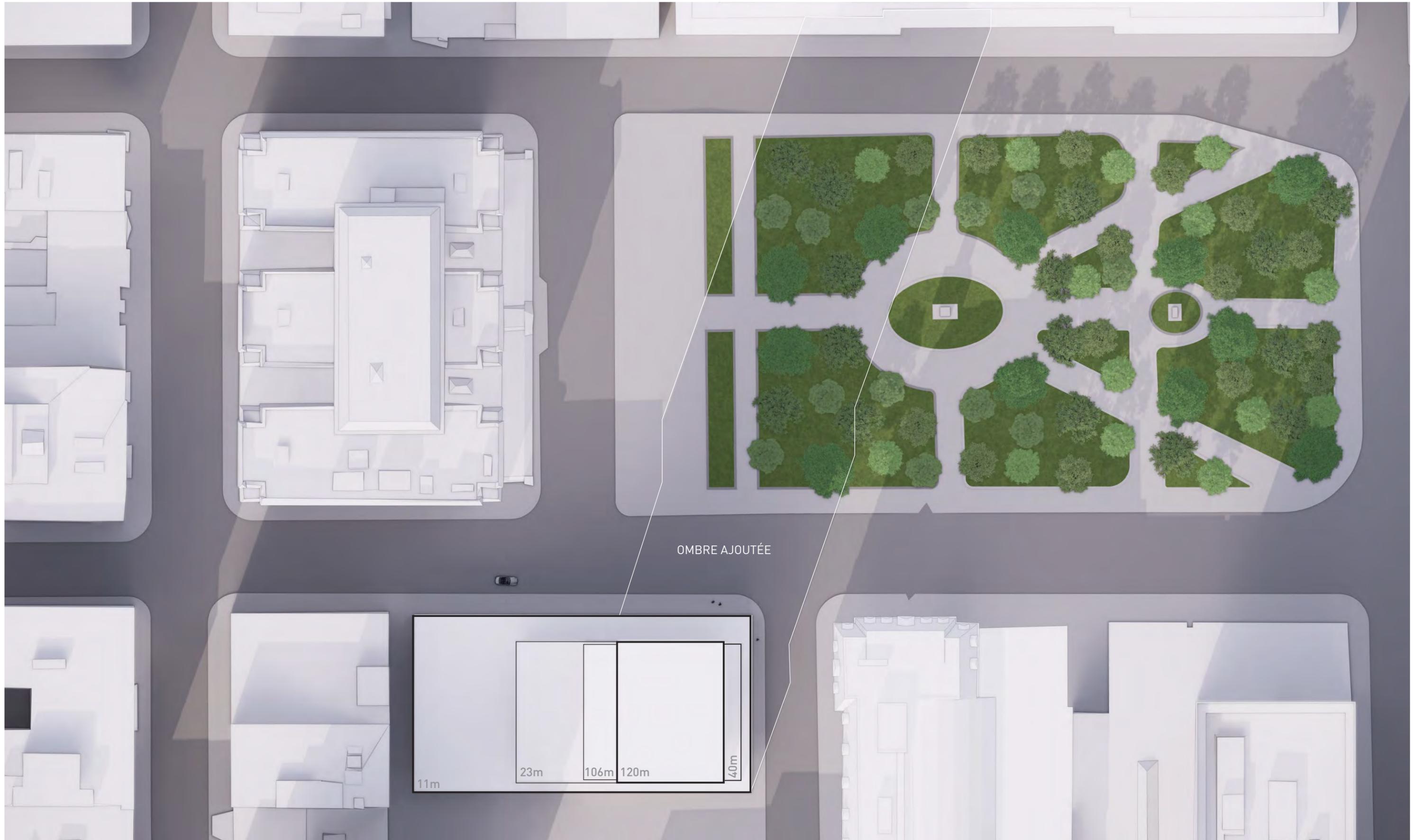












ILLUMINATION



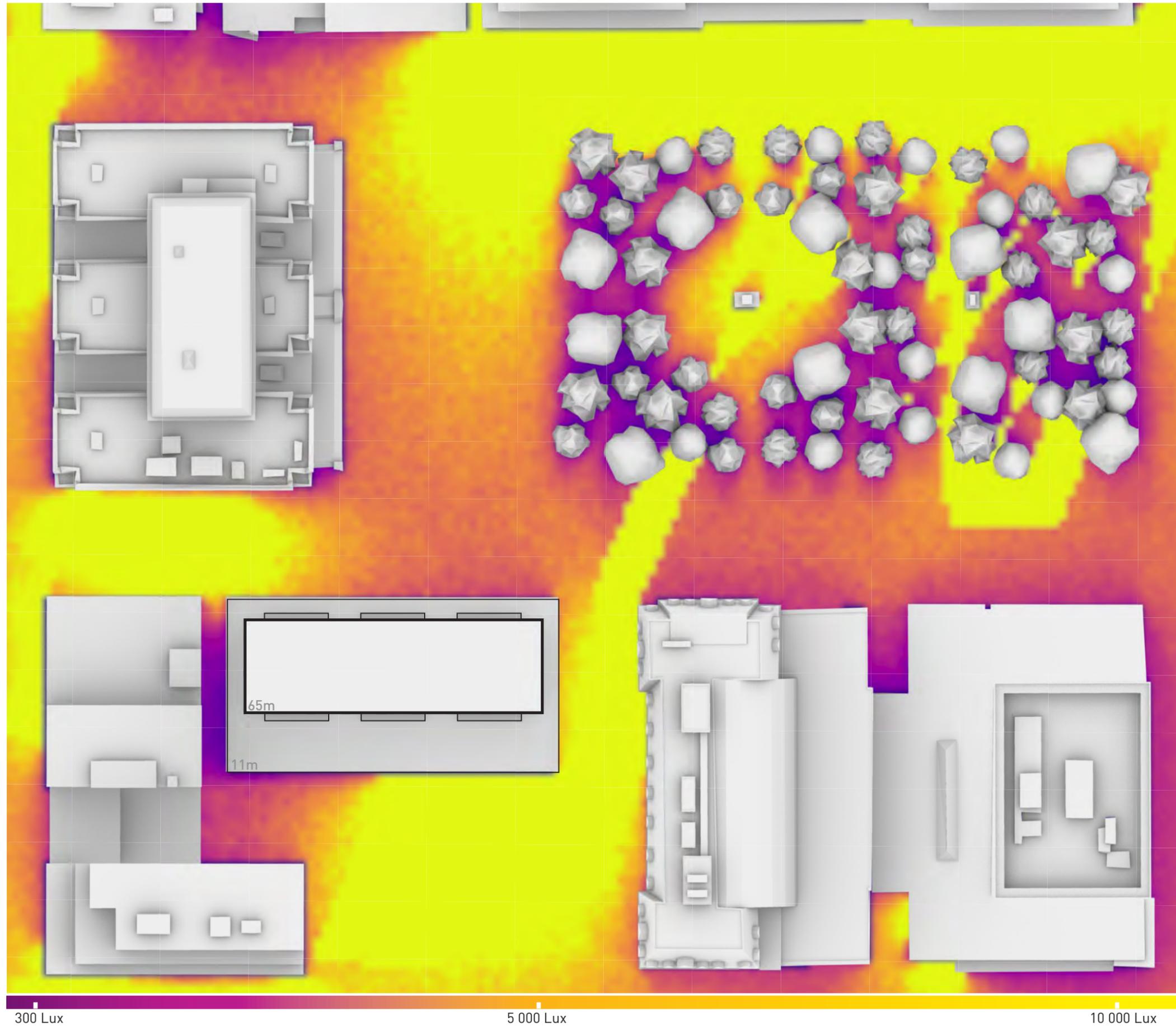
OPTION 65m :

DENSITÉ : 9
HAUTEUR : 65m
ÉTAGES : 19



OPTION 120m :

DENSITÉ : 12
HAUTEUR : 120m
ÉTAGES : 37



ÉCLAIREMENT RECOMMANDÉ (lux) :

0-500 Lux
Éclairage général dans des zones à faible passage ou dans lesquelles les exigences visuelles sont simples

Bureau
(environ 300 lux à maintenir pour le confort)

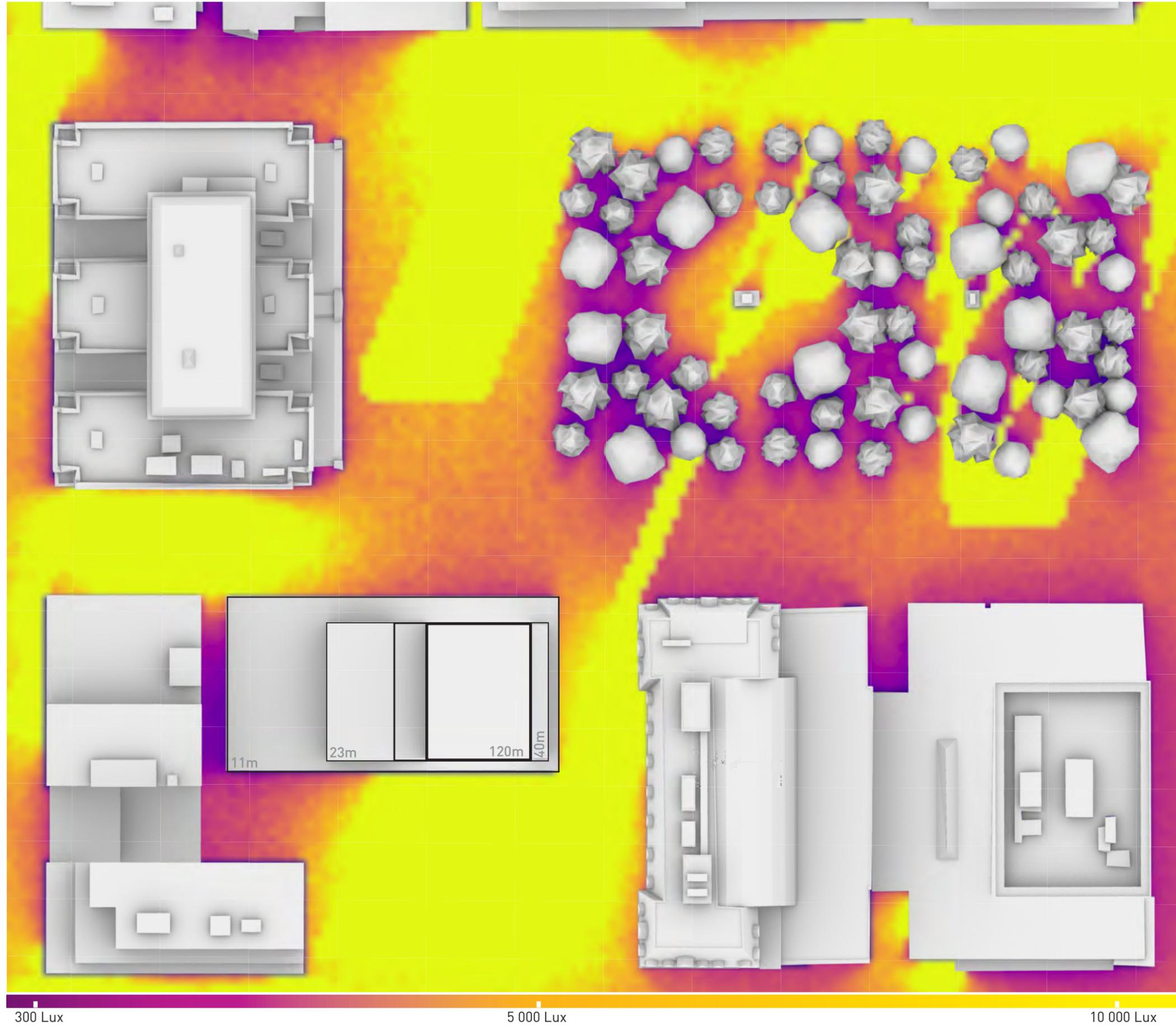
500-3 000 Lux
Éclairage général pour les travaux intérieurs

3 000-20 000 Lux
Éclairage supplémentaire pour les tâches visuelles de précision

300 Lux

5 000 Lux

10 000 Lux



ÉCLAIREMENT RECOMMANDÉ (lux) :

0-500 Lux
Éclairage général dans des zones à faible passage ou dans lesquelles les exigences visuelles sont simples

Bureau
(environ 300 lux à maintenir pour le confort)

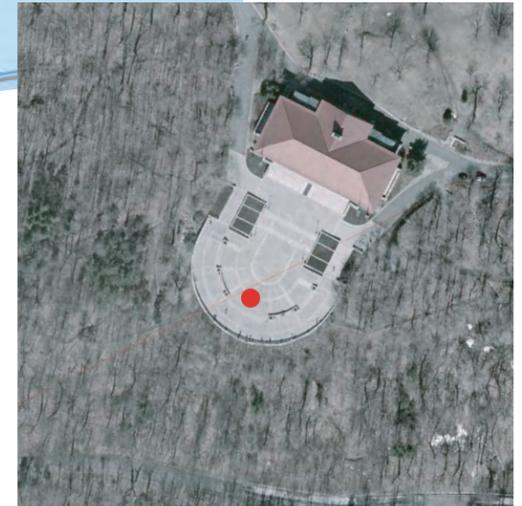
500-3 000 Lux
Éclairage général pour les travaux intérieurs

3 000-20 000 Lux
Éclairage supplémentaire pour les tâches visuelles de précision

VUES D'INTÉRÊT

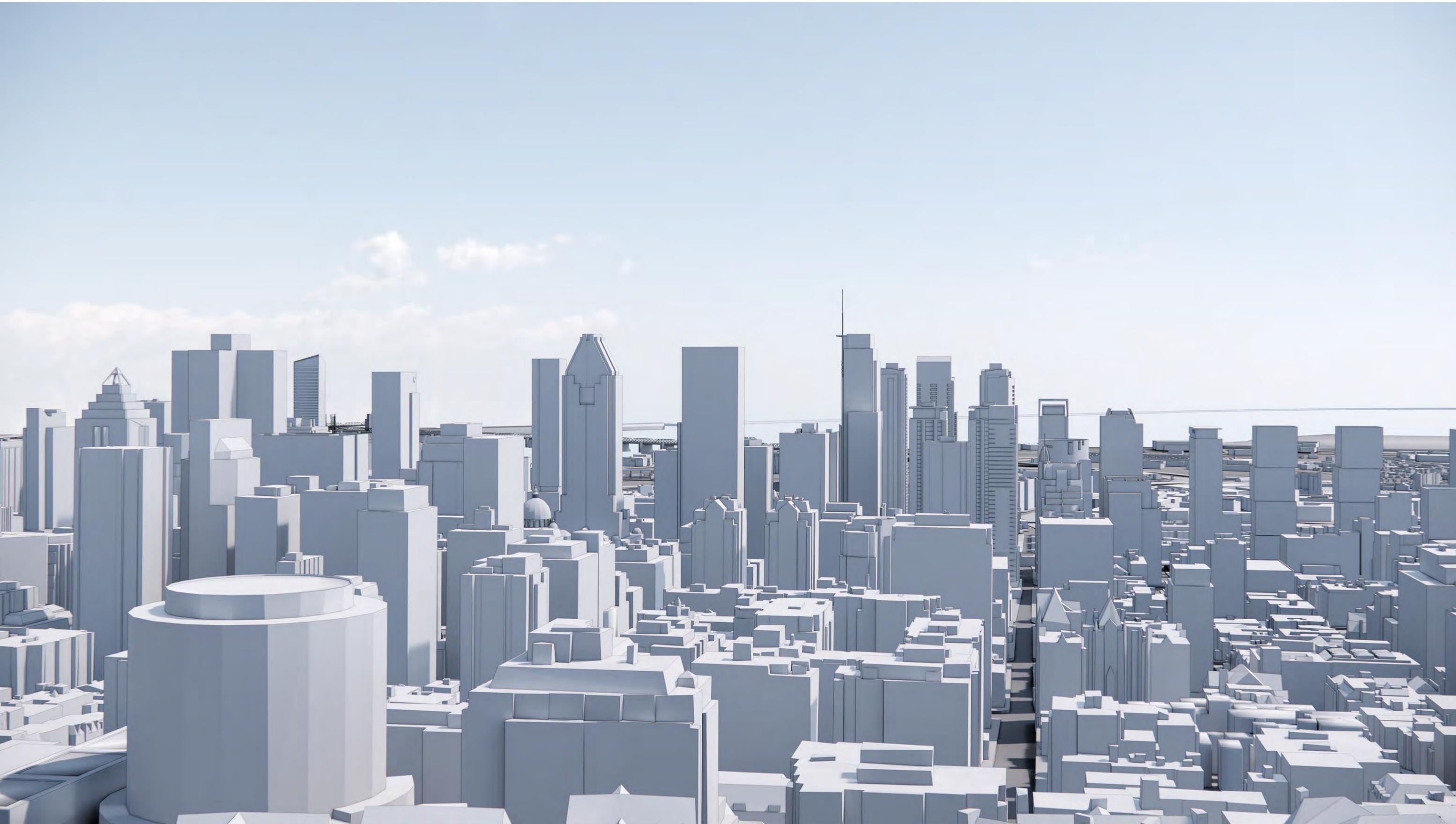


Localisation du point d'observation



Une des vues protégées du Plan d'urbanisme actuel traverse le site du projet (Kondiaronk no.5). Cette vue est toutefois déjà obstruée par le projet Haleco situé sur le boulevard de la Commune.



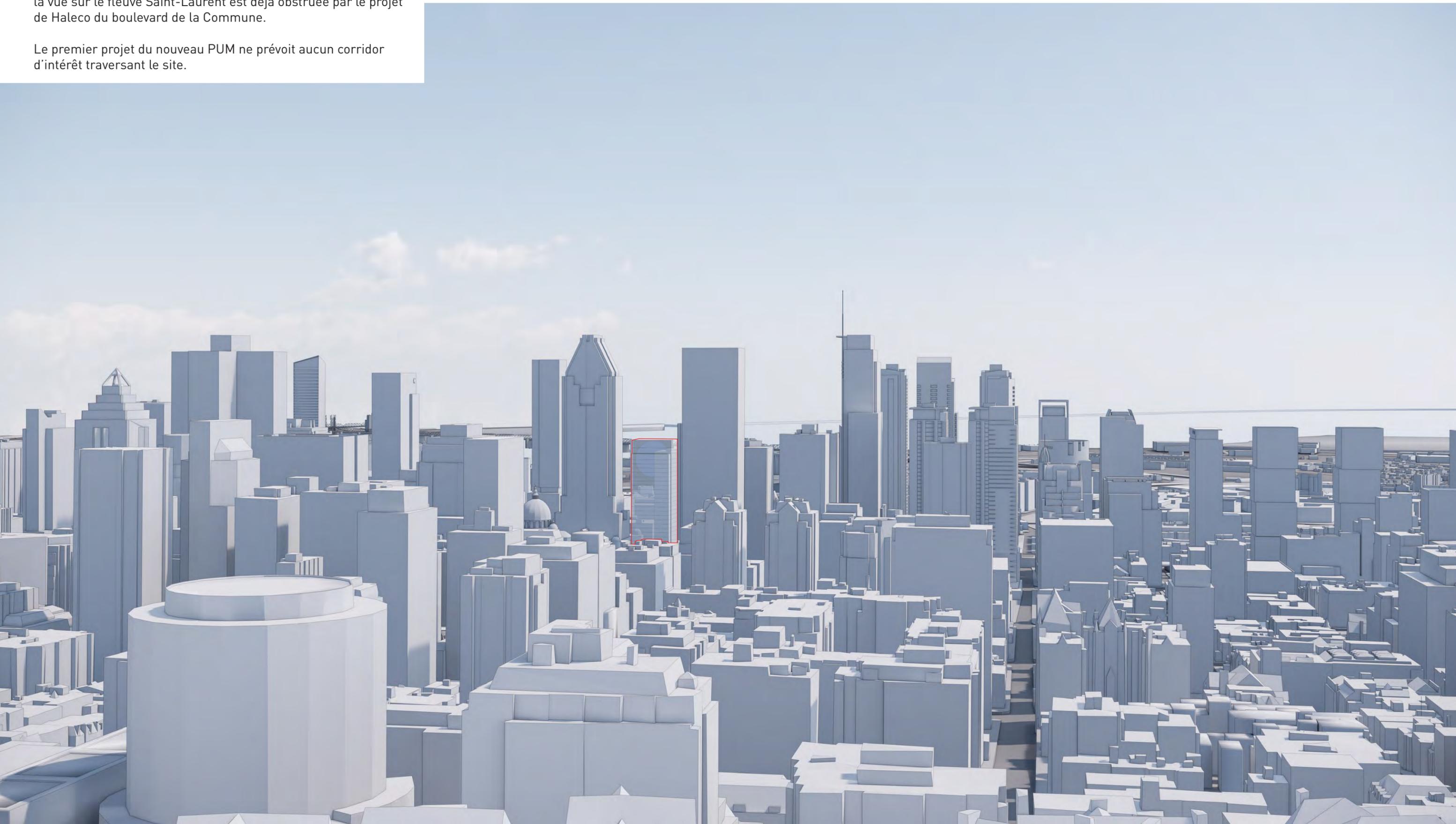


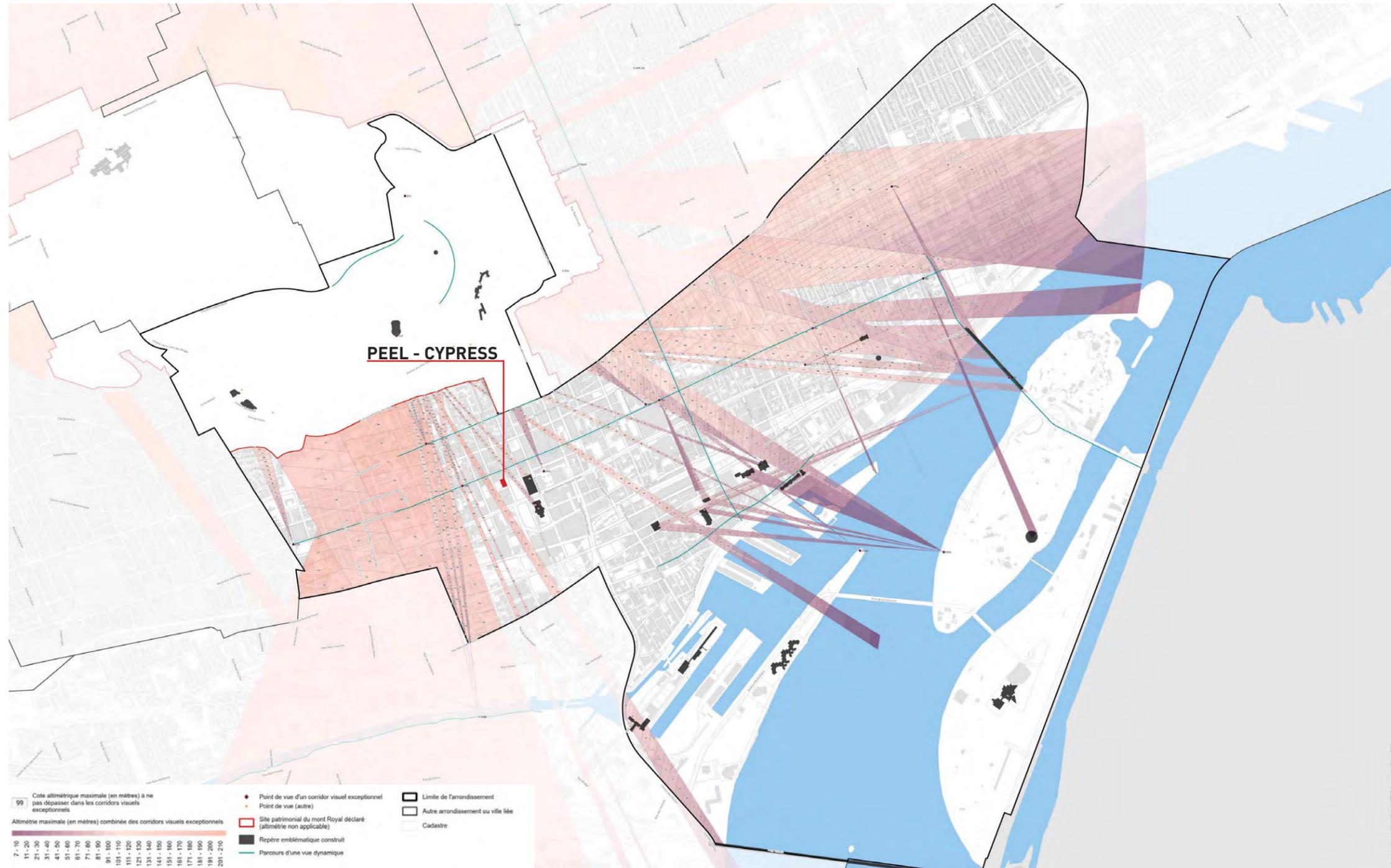


C40 - HALECO

Le projet n'a aucun impact sur les cônes de vue majeurs, puisque la vue sur le fleuve Saint-Laurent est déjà obstruée par le projet de Haleco du boulevard de la Commune.

Le premier projet du nouveau PUM ne prévoit aucun corridor d'intérêt traversant le site.





le premier projet de plan d'urbanisme et de mobilité.



- Point de vue (hauteur des yeux à 1,6 m)
- + Altimétrie du corridor visuel
- Types de corridor visuel**
- Exceptionnel
- Exceptionnel vers un repère
- Intéressant
- Intéressant vers un repère
- Parcours d'une vue dynamique
- Repère emblématique construit
- Site patrimonial du Mont-Royal (déclaré)
- Espace vert
- Limite administrative



le premier projet de plan d'urbanisme et de mobilité.

Axe Peel

SITE PATRIMONIAL CITÉ :

SQUARE DORCHESTER - PLACE DU CANADA (SDPC)

SUPERFICIE DU SITE :

2 362.2 m² / 25 427 pi²

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE :

21 260 m² / 228 840 pi²

	RU	PU	PUM	VISION
HAUTEUR MIN. :	11 m	s.o.	s.o.	11m
HAUTEUR MAX. :	23 m	65 m	Intensification urbaine douce	23m
SURHAUTEUR :	65 m	s.o.	s.o.	120m
DENSITÉ :	9	9	Intensification urbaine douce	12
DENSITÉ MOYENNE NETTE MINIMALE :	s.o.	s.o.	Min. 400 log/ha net	

Calcul AVEC ÉGLISES sur SQUARE DC/PDC

Nom	Hauteur	Linéaire façade	
#	(m)	(m)	
1 Hotel Windsor	42	28	1176
2 Tour CIBC	180.5	31.5	5685.75
3 Le 1100 R-L	102	54	5508
4 Église St-George (sans clocher)	23.5	35	822.5
5 Gare Windsor (tour)	65	20	1300
6 Gare Windsor	35	130	4550
7 Garage AVIS	18.5	28	518
8 Édifice Sun Life	113.5	130	14755
9 Cathédrale (sans coupôle)	30	90	2700
10 Le 1000	205	50	10250
11 Marriot	127.5	35	4462.5
12 Place du Canada	104	45	4680
13 Dominion Square	46	70	3220
Total	1092.5	746.5	59627.75
Moyenne Hauteur	84.0		
Moyenne Pondérée sur le linéaire	79.9		
Hauteur M/É préliminaire	15		
Hauteur Max possible (+3,5m)	87.5		
Hauteur Final possible	102.5		

Calcul SANS ÉGLISES sur SQUARE DC/PDC

Nom	Hauteur	Linéaire façade	
#	(m)	(m)	
1 Hotel Windsor	42	28	1176
2 Tour CIBC	180.5	31.5	5685.75
3 Le 1100 R-L	102	54	5508
4 Gare Windsor (tour)	65	20	1300
5 Gare Windsor	35	130	4550
6 Garage AVIS	18.5	28	518
7 Édifice Sun Life	113.5	130	14755
8 Le 1000	205	50	10250
9 Marriot	127.5	35	4462.5
10 Place du Canada	104	45	4680
11 Dominion Square	46	70	3220
Total	1039	621.5	56105.25
Moyenne Hauteur	94.5		
Moyenne Pondérée sur le linéaire	90.3		
Hauteur M/É préliminaire	15		
Hauteur Max possible (+3,5m)	98.0		
Hauteur Final possible	113.0		

Calcul AVEC ÉGLISES sur RUE PEEL

Nom	Hauteur	Linéaire façade	
#	(m)	(m)	
1 Hotel Windsor	42	28	1176
2 Tour CIBC	180.5	31.5	5685.75
3 Le 1100 R-L	102	54	5508
4 Église St-George (sans clocher)	23.5	35	822.5
5 Gare Windsor (tour)	65	20	1300
6 Gare Windsor	35	130	4550
Total	448	298.5	19042.25
Moyenne Hauteur	74.7		
Moyenne Pondérée sur le linéaire	63.8		
Hauteur M/É préliminaire	15		
Hauteur Max possible (+3,5m)	78.2		
Hauteur Final possible	93.2		

Calcul SANS ÉGLISES sur RUE PEEL

Nom	Hauteur	Linéaire façade	
#	(m)	(m)	
1 Hotel Windsor	42	28	1176
2 Tour CIBC	180.5	31.5	5685.75
3 Le 1100 R-L	102	54	5508
4 Gare Windsor (tour)	65	20	1300
5 Gare Windsor	35	130	4550
Total	424.5	263.5	18219.75
Moyenne Hauteur	84.9		
Moyenne Pondérée sur le linéaire	69.1		
Hauteur M/É préliminaire	15		
Hauteur Max possible (+3,5m)	88.4		
Hauteur Final possible	103.4		

«Le projet Peel / Cypress se veut emblématique,
s'intégrant harmonieusement dans le secteur patrimonial du Square Dorchester -
Place du Canada. Ambitieux et respectueux des grands développements historiques
ayant transformé ce lieu, Le projet aspire à dynamiser ses abords, en suivant les
recommandations du Conseil du patrimoine de Montréal.»