

ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

MARCHÉ SAINT-JACQUES

Agrandissement sous la marquise, côté Wolfe pour le quai de chargement d'une épicerie

1125, rue Ontario Est / 2021Amherst

22 août 2018

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES



VILLE-MARIE MON CENTRE

- 1 Localisation du projet
- 2 Décisions antérieures
- 3 Description du projet
- 4 Dérogations
- 5 Analyse et recommandation



Localisation du projet 1125, Ontario / 2021 Amherst

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation



Décisions antérieures

2 Situation actuelle Résolution 11 septembre 2013 (CA13240502) Règlement sur l'agrandissement du bâtiment du Marché Saint-Jacques avec un étage au toit en recul, à des fins résidentielles.

3
Description du projet

• Bâtiment identifié comme un immeuble significatif (01-282)

4
Analyse et recommandation

• Étage au toit résidentiel (15 unités), commerces en RC, bureaux au 2e étage, 14 unités de stationnement en sous-sol (accès par Wolfe), 15 (18) sur Wolfe et 10 (14) sur la rue du square Amherst.





> 2 Situation actuelle

3
Description du projet

Analyse et recommandation

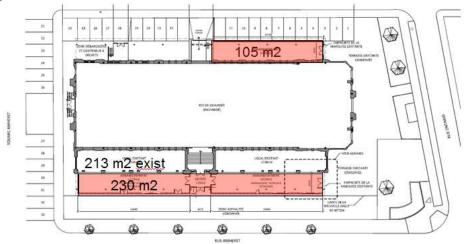
5 Période de questions

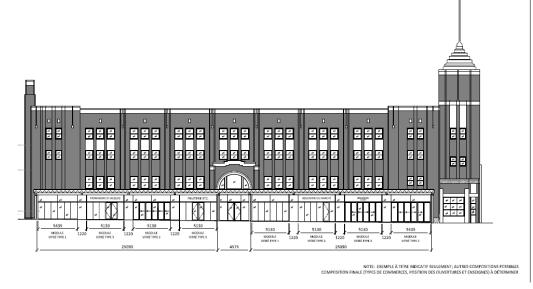
Décisions antérieures

Résolution *6 juillet 2016 (CA16 240380)*

Construction de <u>verrières</u> <u>venant fermer les</u> <u>marquises existantes</u>, du côté des rues Amherst et Wolfe

Fermeture des marquises par des vitrages - légers et réversibles - côté ouest et sur une partie côté est, afin de créer des boutiques traversantes avec accès direct sur Amherst.





> 2 Situation actuelle

3
Description du projet

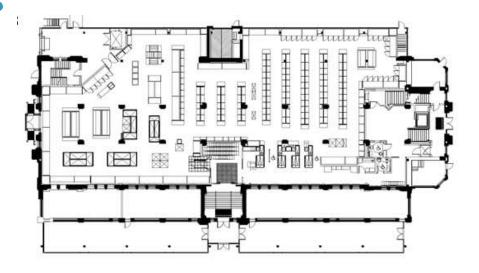
Analyse et recommandation

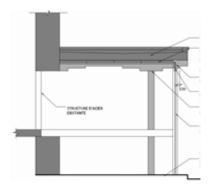
Décisions antérieures

Résolution 12 septembre 2017 *(CA17 240492)*

Refus d'agrandir le bâtiment du Marché Saint-Jacques et de démolir le mur extérieur du bâtiment d'intérêt, niveau r-d-c, côté Wolfe

Refus de démolir des murs du bâtiment au rdc pour agrandir avec un plancher à 1,20m du sol, sous la marquise côté Wolfe, aux fins d'une épicerie Métro Super C





Description du projet : côté Wolfe

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation



> 2 Situation actuelle

3 Description du projet

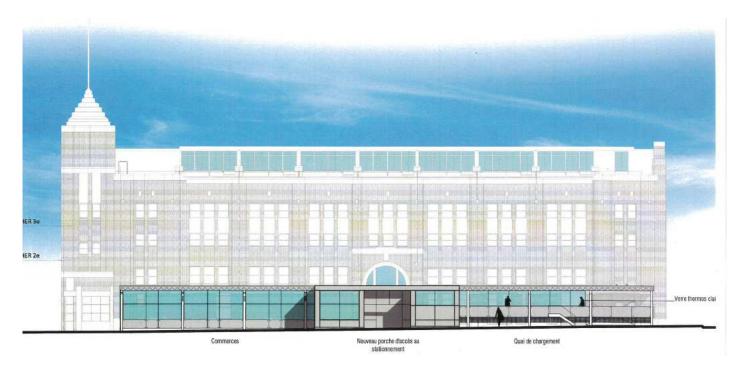
4
Analyse et recommandation

5 Période de questions

Description du projet

Il consiste à aménager la totalité de l'espace couvert sous la marquise côté Wolfe avec, de part et d'autre de la rampe d'accès au stationnement souterrain :

- Côté nord : un quai de chargement pour un marché d'alimentation qui occupera le r-d-c et une partie du sous-sol
- Côté sud : des espaces commerciaux



> 2 Situation actuelle

3 Description du projet

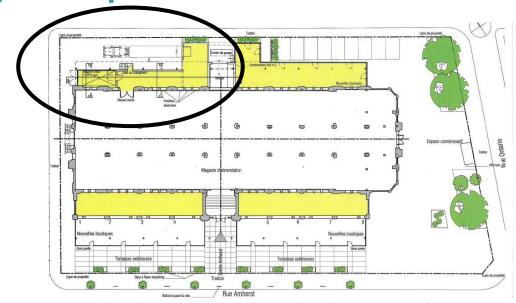
4
Analyse et recommandation

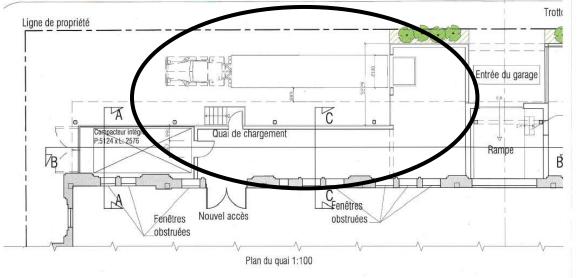
5
Période de questions

Description du projet : le quai

- Forme en L du quai de chargement (besoins fonctionnels)
- Symétrie côté sud

• Quai de chargement





> 2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation

5 Période de questions

Description du projet : architecture

- •Traitement architectural composé de panneaux de verre thermos transparents déposés sur une paroi d'acier lisse (80 cm de haut et de même couleur que la marquise);
- Contrôle climatique des espaces intérieurs du quai;
- Lien intérieur/extérieur : la façade en maçonnerie du bâtiment est visible de la rue



Description du projet : architecture

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation

5 Période de questions Éclairage mural vers le haut et vers le bas de la marquise qui permet la continuité visuelle de la marquise intérieur/extérieur





Description du projet : architecture

- Grillage en acier léger sous le plancher du quai (déchets);
- Fenêtres existantes obstruées par des panneaux d'acier blanc amovibles, afin de préserver la lecture rythmique d'origine

2 Situation actuelle

3
Description du projet

4
Analyse et recommandation



Description du projet : architecture

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation

5 Période de questions Boutiques côté sud avec mur rideau transparent et panneaux d'acier au sol (H:80cm)

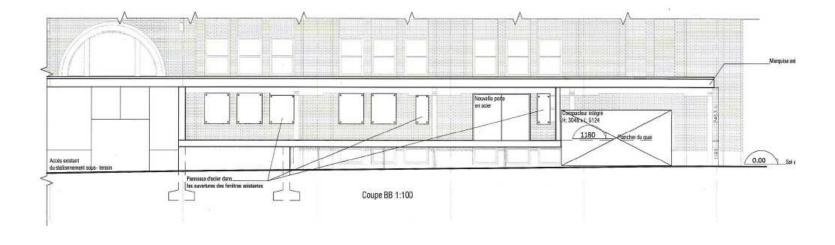


Description du projet : architecture

2 Situation actuelle Compacteur à déchets côté nord, peu visible de la rue, scellé, avec levées aux 2-3 semaines

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation



2 Situation actuelle

3
Description du projet

4
Analyse et recommandation

5 Période de questions

Description du projet : La commémoration

EXTÉRIEUR: 2 types d'interventions prévues:

1) des insertions de verre sérigraphié installées sur les panneaux de verre sous la marquise, à hauteur d'homme, à côté des portes d'entrée, du côté des rues Amherst, Ontario et Wolfe.

Images, photographies du passé politique, sportif et communautaire du bâtiment

2) textes «mémoire» insérés sur le pavé de béton, sélectionnés par un historien, devant les 2 entrées, côté Ontario et Amherst.

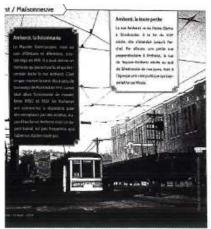








Précédent: Projet LE VALOIS Arrondissement Hochelaga Maisonneuve Vue globale de l'allée piétonne centrale, détails de la sérigraphie commémorative inscrite sur les



Exemples d'éléments que l'on peut sérigraphier sur les façades sources: société d'Histoire de Montréal; montrealphoto.org

Rails commémoratifs

Exemple de photo à sérigraphier

Description du projet : La commémoration

2 Situation actuelle

3 Description du projet

Analyse et recommandation

Période de questions

INTÉRIEUR: dans les 2 halls côté Ontario et Amherst, panneaux permanents sur les usages et l'héritage agro-alimentaires du bâtiment (alimentation, produits offerts autrefois, habitudes de vie, origine des produits locaux et exotiques, recettes d'époque, photos d'animaux vivants vendus autrefois...)

Un historien-recherchiste du Centre d'Histoire de Montréal sera en charge de la sélection du contenu de cette commémoration





> 2 Situation actuelle

Description du projet

Analyse et recommandation

Période de questions

Description du projet : la signalisation

- Nom historique du bâtiment inscrit aux 2 entrées Amherst-Ontario, au-dessus de la marquise, dont les lettres ne peuvent pas avoir plus de 50 cm de haut
- Signalisation des petits commerces individuels par des enseignes perpendiculaires à la façade (25cmx40cm ou 40cmx40 cm)
- Les enseignes de l'épicerie devront être soumises à la révision en titre VIII



Description du projet : la signalisation

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation

Période de questions

La signalisation du côté d'Amherst et d'Ontario

- nom historique du bâtiment
- petites enseignes perpendiculaires à la façade
- enseigne de l'épicerie





Description du projet : la signalisation

2 Situation actuelle

3 Description du projet

Analyse et recommandation



- nom historique au-dessus de la marquise
- enseignes perpendiculaires à la façade pour les petits commerces individuels
- enseignes de l'épicerie (en rouge)

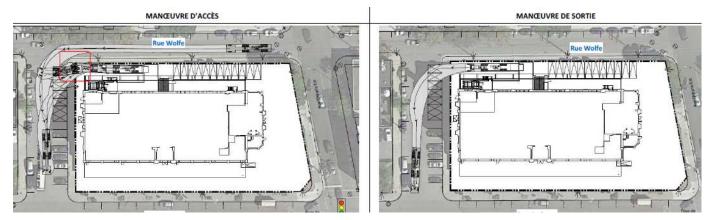
> 2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation

5 Période de questions

Description du projet : la circulation



- 1 à 2 camions de 42' par jour
- Le camion emprunte la rue Wolfe et recule sur la rue du square Amherst (rue à double sens)
- La manœuvre n'obstrue pas la rue Wolfe
- Le camion repart par la rue du square Amherst

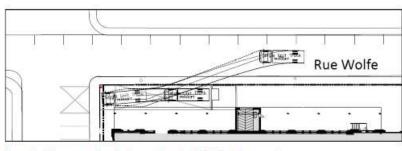


Figure 3 : Manœuvre d'accès des camions de 18 à 25 pieds au quai

- 7 camions de 18 à 25' par jour (cube, éconoline)
- Manœuvres par la rue Wolfe

Description du projet : la circulation

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation

- Total de 36 à 48 livraisons/semaine sur 6 jours (Métro C);
- + 20 livraisons/semaine pour les petits marchands;
- Livraisons entre 8h et 16h;
- Quai occupant 9 cases de stationnement sur Wolfe;
- Manœuvres occupant 7 cases de stationnement sur la rue du Square Amherst (stationnement interdit à cet endroit de 8h à 16h);
- Intersection des rues du Square Amherst et Wolfe libérée des manœuvres/reculs de camions;
- Ensemble des manœuvres validées par la division de la circulation de l'arrondissement;
- Vitesse réduite et modes actifs (vélos, piétons) protégés.

Description du projet : la circulation

2 Situation actuelle

3
Description du projet

4
Analyse et recommandation

5 Période de questions

Mesures de mitigation

- Majorité de camions 25' et moins, et minorité de camions 42' (pas de camions de 53');
- Livraisons de 8h à 16h;
- Avertisseurs de recul;
- Lumières de visibilité de recul;
- Moteurs éteints lors du déchargement
- Panneaux d'interdiction de stationnement le jour (7 cases) rue du Square Amherst;
- Lettre d'entente

Description du projet : l'aménagement paysager

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation









Description du projet : l'aménagement paysager

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation







Description du projet : l'aménagement paysager

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation

Période de questions



Espace autour du bâtiment (environ 1500 m2) conçu comme un socle, un tapis dur mettant en valeur le bâtiment.



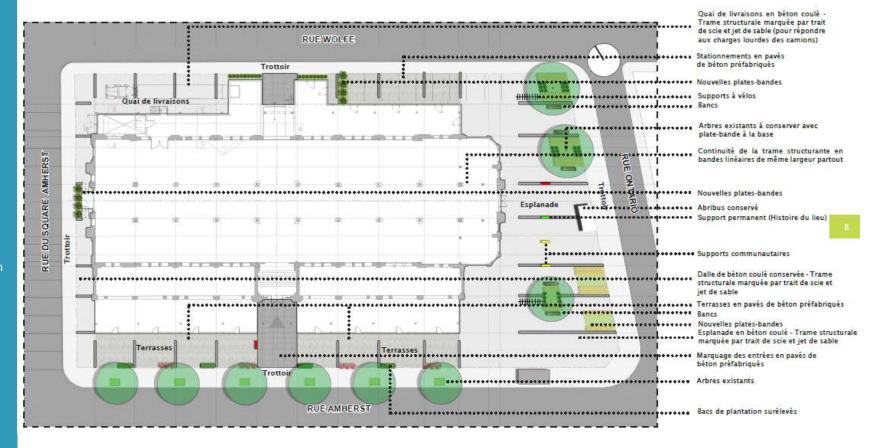
Description du projet : l'aménagement paysager

Béton coulé anthracite ou gris avec traits de scie ou jet de sable, reprenant la rythmique du bâtiment et pavés de béton

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation



2 Situation

actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation

5
Période de questions

Description du projet : l'aménagement paysager

- Bancs sans dossier et graminées en rangées sous les arbres existants;
- Supports à vélos



Description du projet : l'aménagement paysager

Plan de plantations

2 Situation actuelle

3 Description du projet

Analyse et recommandation







Ho - Hosta 'Gold Standard' Hosta 'Gold Standard'

Calamagrostide

Fosses végétalisées sur rue Wolfe et rue Square Amherst





Ea - Euonymus alatus 'Compactus Fusain aile compacte

Tm - Taxus X media 'Hillii' If de hill

Description du projet : aménagement paysager

Jardinières sur roulettes encadrant les terrasses des espaces commerciaux sur Amherst.

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation





Dérogations du projet

- Situation actuelle

3
Description du projet

4
Analyse et recommandation

- à la hauteur minimale en étage;
- aux normes d'aménagement d'une aire de chargement aménagée à l'extérieur d'un bâtiment: voie d'accès dans le même secteur (585.1), doit être isolée d'un secteur R1 à R3 (592) (R3 sur Wolfe), à plus de 18m d'une intersection (593);
- au règlement C.4-1 sur la Circulation et le stationnement (type de camionnage sur une rue résidentielle et manœuvres sur une intersection)

> 2 Situation

actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation

5 Période de questions

Analyse

- Malgré les réserves de notre division relativement au bruit et à l'achalandage qu'amène un quai de chargement en secteur résidentiel, on a considéré deux points particuliers dans ce projet
- la qualité du traitement architectural
- les améliorations, en terme de circulation et de camionnage, validées avec la division de la circulation de l'arrondissement
- Par ailleurs, la venue d'un usage commercial (marché d'alimentation) au rez-de-chaussée du bâtiment du Marché Saint-Jacques permettra de réanimer les lieux et les locaux actuellement vacants;
- En ce sens, un quai de chargement semble nécessaire et inévitable.
 Cependant, avec celui-ci, la limite des contraintes possibles que peut supporter le secteur serait atteinte;
- De plus, ce projet permettra de compléter plusieurs aspects du projet : la commémoration, l'aménagement paysager et la signalisation du lieu, attendus depuis 2013 (Projet d'agrandissement au toit)

Analyse

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation

- L'aménagement du quai de chargement a été examiné attentivement afin de minimiser au maximum ses impacts et de bonifier les manœuvres de camionnage et la circulation
- Mesures de mitigation (division de la circulation);
- Majorité de camions de 25' et moins et minorité de camions de 42'. Pas de camions de 53'
- Livraisons de 8h à 16h
- Avertisseurs de recul
- Lumières de visibilité de recul
- Moteurs éteints lors du déchargement
- Panneaux d'interdiction de stationnement le jour (7 cases) rue du Square Amherst
- Lettre d'entente

Analyse

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation

- En terme d'usage, le projet assurera l'occupation du rez-de-chaussée du bâtiment, côtés Wolfe et Amherst
- L'étude de potentiel commercial du secteur indique qu'une épicerie de proximité viendra combler un grand besoin de la population du secteur, s'alimentant assez loin actuellement, chez Métro Plus (sous le pont Jacques Cartier) et chez IGA (Place Dupuis)
- L'architecture transparente et légère, en miroir avec les marquises vitrées de la rue Amherst, conçue de part et d'autre de l'axe Amherst/Wolfe, tend à répondre aux exigences de visibilité, d'animation et de sécurité exigées dans ce contexte
- Elle crée un lien avec la rue Wolfe (façade ouverte, éclairage de nuit) et n'hypothèque pas l'architecture ni l'intégrité du bâtiment. Une condition afin de protéger les murs d'origine est prévue à la résolution

Analyse

2 Situation actuelle

3
Description du projet

4
Analyse et recommandation

- L'aménagement paysager très minéral permettra la mise en valeur du bâtiment et propose une place publique large et appropriable par les usagers et résidants du quartier
- La commémoration proposée permettra de rappeler l'histoire du lieu et d'instaurer des panneaux d'informations culturelles, historiques, agricoles, alimentaires, culinaires etc
- Enfin, l'installation d'un compacteur à déchets scellé assainira la rue Wolfe.

Avis du comité consultatif d'urbanisme CCU

10 mai 2018 : avis favorable à l'unanimité aux conditions suivantes

2 Situation actuelle

 Une lettre d'engagement dans la résolution (nombre et dimensions des camions, types de manœuvres, mesures de mitigation (avertisseurs de recul, extinction des moteurs à l'arrêt), type de compacteur à déchets et fréquence de levée;

3 Description du projet

- Les enseignes doivent être soumises à la révision en titre VIII;
- Les lettres composant le nom historique « Marché Saint-Jacques » ne doivent pas avoir plus de 50 cm de haut;
- Un grillage amovible devra être prévu sous le quai de chargement, afin d'assurer l'accès pour le nettoyage;
- L'intégrité du bâtiment d'origine avec ses murs en maçonnerie devra être protégée pendant les travaux et dans le futur;
- Prévoir davantage de transparence, d'ouverture, de légèreté et de réversibilité, y compris pour le bloc central actuellement opaque et ne mettant pas en valeur le bâtiment.

4
Analyse et recommandation

Avis du CCU (suite)

2 Situation actuelle

3
Description du projet

4
Analyse et recommandation

- Les membres du comité expriment cependant une forte inquiétude quant à l'impact sonore sur les résidants voisins du quai de chargement;
- Ils se préoccupent également de l'impact du projet sur l'intégrité du bâtiment d'origine après les travaux d'agrandissement, qui visent à répondre aux exigences particulière d'un locateur;
- Ils souhaiteraient que les travaux soient l'occasion d'arrimer le domaine public au domaine privé (sécurité des usagers coin Ontario/Amherst, ajout de végétation sur les trottoirs et saillies publiques).

Avis du conseil du patrimoine

15 juin 2018 : favorable au projet et commentaires

2 Situation actuelle

• Le conseil apprécie qu'une épicerie soit prévue, maintenant ainsi dans le bâtiment une fonction similaire à celle d'origine

• Il apprécie l'aménagement sobre et réversible qui est proposé et l'approche sensible et respectueuse de l'architecture et du bâtiment qui permet de laisser les murs d'origine visibles

- Il souhaite que l'aménagement extérieur s'inspire du square ou d'un espace ouvert qui soit un point de repère communautaire, bien arrimé à l'espace du domaine public, et comprenant suffisamment de mobilier urbain
- Un éclairage devrait être intégré à l'aménagement paysager sans toutefois constituer de nuisances pour le voisinage

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation

> 2 Situation actuelle

3
Description du projet

Analyse et recommandation

5 Période de questions

Recommandation

- La division de l'urbanisme recommande favorablement le projet
- •avec les conditions de la résolution du 4 juillet relatives à :
- La conservation de l'intégrité des murs d'origine pendant et après les travaux
- Aucune démolition ou modification de ces murs
- La transparence de l'agrandissement pour conserver la visibilité des murs d'origine
- Respect en tout point de l'étude de circulation déposée et de la lettre d'entente signée par les propriétaires et les locataires du Marché Saint-Jacques (nombre et dimensions des camions, types de manœuvres, mesures de mitigation, type de compacteur et fréquence de levée
- Les lettres du nom historique pas plus hautes que 50 cm
- Grillage amovible placé sous le quai de chargement pour l'accès pour le nettoyage;
- Les impacts sonores devront faire l'objet de mesures de mitigation s'ils dépassent les normes permises au Règlement sur le bruit (étude d'impact sonore)
- Révision en titre VIII pour l'aménagement paysager, l'éclairage, la légèreté et réversibilité des panneaux, l'intégration des enseignes
- Une garantie de 80 000 \$ déposée pour l'aménagement paysager et la commémoration
- Une garantie complémentaire, équivalente à 5% de la valeur des travaux, pour les travaux côté Wolfe (assurer la symétrie architecturale)

> 2 Situation

actuelle

3 Description du projet

Analyse et recommandation

5 Période de questions

Addenda à la résolution

La direction de aménagement urbain et des services aux entreprises souhaite ajouter des conditions à la résolution :

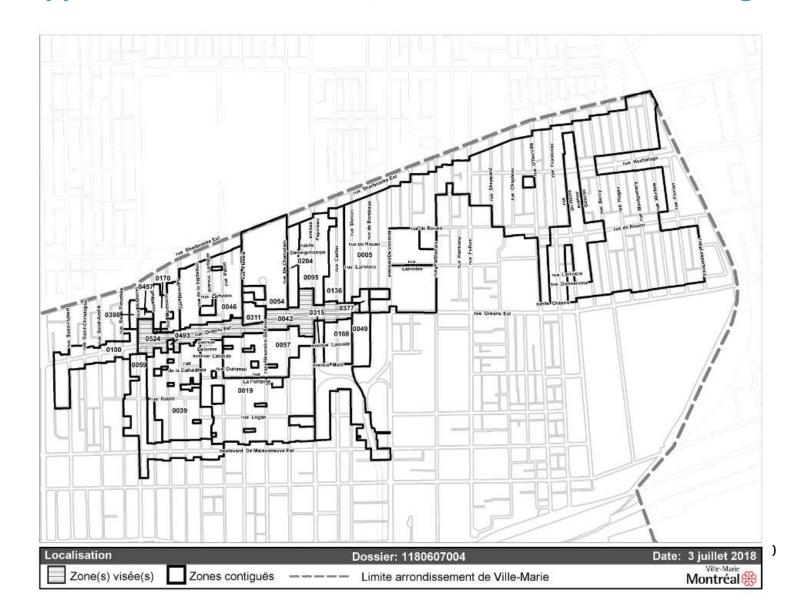
- Un comité de bon voisinage devra être constitué dès maintenant par les propriétaires et les promoteurs afin d'informer les résidents et les commerçants du voisinage des différentes étapes du projet et se poursuivre jusqu'à la fin des travaux, aménagement paysager et commémoration compris
- Lors de la demande de permis, une étude des impacts sonores qui proviendront du quai de chargement et des véhicules (camions) devra être déposée à l'arrondissement en tenant compte notamment de ces impacts sur les résidents des étages supérieurs du marché. Le cas échéant, des mesures de mitigation devront être mises en place
- Cette autorisation d'agrandissement est conditionnelle à ce que l'usage permis au rez-de-chaussée du bâtiment soit uniquement l'usage «épicerie» qui est une fonction similaire à œlle d'origine

Procédure concernant les éléments susceptibles d'approbation référendaire, zones visées et zones contiguës

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation



Prochaines étapes

2 Situation actuelle

3
Description du projet

4
Analyse et recommandation

- Second projet de résolution CA : 11 septembre
- Avis publié dans les journaux annonçant la possibilité de demander que le règlement soit soumis à l'approbation référendaire
- Si aucune demande en ce sens n'est déposée, le règlement est adopté lors de la séance suivante du conseil d'arrondissement

2 Situation actuelle

3 Description du projet

4
Analyse et recommandation

5 Période de questions

MERCI

Description du projet : aménagement paysager

Mobilier

2 Situation actuelle

3
Description du projet

4
Analyse et recommandation



Bac de plantation aurélevé



Banc sans dossier



Support à vélor multiple



Paillia naturel



Béton coulé



Pavés de béton préfabriqués avec insertions couleurs antracite et gris régulier



Insertions de trait de scie et jet de sable sur béton coulé