

MODIFICATION PROJET PARTICULIER

800, rue Saint-Jacques

Assemblée publique de consultation

26 septembre 2018



800 Saint-Jacques – Banque Nationale du Canada



Contexte

PROJET PARTICULIER

Mai 2018: adoption

MODIFICATION PROJET PARTICULIER

Juillet 2018 : CCU

Sept-nov. 2018: adoption

CONCOURS BANQUE NATIONALE

Avril 2018 : Choix du lauréat

PROJET

Été - automne 2018 :
préparation des plans pour
construction



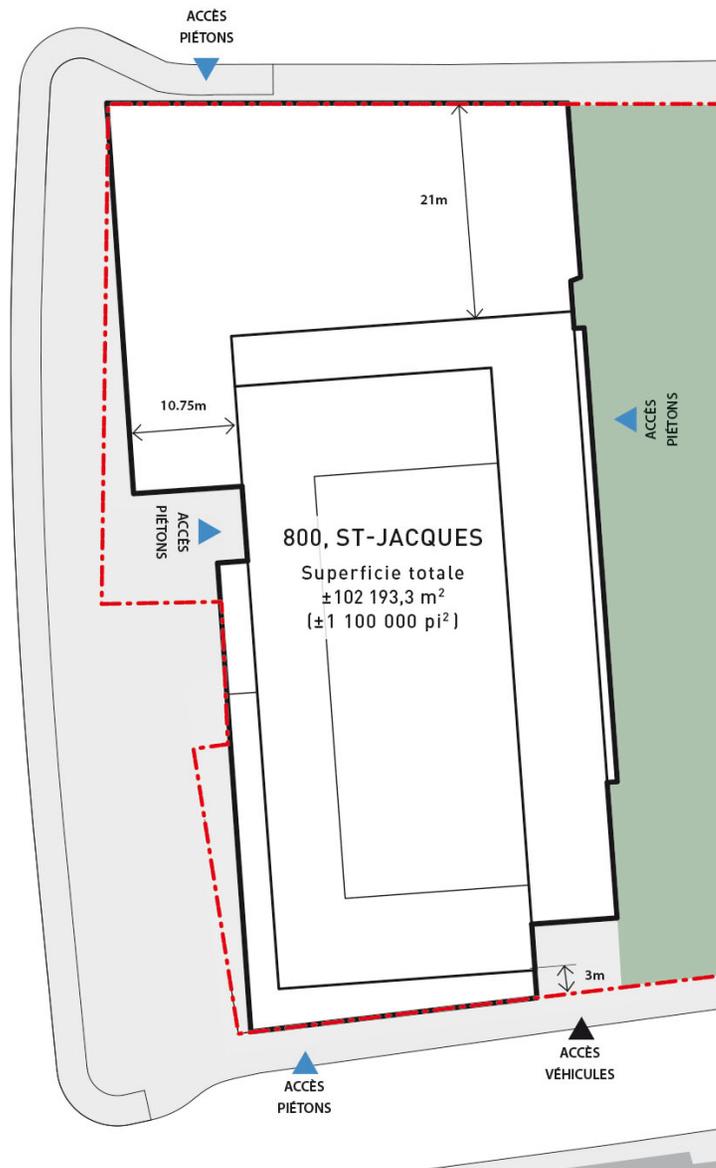
Proposition MSDL (mars 2018)



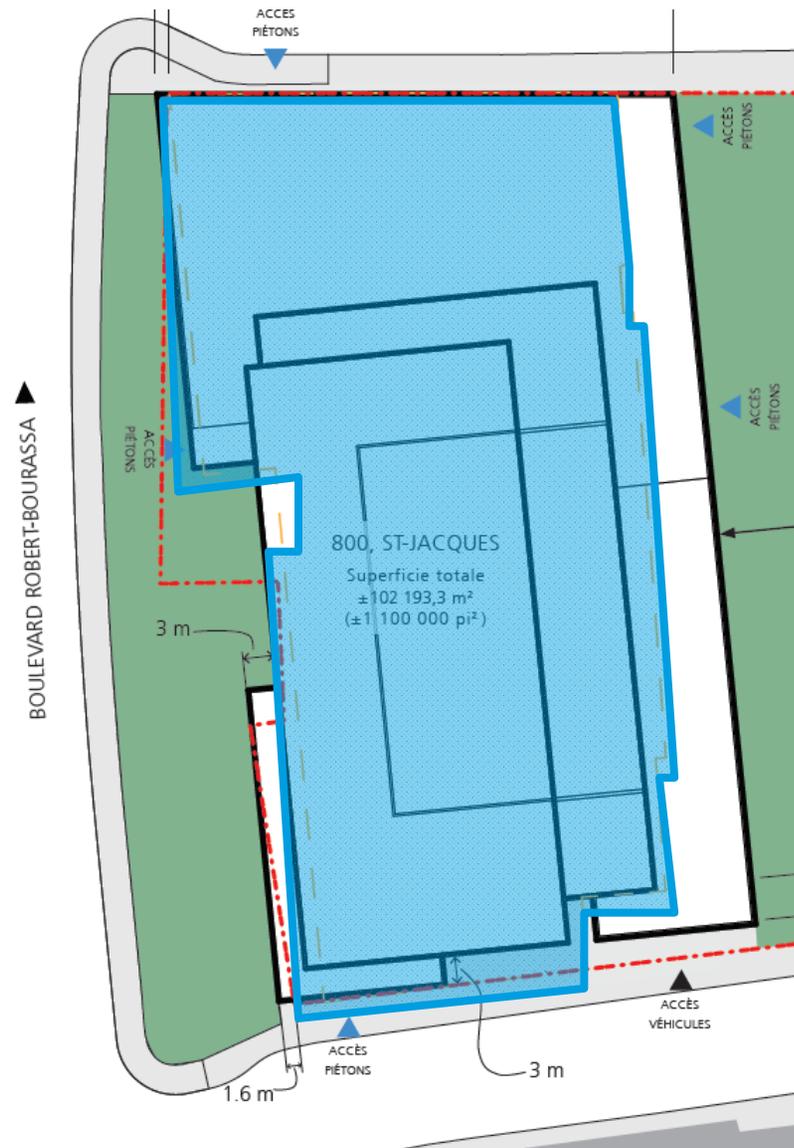
Proposition MSDL (mars 2018)



Projet particulier en vigueur



Nouvelle proposition



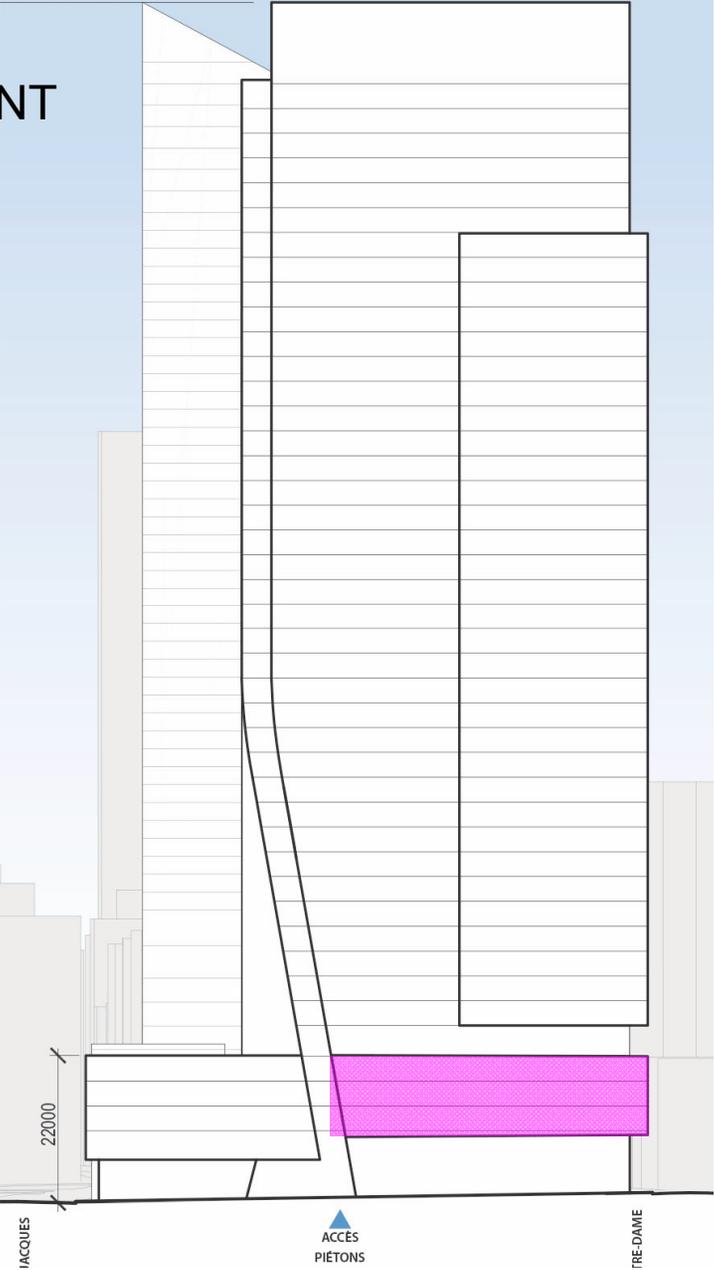
Dérogations

- Dimensions et nombre d'unités de chargement : 5 unités de chargement mais aucune de grandes dimensions, alors que le règlement en exige 2.
- Retrait d'alignement : le volume en surhauteur doit être en retrait sur au moins 80 % de la façade, ce qui n'est pas le cas sur les façades rue Notre-Dame et avenue Robert-Bourassa.

Côté Robert-Bourassa

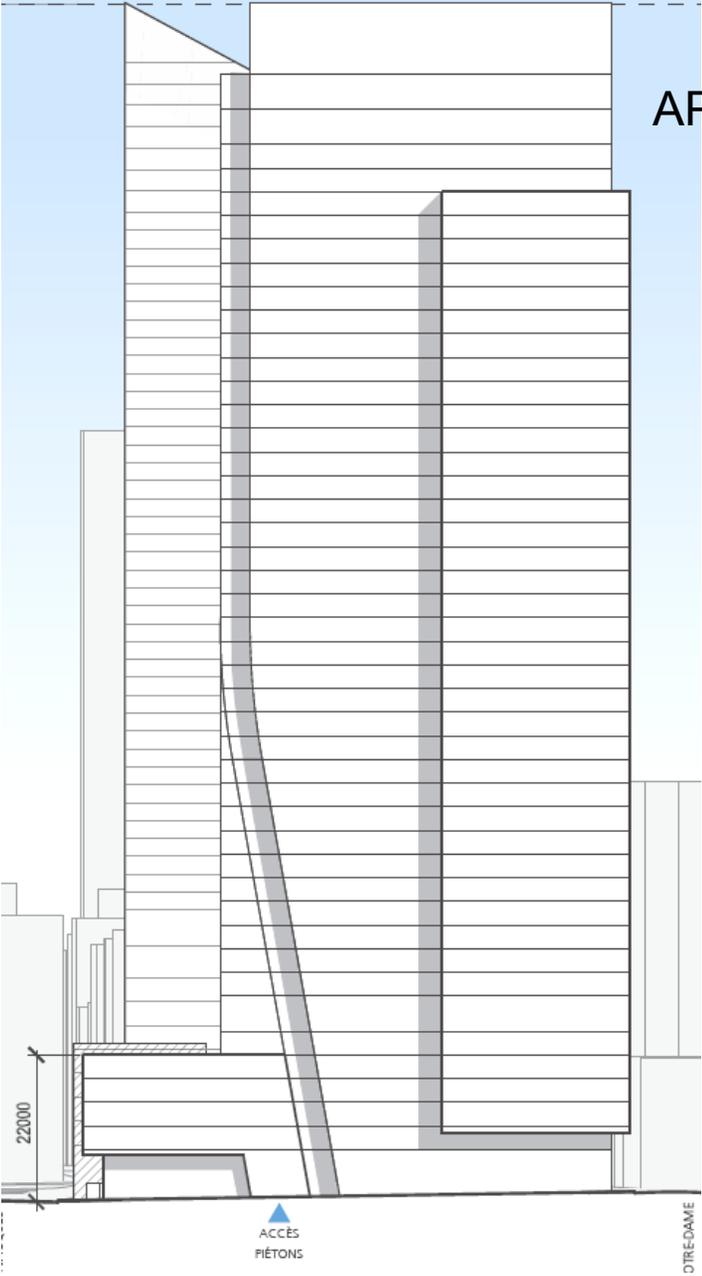
AVANT

SURHAUTEUR : 200M



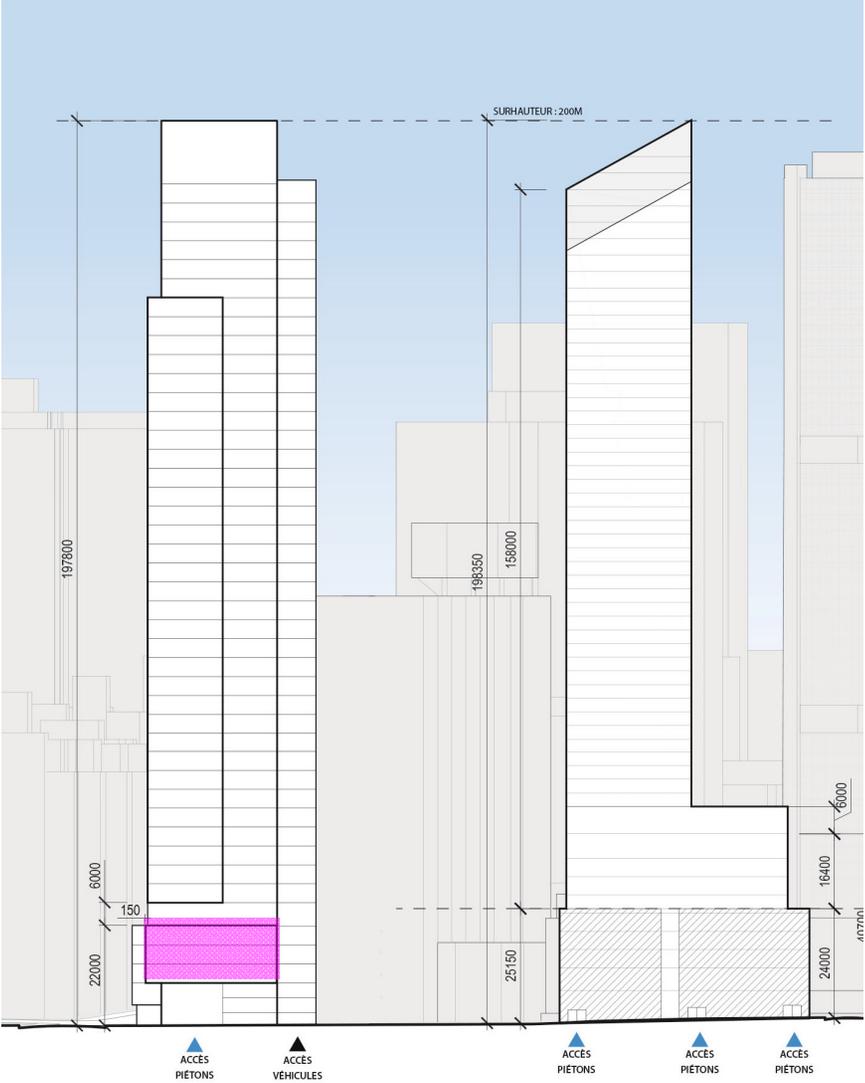
APRÈS

HAUTEUR : 200M

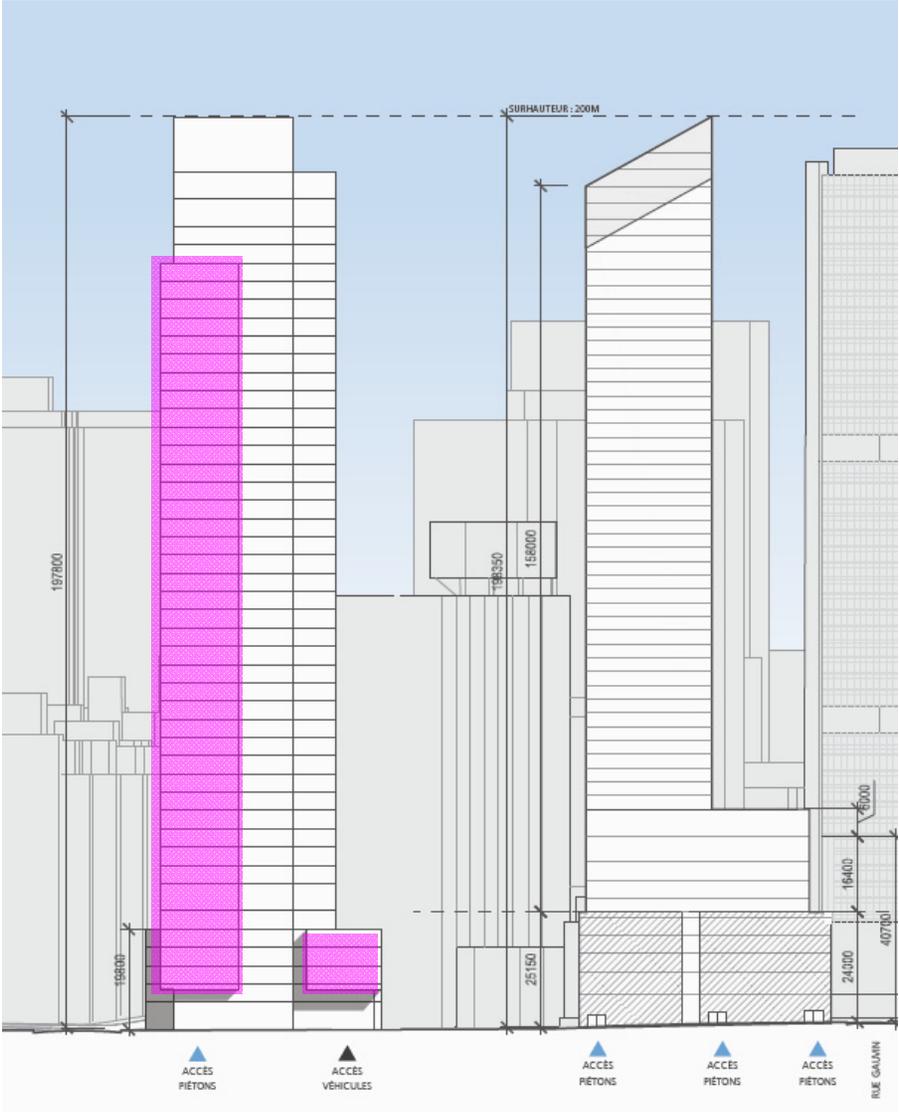


Côté Notre-Dame

Projet particulier en vigueur



Nouvelle proposition



Analyse

Dimensions et nombre d'unités de chargement

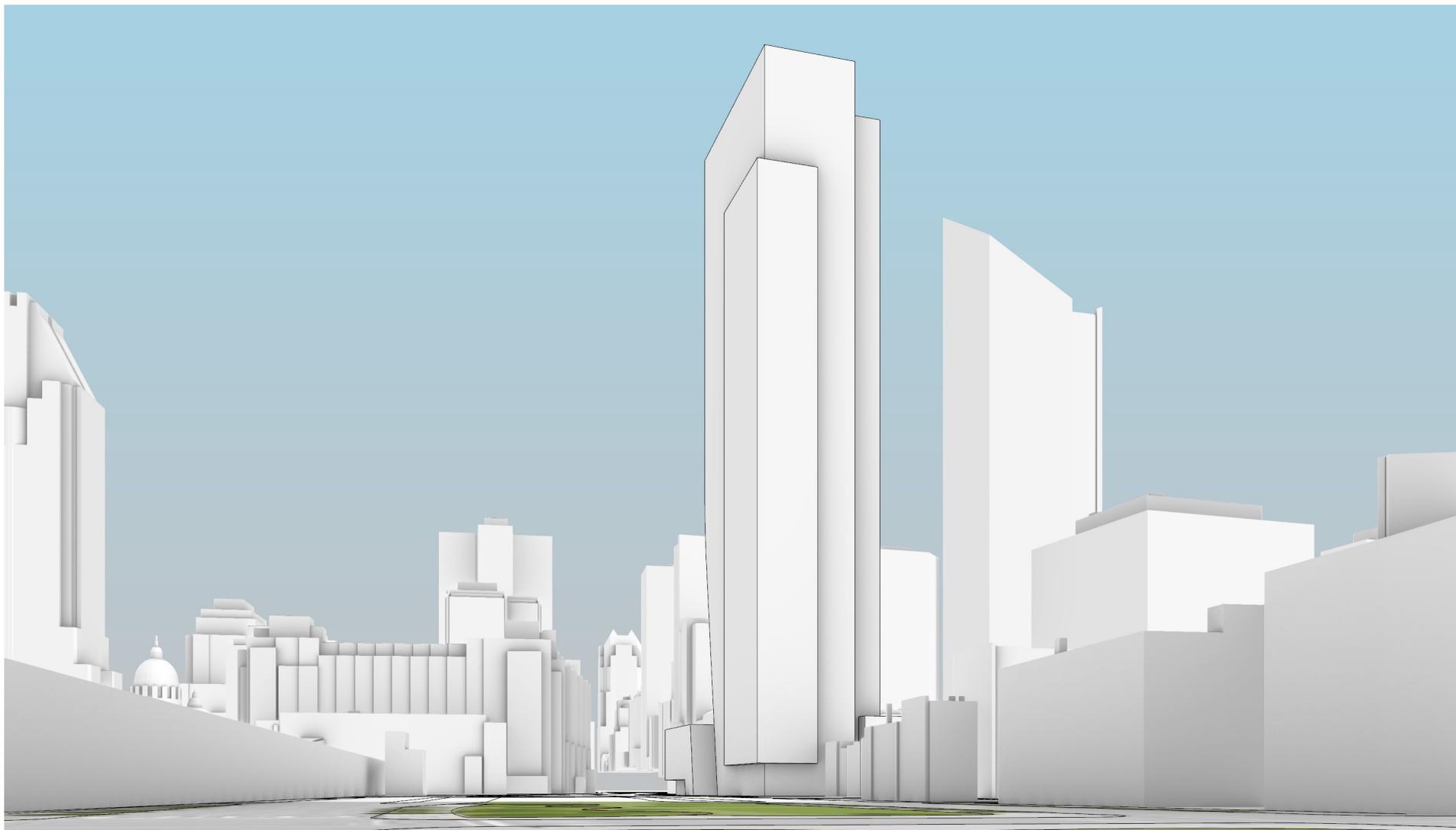
- La Banque Nationale n'utilise pas de camions de grandes dimensions (53 pi) mais uniquement des camions de 20 pi,
- Les unités de grandes dimensions ne sont donc pas nécessaires et peuvent donc être remplacées par des unités de dimensions standard.

Analyse

Retrait d'alignement

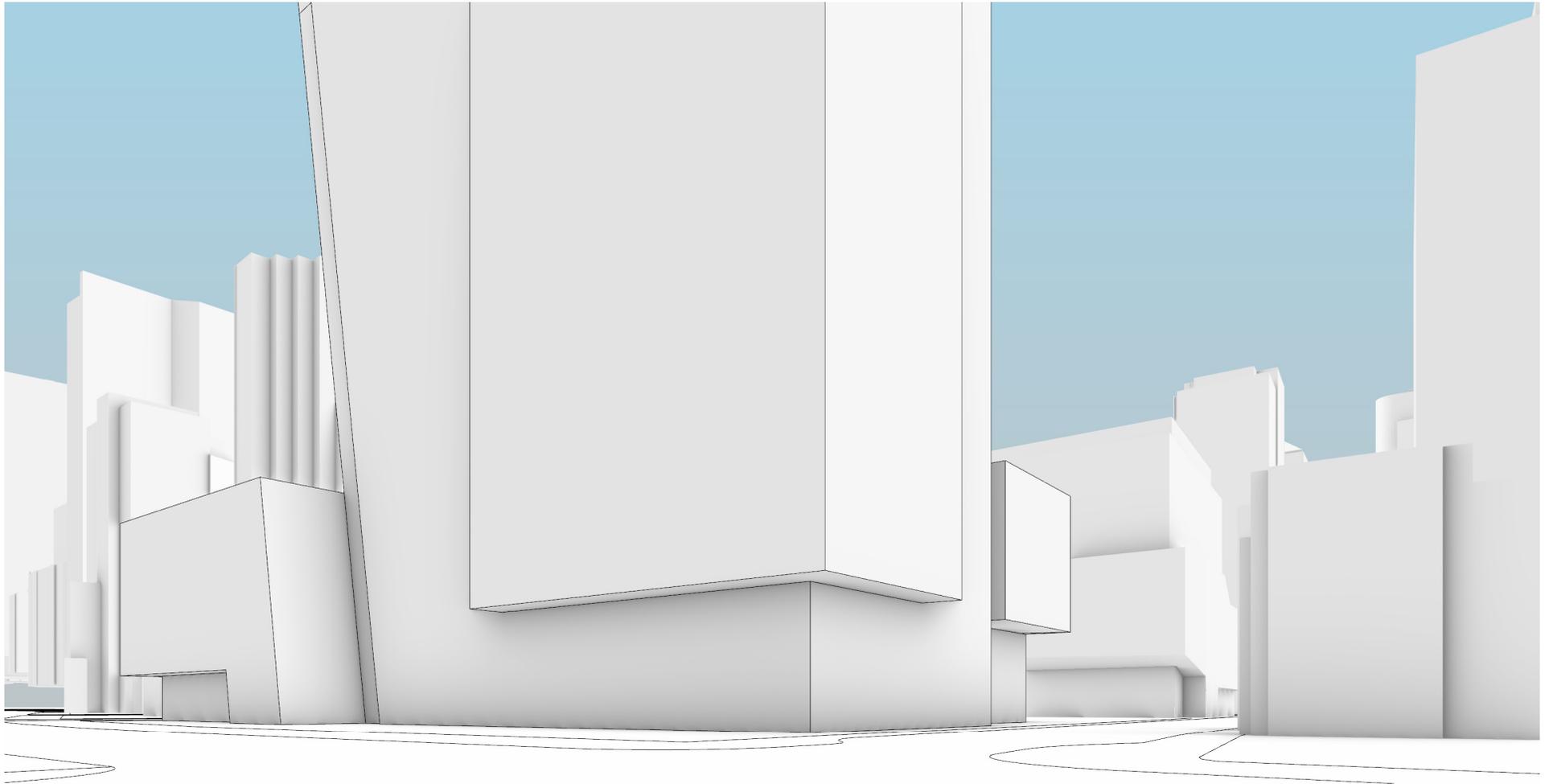
- Volume d'un seul tenant, et non plus tronqué comme dans l'option de mai 2018, qui souligne la verticalité du bâtiment et accentue sa fonction de repère dans le paysage urbain.
- Pas de vis-à-vis à l'ouest : dégagement du côté de Robert-Bourassa, également perçu sur Notre-Dame; Pas de contiguïté à l'est et présence de l'espace public, ce qui rend moins nécessaire les retraits d'alignement en vue d'assurer le confort des piétons (ensoleillement, effet de nef).
- L'étude d'impacts éoliens qui doit être réalisée doit également proposer des mesures de mitigations si le confort au sol n'est pas assuré.

Absence de retrait du volume en surhauteur



Vue depuis la promenade Robert-Bourassa

Absence de retrait du volume en surhauteur



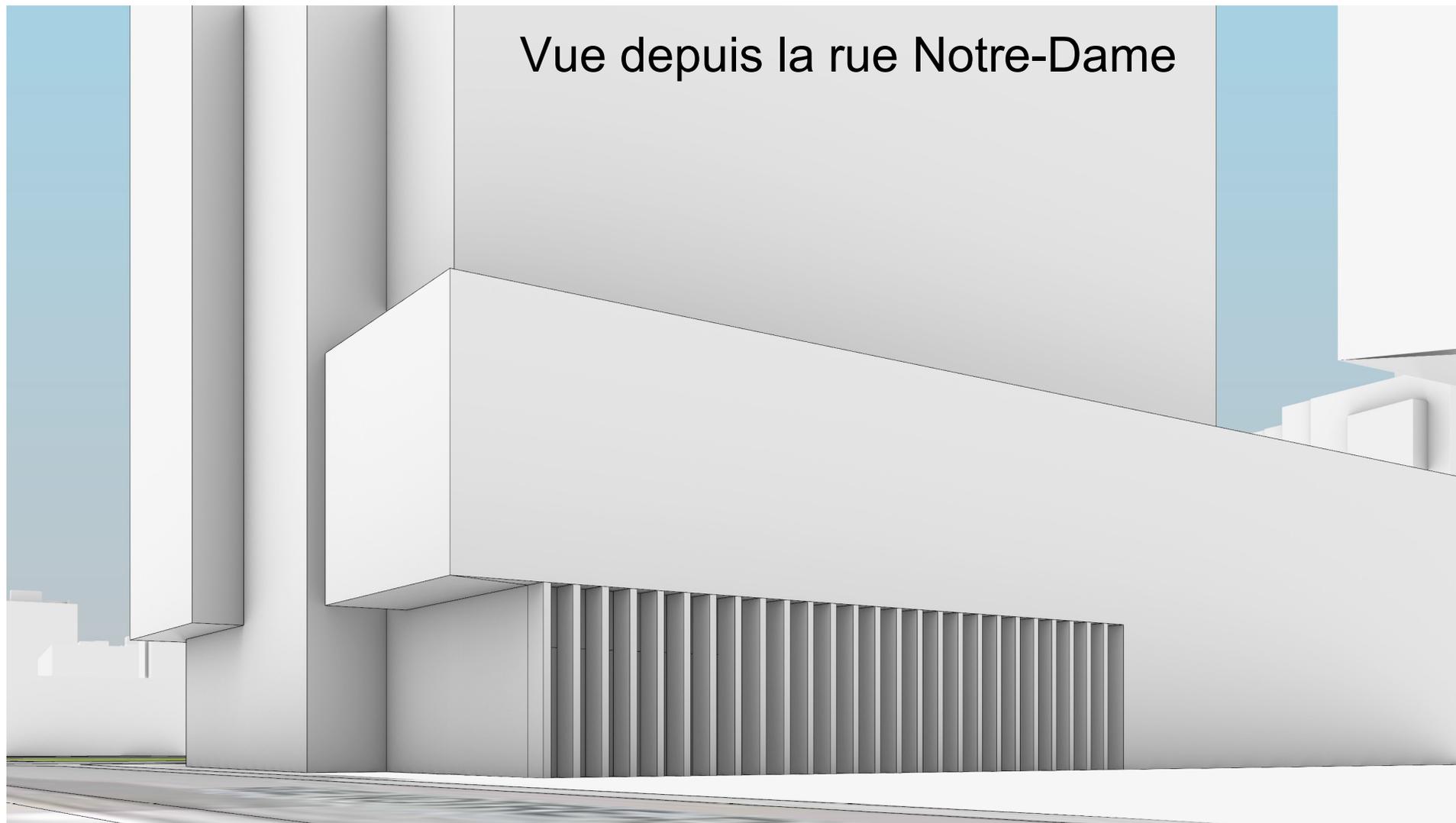
Vue depuis la promenade Robert-Bourassa

Avis du CCU – juillet 2018

FAVORABLE avec conditions :

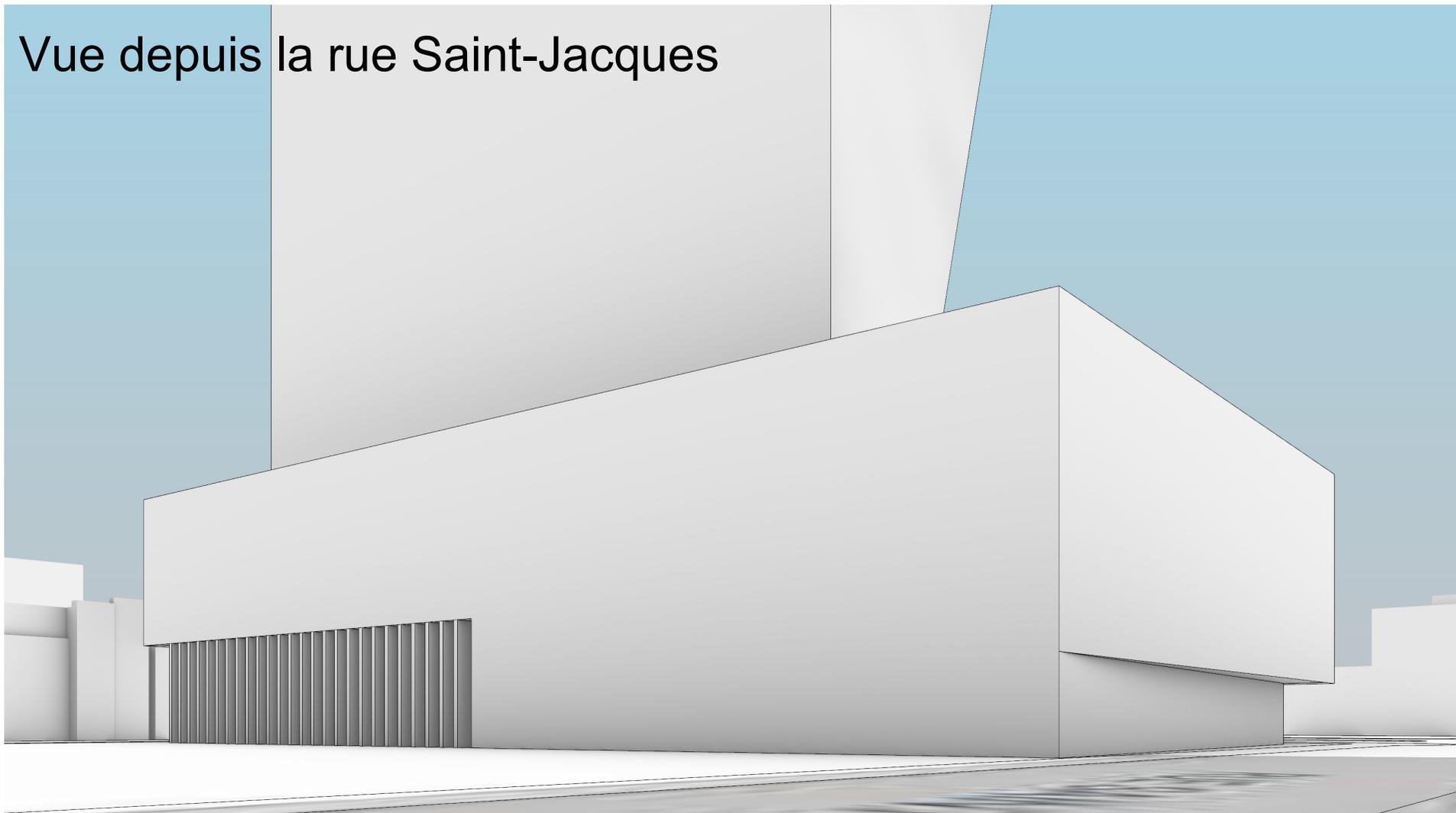
- Assurer une interface conviviale entre le rez-de-chaussée des deux édifices et l'espace public, en privilégiant leur ouverture (transparence), leur occupation et la présence d'accès piétonniers. En particulier, une proposition ornementale (œuvre d'art, mur végétal ou autre) devra être soumise pour la section de mur aveugle bordant les voies d'accès au stationnement du 800, Saint-Jacques.
- La volumétrie et l'implantation proposées assurent des conditions éoliennes respectant la réglementation d'urbanisme (articles 31 à 33).

Interface avec l'espace public et la rue Notre-Dame



Interface avec l'espace public et la rue Notre-Dame

Vue depuis la rue Saint-Jacques



Modification au projet particulier :

Remplacer la résolution en vigueur (CA18 240282) par une résolution intégrant les modifications du projet du siège social de la Banque Nationale (800, Saint-Jacques Ouest).

Le texte de la résolution CA18 240282 est ainsi modifié par l'ajout :

- des deux dérogations au Règlement d'urbanisme (surhauteur et unités de chargement),
- de la condition de déposer une proposition ornementale visant à cacher le mur aveugle,
- et d'un critère relatif à l'interface entre le rez-de-chaussée et l'espace public.

Les plans annexés sont également remplacés par les plans reflétant la nouvelle version du projet.

Suite du projet

AUTORISATION RÉGLEMENTAIRE (VILLE)

- 9 octobre 2018: 2^e lecture au conseil d'arrondissement
- 21 novembre 2018 : adoption

PROJET DE CONSTRUCTION (PROMOTEUR)

Février 2019 : excavation

Automne 2022 : Fin des travaux