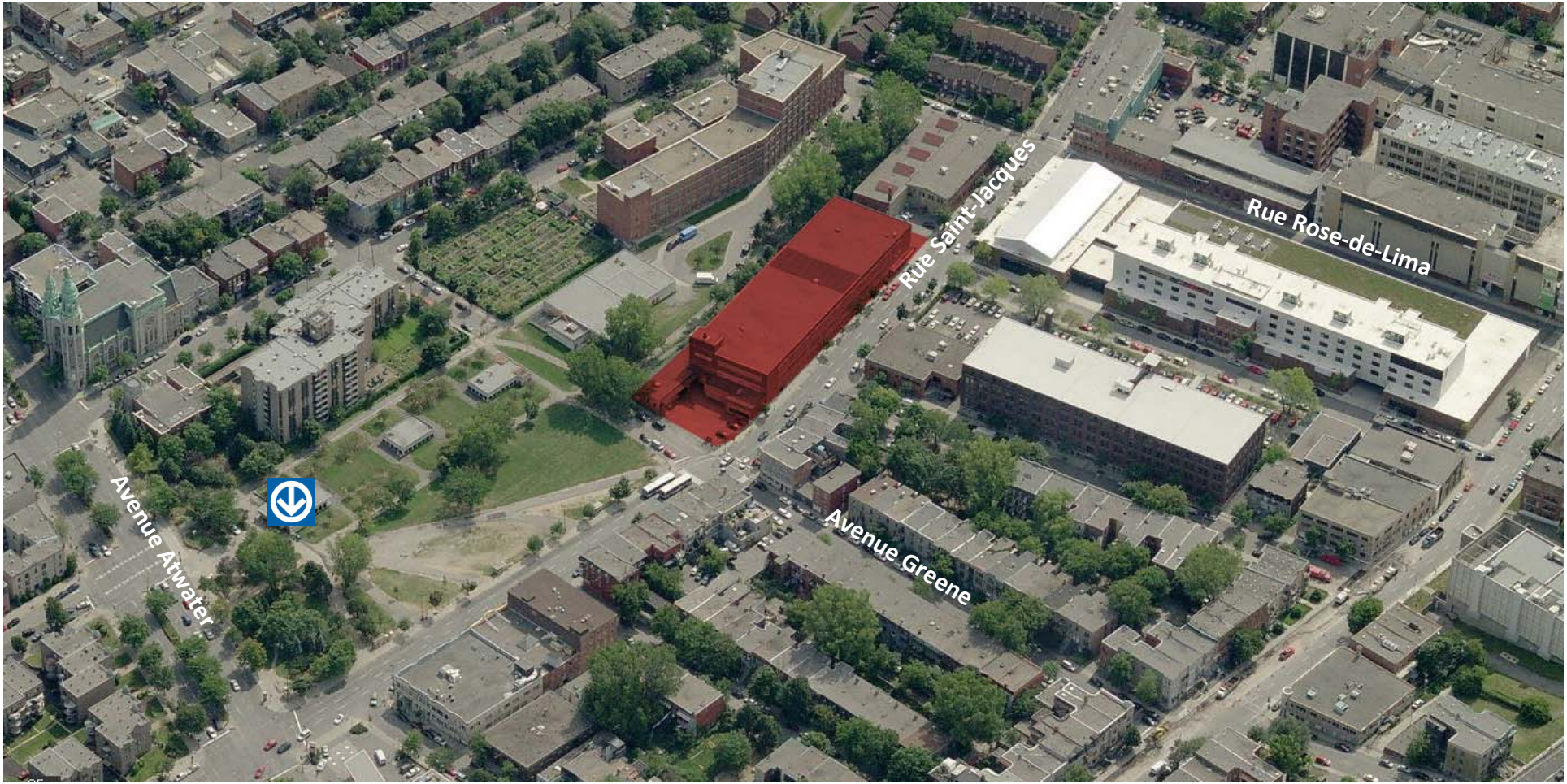
Le Sud-Ouest
Montréal

Projet particulier

3500 Saint-Jacques - Archivex

Consultation publique 17 novembre 2014

Localisation | contexte



Localisation | contexte

Intersection Ave. Greene et rue St-Jacques

Rue St-Jacques direction ouest

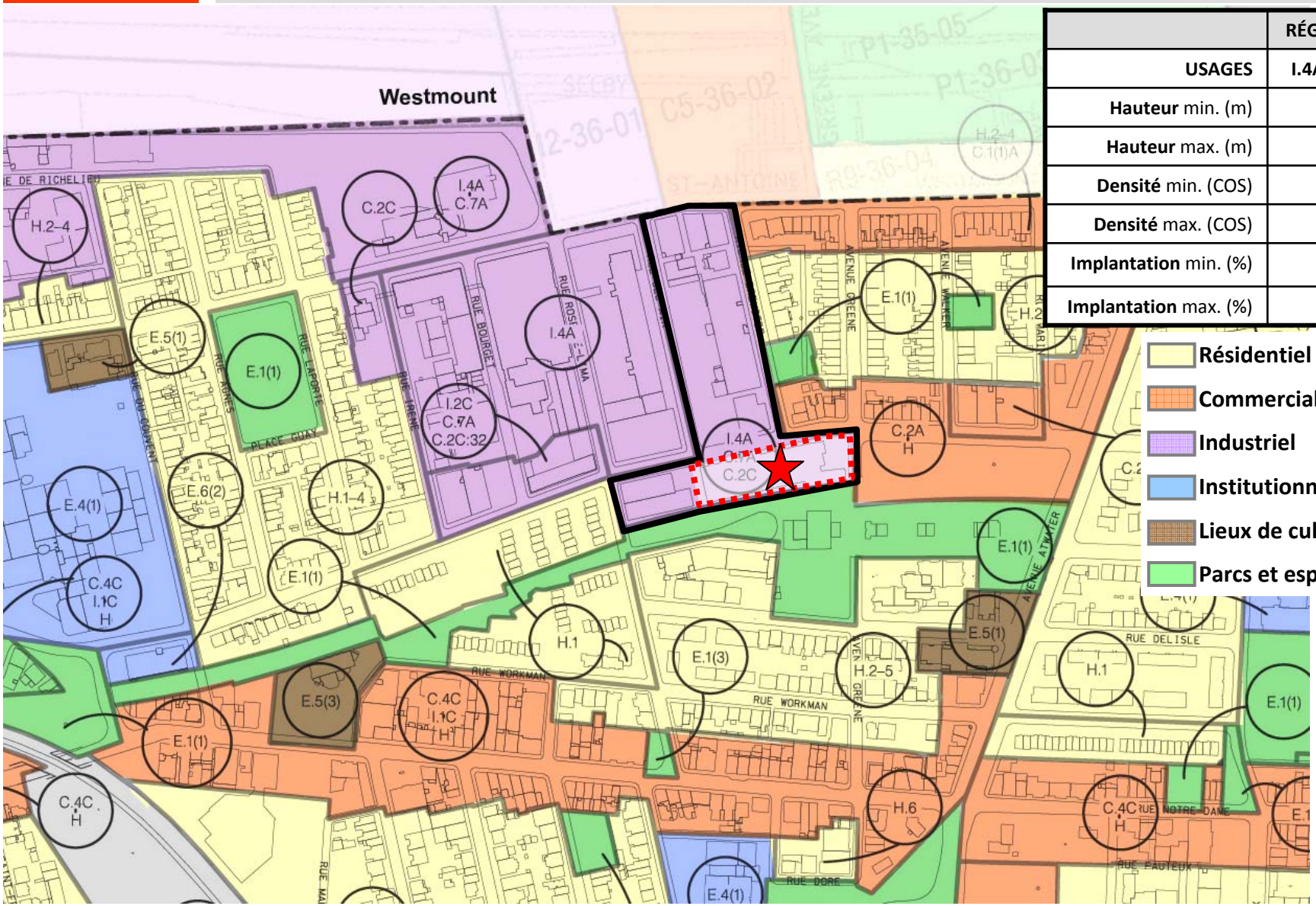
Ave Lionel-Groulx, axe Bel-Air

Parc du Premier-chemin-de-fer

Localisation | contexte

Rue Saint-Jacques direction Est

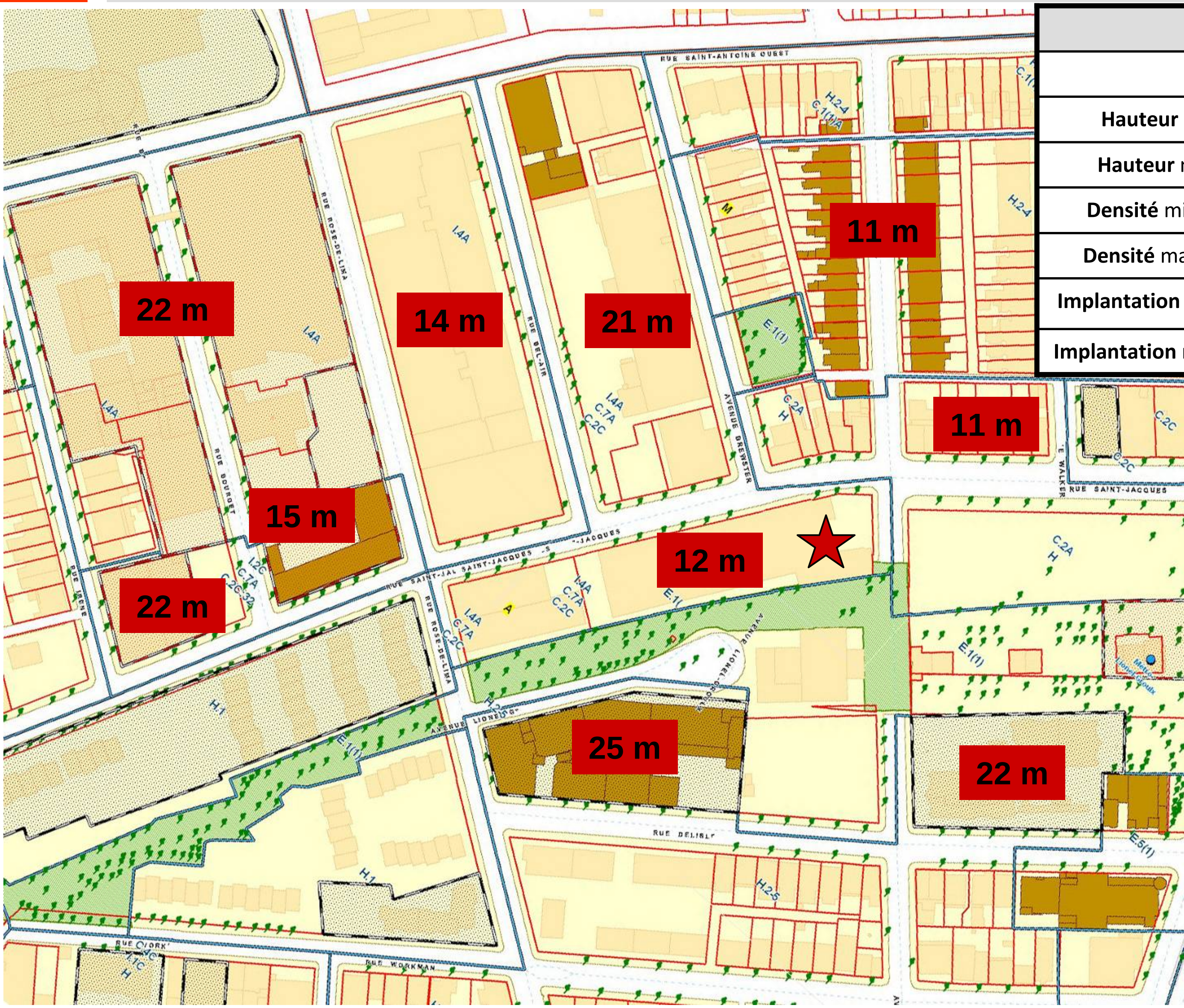
Localisation | zonage en vigueur



	RÉGLEMENTATION
USAGES	I.4A – C.7A – C.2C
Hauteur min. (m)	7
Hauteur max. (m)	14
Densité min. (COS)	0
Densité max. (COS)	3
Implantation min. (%)	35
Implantation max. (%)	100

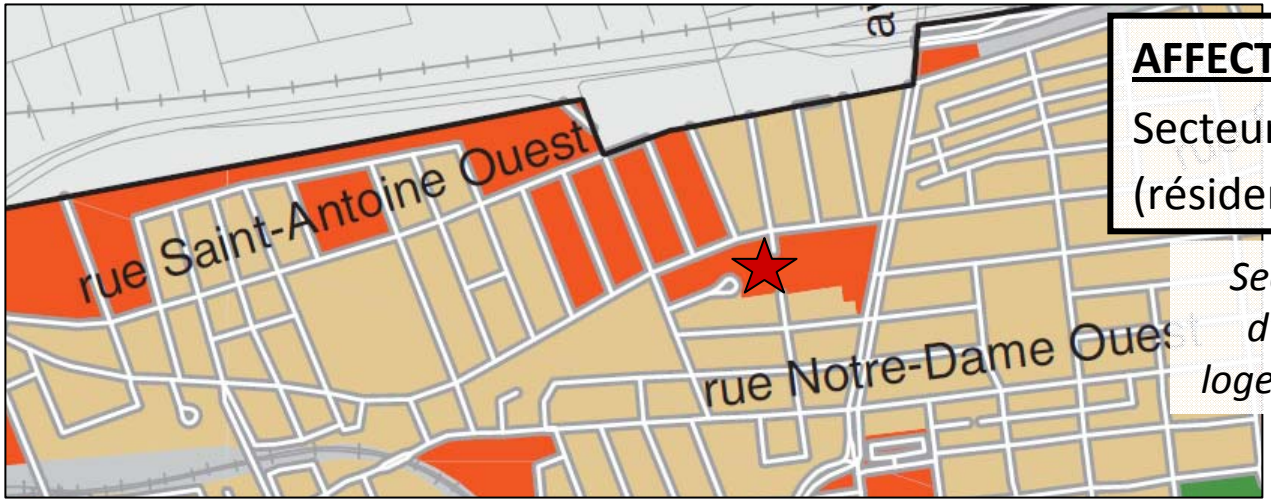
- Résidentiel
- Commercial-mixte
- Industriel
- Institutionnel
- Lieux de culte et culturel
- Parcs et espaces vert

Localisation | hauteur bâtiments existants



	RÉGLEMENTATION
USAGES	**I.4A – C.7A – C.2C**
Hauteur min. (m)	**7**
Hauteur max. (m)	**14**
Densité min. (COS)	**0**
Densité max. (COS)	**3**
Implantation min. (%)	**35**
Implantation max. (%)	**100**

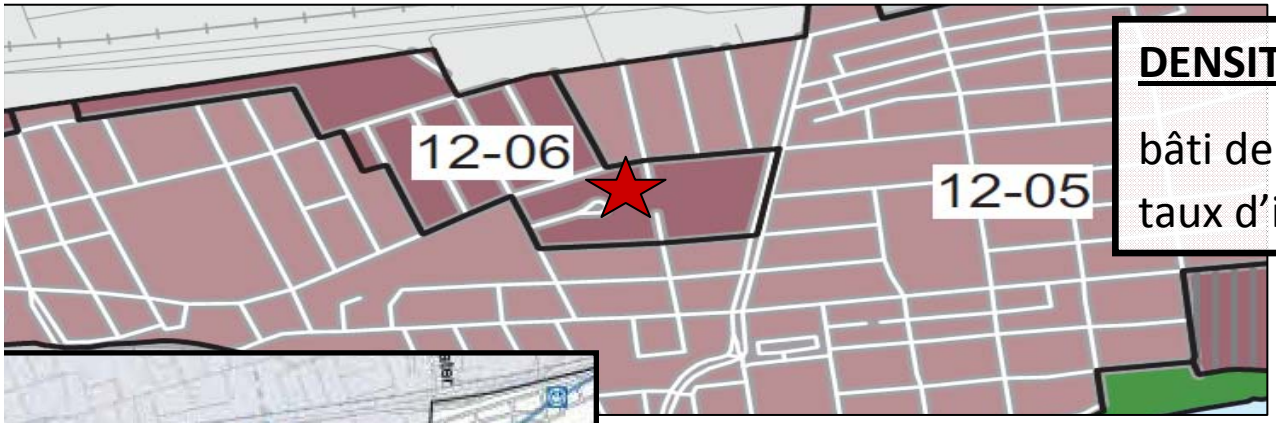
Localisation | Plan d'urbanisme



AFFECTATION DU SOL

Secteur Mixte
(résidentiel, commercial, industriel)

Secteurs présentant un potentiel d'intensification du nombre de logements ou du nombre d'emplois.



DENSITÉ

bâti de 2 à 8 étages hors-sol
taux d'implantation moyen à élevé

Favoriser l'intensification des activités aux abords de la station de métro Lionel-Groulx

Historique et évolution du projet

2011: PREMIÈRE ESQUISSE DU PROJET (8 ÉTAGES)

2012: PROPOSITION SOUMISE AU CCU (7 ÉTAGES)

20 AOUT 2013: RÉVISION SOUMISE AUX CITOYENS (6 ÉTAGES)

Préoccupations soulevées en consultation publique (Août 2012)

Densité et hauteur trop importante

Incidence sur la circulation et la disponibilité du stationnement sur rue

Ensoleillement des immeubles résidentiels sur la rue Saint-Jacques

Interface avec le terminus d'autobus

Historique et évolution du projet

	Version 1 (2011)	Version négociée (novembre 2014)	Règlementation	Effet
Usages	Commercial et résidentiel (96 unités)	Commercial (plusieurs locataires)	Arr. : industriel et commercial Ville : mixte	Meilleur répartition des usages dans le secteur (mixité)
Hauteur (mètres)	32	28 (**sur rue maximum 12,2 m**)	Arr. : 14m Ville : aucune	**Impact visuel réduit. Effet de masse réduit Ombres portées réduites**
Hauteur (étage)	8	7	Arr. : 3 Ville : 8	
COS	6 5.5 (Version 2012)	5	Arr. : 3 ville : aucune	N/A
implantation	90%	90%	Arr. : 100% Ville : Élevé	Inchangé
Superficie totale	24 628 m2	**21 180 m2**	N/A	N/A
Implantation et relation avec rue Green (au sol)	0 m. Volonté d'aménager la rue Green. Bloqué par STM	**Dégagement de 1,5 mètre de la rue Green**	Arr. : 0	Accessibilité accrue au parc linéaire malgré la présence de la STM
Accès Auto	2 (Green et Bel-Air)	**1 sur St-Jacques**	N/A	Sécurisation de l'intersection St-Jacques / Greene
Accès Camion	2 (Green et Bel-Air)	1 (Bel-Air)	N/A	
Accès Piéton	3	1 dans l'axe Greene 1 dans l'axe Bel-Air	N/A	Concentration des déplacements piétons près de Greene et du parc
Nombre de cases de Stationnement	140 Majoritairement au RDC	**25 en sous-terrain au 3500 St-Jacques + 125 en sous-terrain au 780 Brewster+ possibilité d'autopartage + stationnement accessible soir pour employés.**	Arr. : Entre 51 et 203	Réduction importante de la quantité de voitures cheminant vers le 3500
Usage du RDC	Stationnement (aucune animation)	Commercial et bureau créant animation	N/A	+ d'animation sur rue
Interface avec Parc du premier chemin de fer	Aucun	Lien piéton et cyclable, terrasse.	N/A	Embellissement des abords du parc + ouverture sur le parc
Volume est-ouest	Plein (prédominance sur Green)	Découpage extrémité est (éloignement rue Green)	N/A	Ensoleillement à 100% des bâtiments sur coin St-Jacques / Greene

Historique et évolution du projet

	Version 1 (2011)	Version négociée (novembre 2014)	Règlementation	Effet
Volume nord-sud	Plein	**Semi-plein (retrait de 5m côté St-Jacques)**	N/A	**Impact visuel réduit. Effet de masse réduit Ombres portées réduites**
Ombrage sur St-Jacques	Impact sur voisinage résidentiel	**Aucun impact sur voisinage résidentiel**	Arr. : Étude subjective	
Espaces verts sur toit	757 m2 (20%)	**770 m2 (20%)**	Arr. : 20%	Réduction îlot de chaleur et + végétation en milieu urbain
Nombre d'emploi	1 700 (version 2012)	1 200	N/A	Moins d'emplois
Dév. durable	LEED Argent	**LEED Or**	N/A	+ dev. durable
Contibution en espaces verts	Aucun	Don de $400 000 pour conservation du parc du Métro	Aucun	Garantie du maintien de cet espace vert
Contribution à l'aménagement du parc du Métro	Aucun	Participation active à l'élaboration des plans d'aménagement et investissement en temps de coordination (valeur estimé à +$50 000)	Aucun	Implication du privé avec le milieu pour l'amélioration de son environnement

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET novembre 2014

Recyclage et agrandissement du bâtiment industriel

21 000m² d'espace à bureau et commerciaux (1200 employés)

Certification LEED Or visée

Gestion du stationnement sur 2 sites

Contexte réglementaire - proposition

		Réglementation	Volumétrie proposée	Plan d'urbanisme
Superficie du site			4312 m²	
Empreinte au sol			3785 m²	
Usage		I.4A,C.7A, C.2C	C.2C	Secteur Mixte
Coefficient d'occupation du Sol		3.0	**5.0**	Moyen à élevée (100% donc COS max 8)
Taux d'implantation		35% à 100%	88%	
Hauteur du batiment		7 m. à 14 m.	**28 m.**	2 à 8 étages
Nombre d'étages			7 étages	
Recul sur St-Jacques (étages 4 à 7)		-	5 m.	
Recul du coin St-Jacques et Greene (étages 4 à 7)		-	18 m.	
Stationnement		51 à 203 cases	25 + 125 cases	
Stationnement Vélos		55 cases	60 cases	

Proposition novembre 2014

4.4 IMPLANTATION - INTÉGRATION DES COMMENTAIRES DES CITOYENS

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Animation sur rue : Privilégier des espaces occupés par des gens au RDC plutôt que du stationnement

Accès au stationnement souterrain

Espace parvis protégé afin de libérer le coin Greene/St-Jacques

Commerces de proximité au RDC

Sécurisation de l'intersection Greene/ St-Jacques : relocalisation des accès de service à l'extrémité ouest du site

Relocalisation de la zone débarcadère et déchets

Aménagement vert de la bande entre le bâtiment et la piste cyclable

Aménagement des espaces extérieurs en terrasses et verdure

Local de stationnement à vélos (60) avec douches

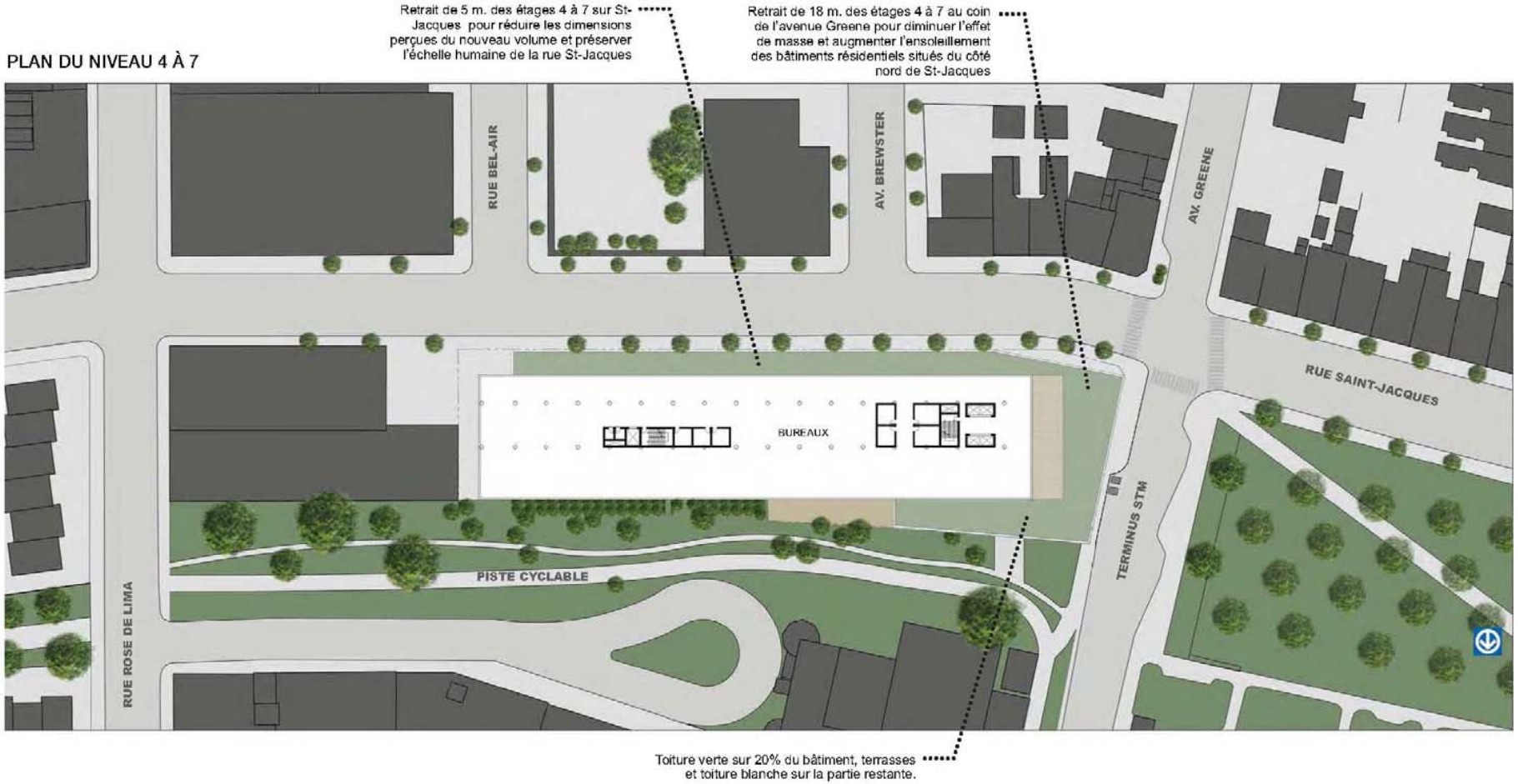
Dégagement d'un lien piéton ou cyclable à l'ouest du terminus

Proposition de l'arrondissement : réaménagement potentiel du parc du métro Lionel Groulx

Proposition novembre 2014

4.4 IMPLANTATION - INTÉGRATION DES COMMENTAIRES DES CITOYENS

PLAN DU NIVEAU 4 À 7



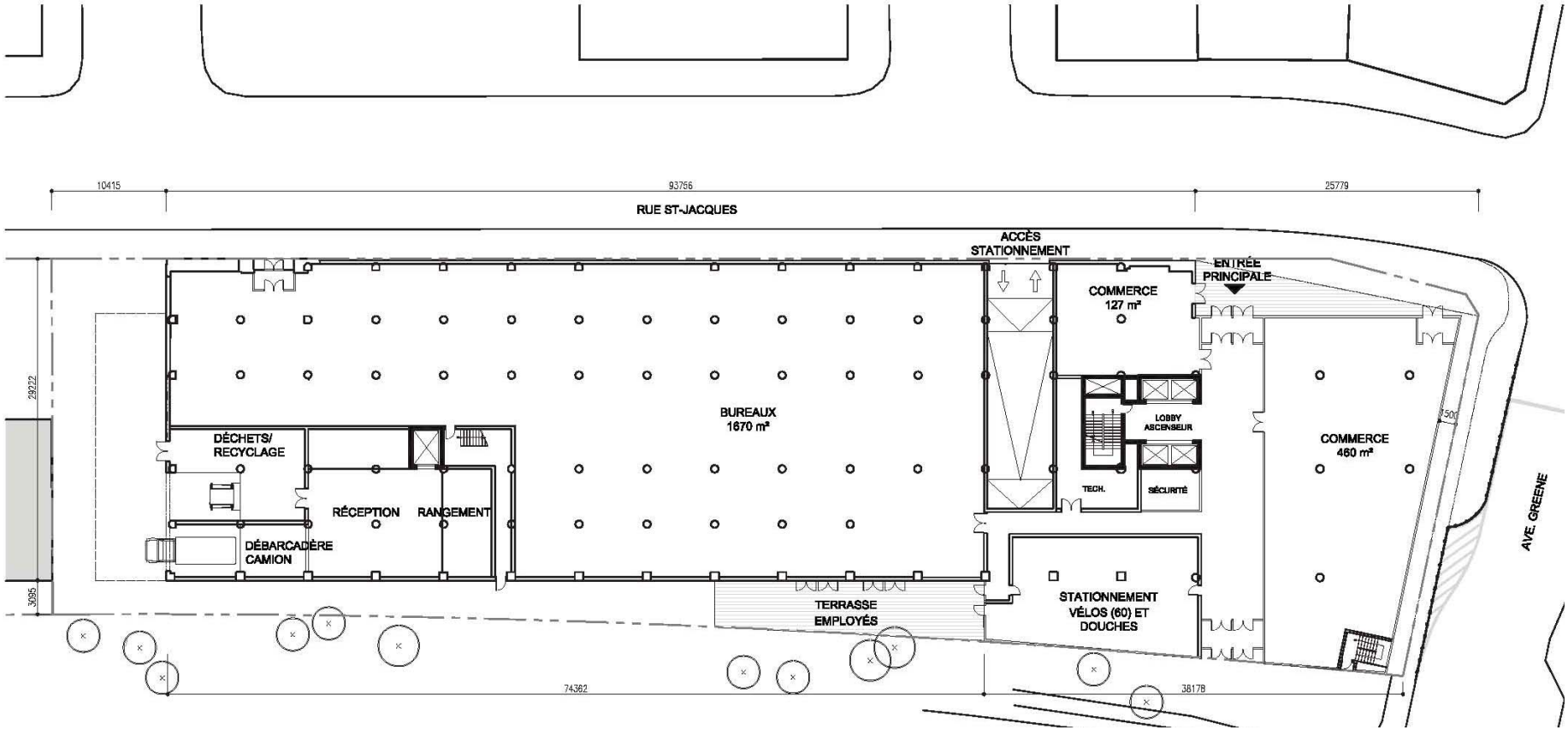
Proposition novembre 2014

4.3 VUES 3D - VUE AÉRIENNE

Proposition novembre 2014

4.5 PLAN DES ÉTAGES - NIVEAU RDC

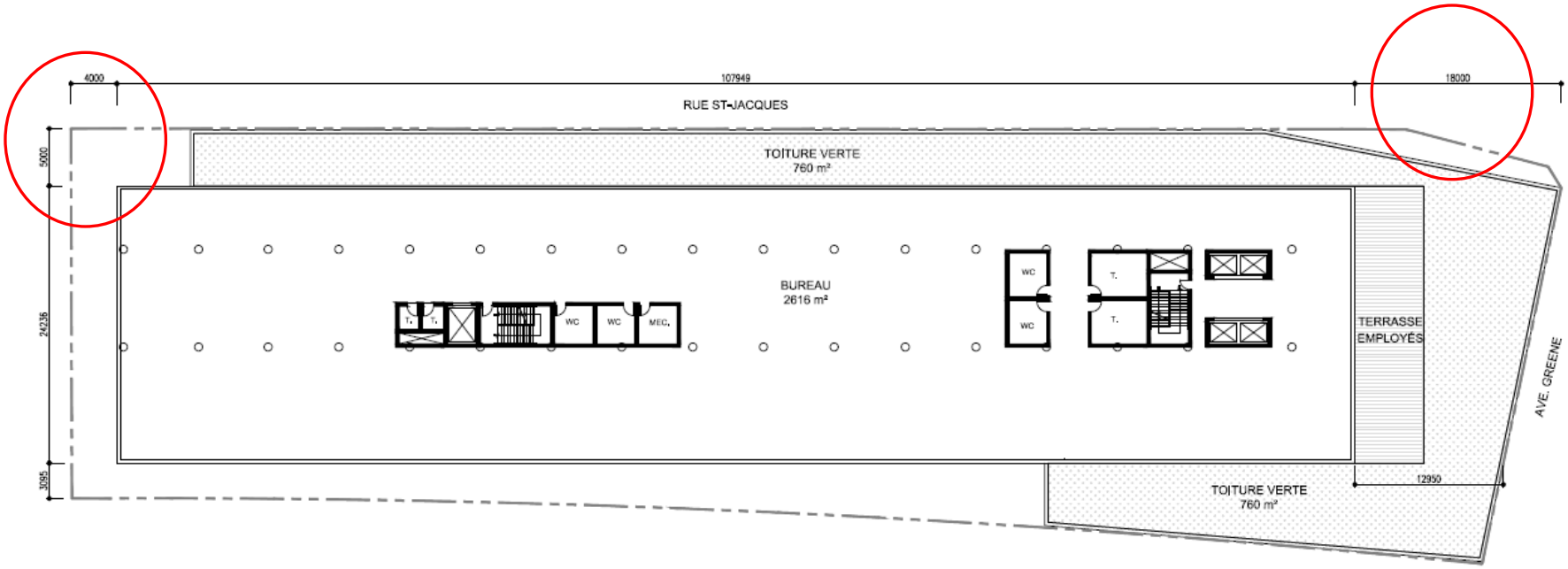
1:400



Proposition novembre 2014

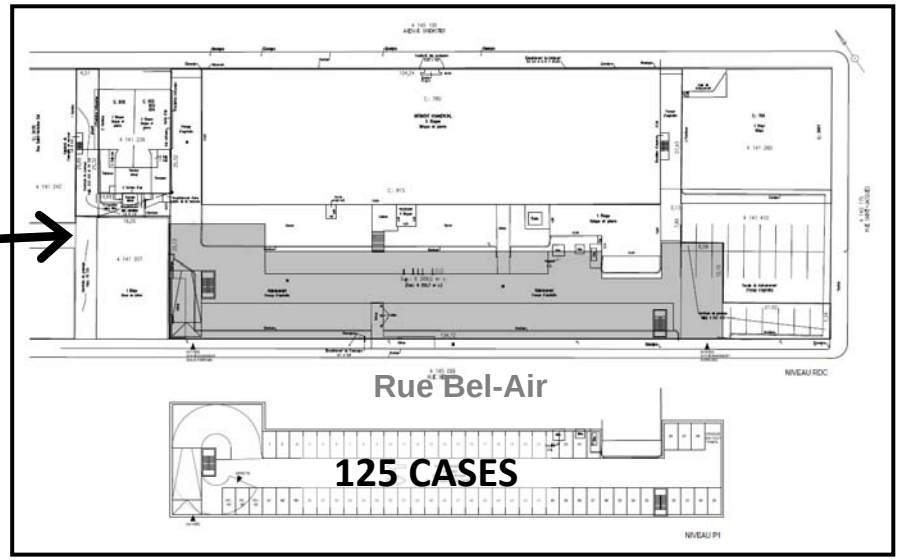
4.5 PLAN DES ÉTAGES - NIVEAU 4-7

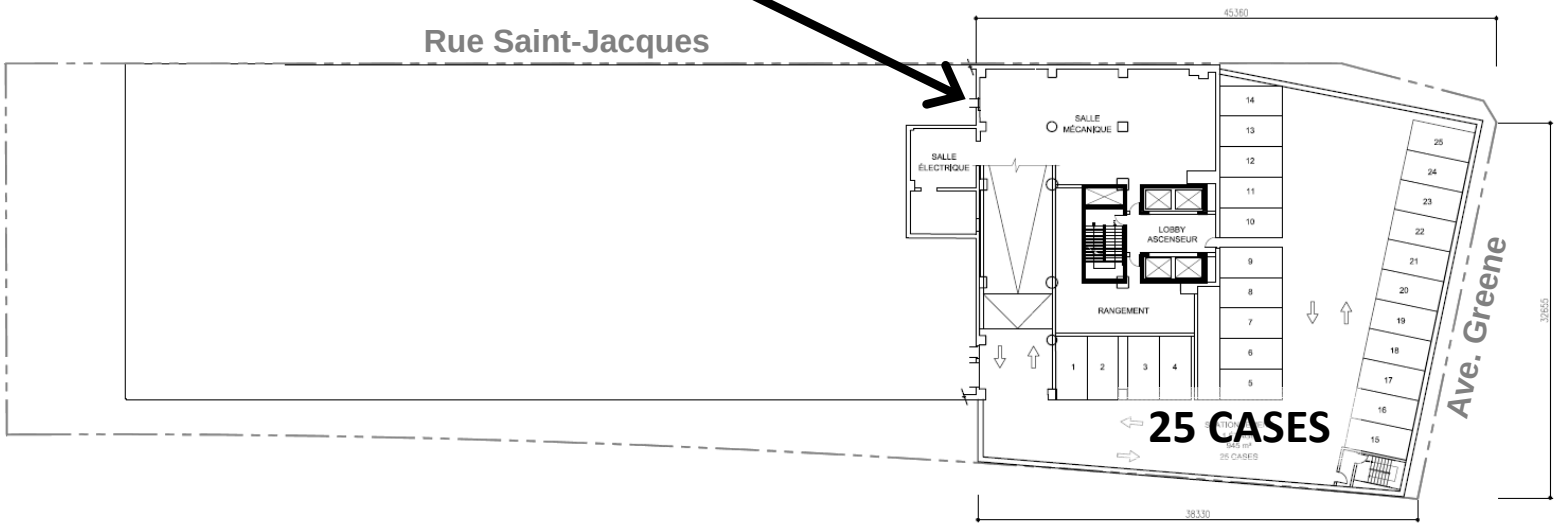
1:400



Proposition novembre 2014

PLANS DES STATIONNEMENTS

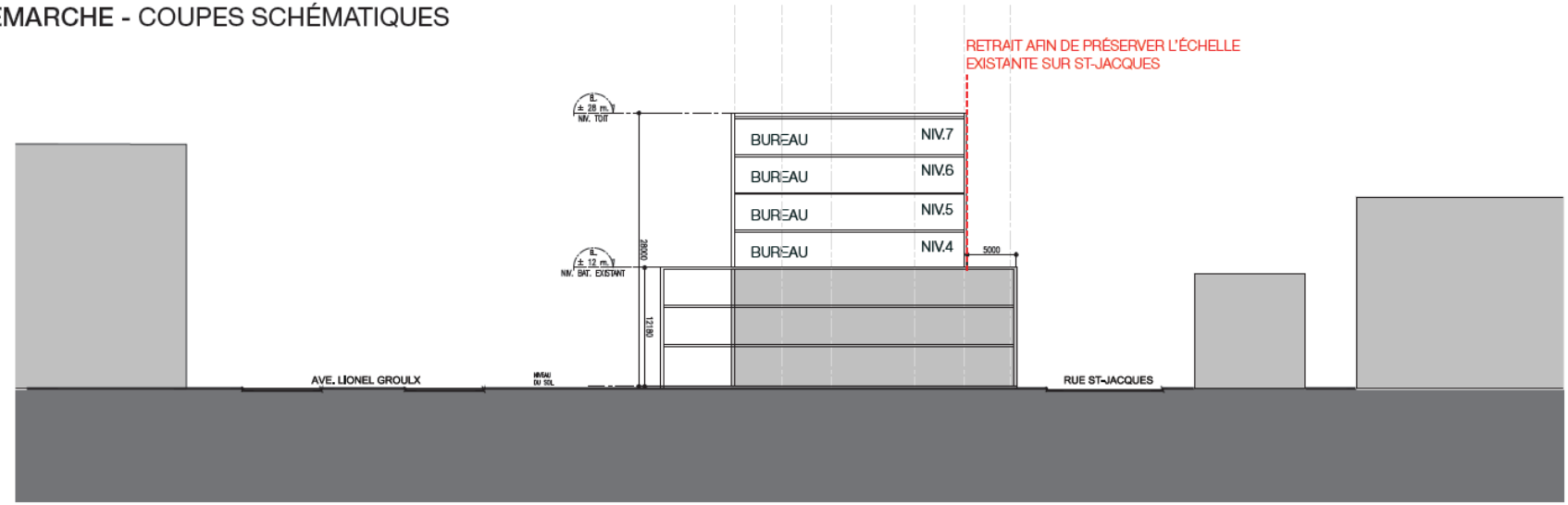


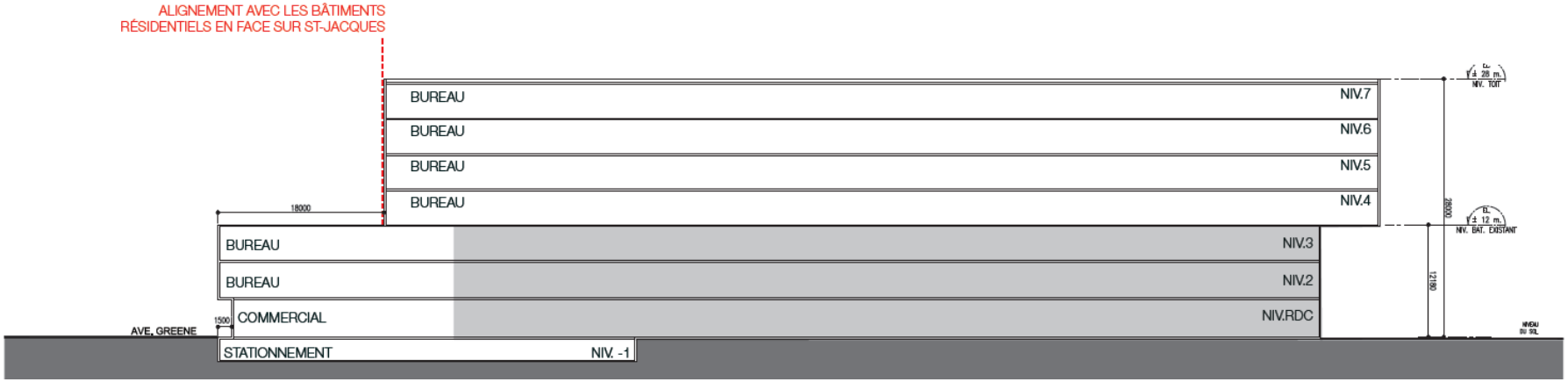


Proposition novembre 2014

4.1 DÉMARCHE - COUPES SCHÉMATIQUES

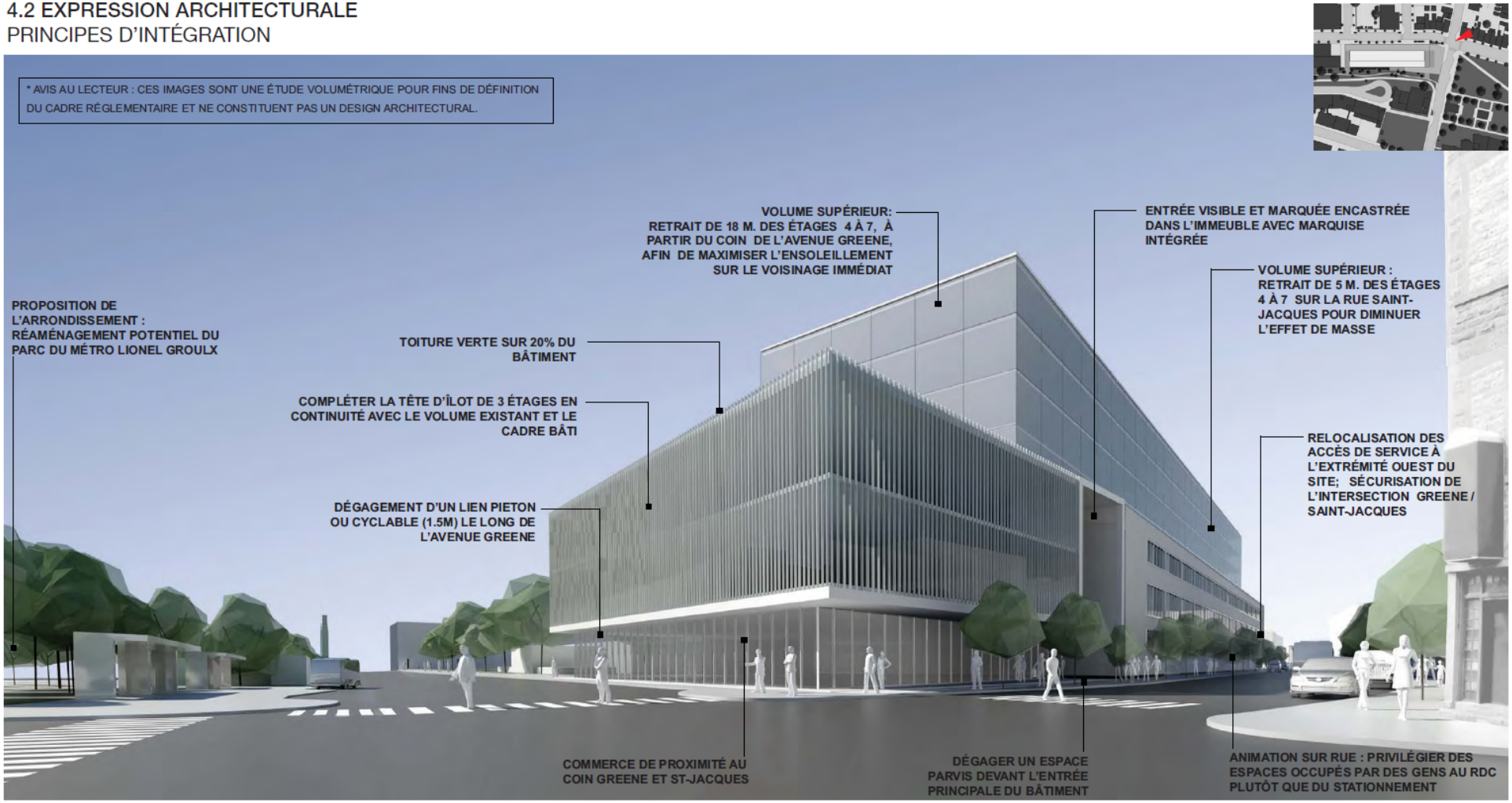
1:500





Proposition novembre 2014

4.2 EXPRESSION ARCHITECTURALE
PRINCIPES D'INTÉGRATION



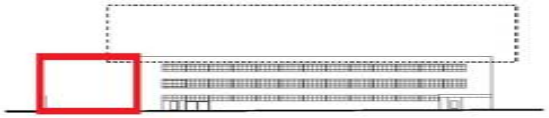
Proposition novembre 2014

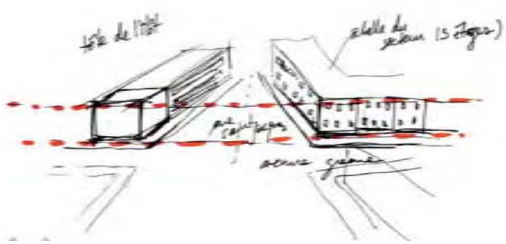
4.2 EXPRESSION ARCHITECTURALE
APPROCHE CONCEPTUELLE

1. S'ANCRER DANS LE VOISINAGE.

S'INTÉGRER DANS LE CONTEXTE:

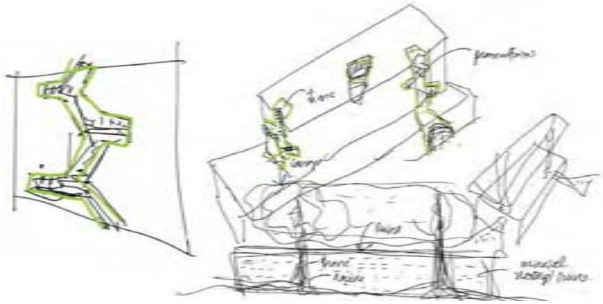
1. COMPLÉTER LA TÊTE DE L'ILÔT - CÂDRE BÂTI DE 3 ÉTAGES
2. RÉNOVER ET REVITALISER LE VESTIGE INDUSTRIEL D'ARCHIVEX
3. ANIMER LE PAYSAGE URBAIN PAR L'OCCUPATION DES ÉTAGES INFÉRIEURS
4. POSITIONNEMENT DES ENTRÉES QUI CONTRIBUE À DYNAMISER L'ACTIVITÉ SUR RUE





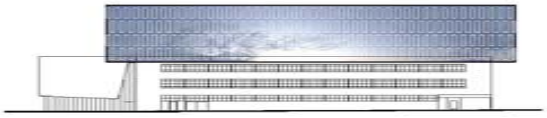
2. S'INSPIRER DE LA NATURE.

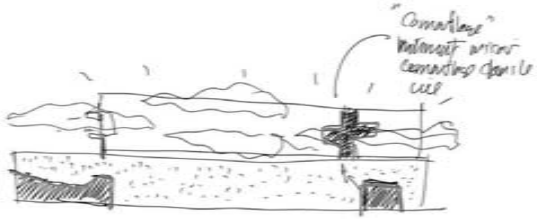
1. CRÉER UN LIEN VISUEL ENTRE LE PARC LIONEL-GROULX ET LE BÂTIMENT
2. OFFRIR UN ACCÈS FACILE À LA TOITURE VERTE DU 3IÈME NIVEAU
3. ENCOURAGER L'USAGE DES ESCALIERS AU DÉTRIMENT DES ASCENSEURS
4. UTILISER LES CIRCULATIONS VERTICALES POUR ANIMER LES FAÇADES.



3. CAMOUFLER LA PARTIE HAUTE.

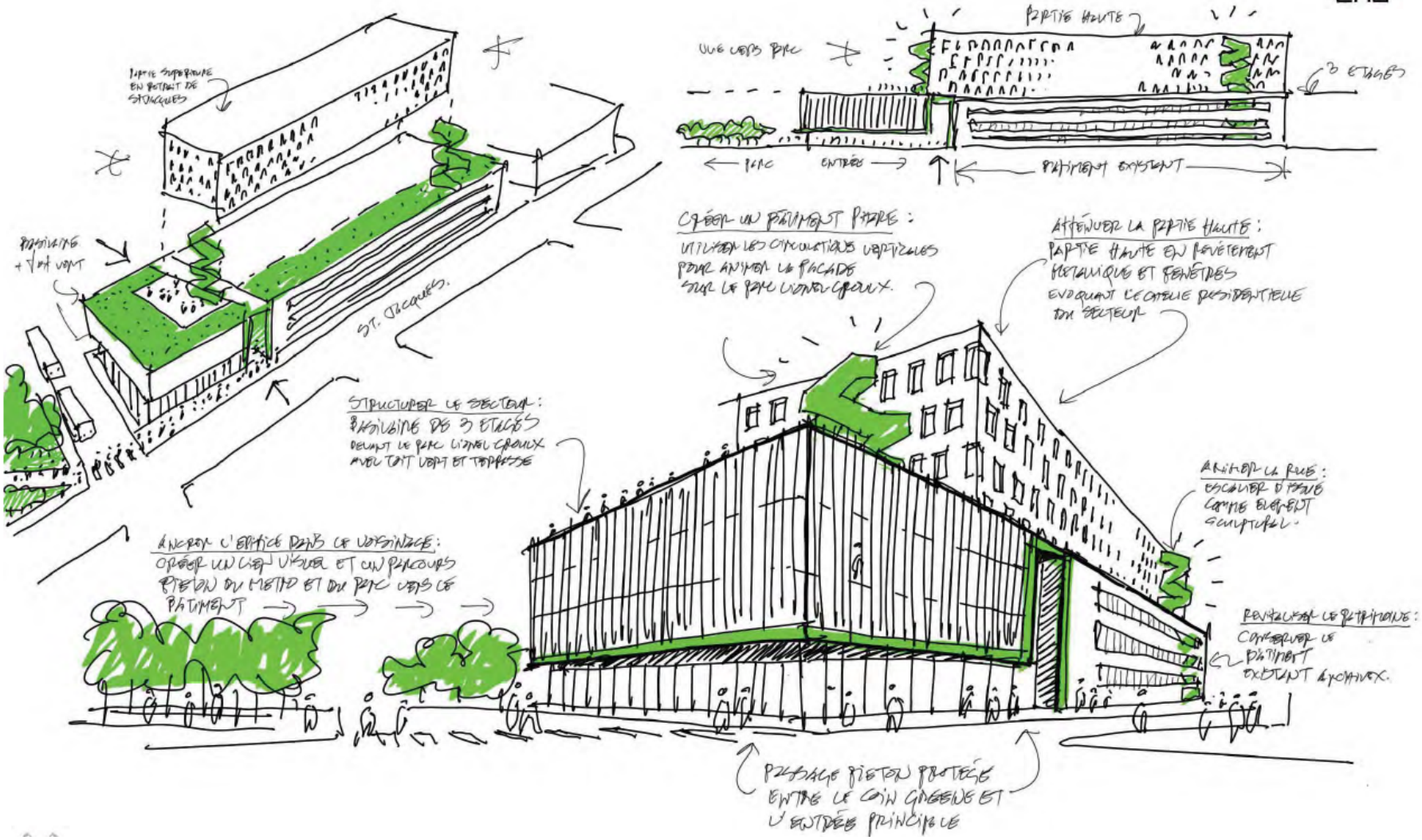
1. ATTÉNUER L'IMPACT VISUEL DE LA PARTIE HAUTE
2. UTILISER UNE COMBINAISON DE REVÊTEMENT MÉTALLIQUE ET FENÊTRES POUR DIMINUER L'IMPACT VISUEL DE LA PARTIE HAUTE SUR LE SECTEUR
3. CRÉER UN REPÈRE VISUEL DANS LE SECTEUR (BÂTIMENT PHARE)





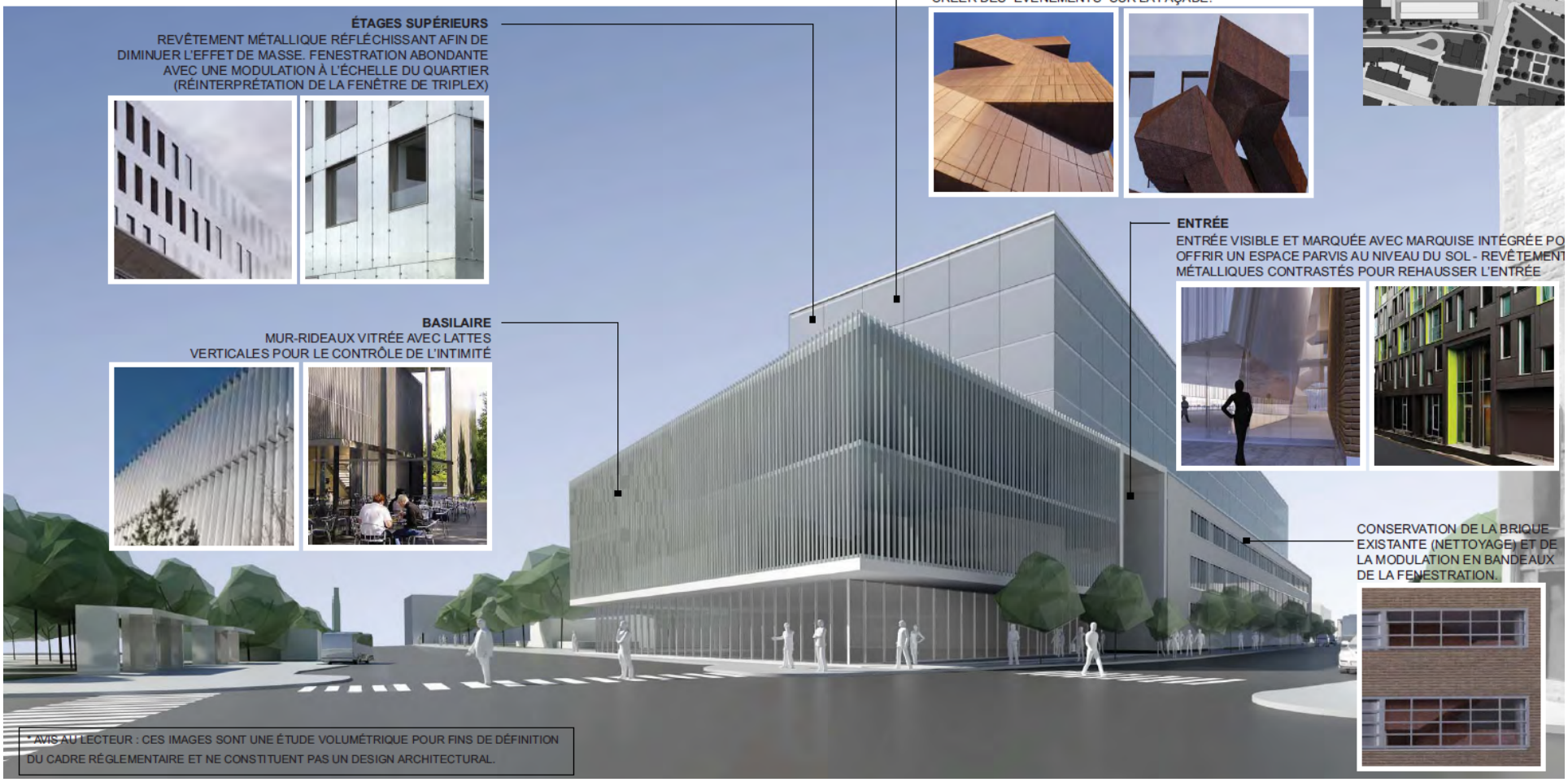
Proposition novembre 2014

4.2 EXPRESSION ARCHITECTURALE
CROQUIS CONCEPTUELS



Proposition novembre 2014

4.2 EXPRESSION ARCHITECTURALE
MATÉRIALITÉ ET AMBIANCE



Proposition novembre 2014

Simulation visuelle de la rue Saint-Jacques vers l'ouest

Proposition novembre 2014

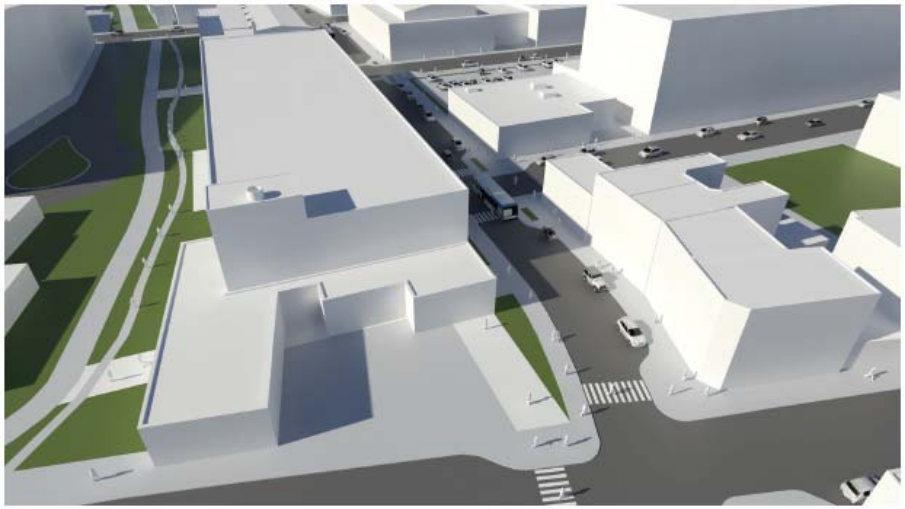
Simulation visuelle de la rue Saint-Jacques vers l'est

Proposition novembre 2014

Simulation visuelle de l'avenue Greene vers le nord

Ensoleillement

- 21 mars, 10h00 et 12h00



EXISTANT - 10 H 00

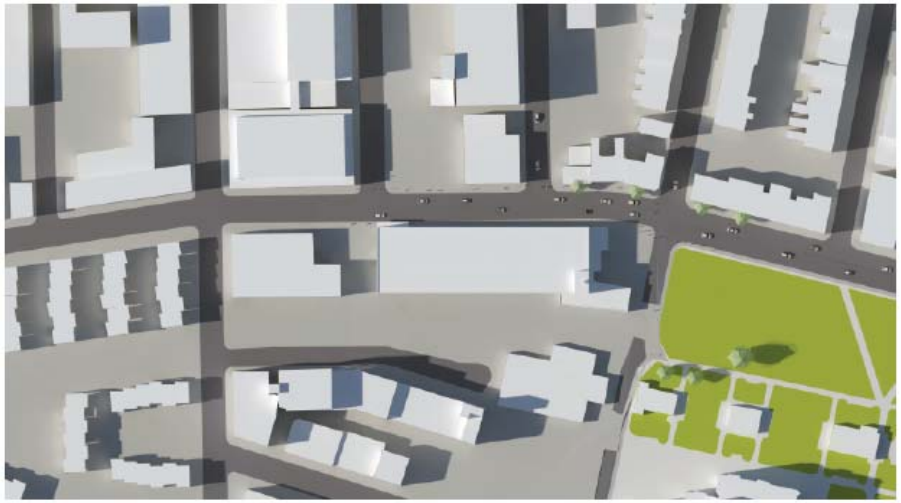
PROPOSITION 7 ÉTAGES EN RETRAIT (CCU OCTOBRE 2014) - 10 H 00

EXISTANT - 12 H 00

PROPOSITION 7 ÉTAGES EN RETRAIT (CCU OCTOBRE 2014) - 12 H 00

Ensoleillement

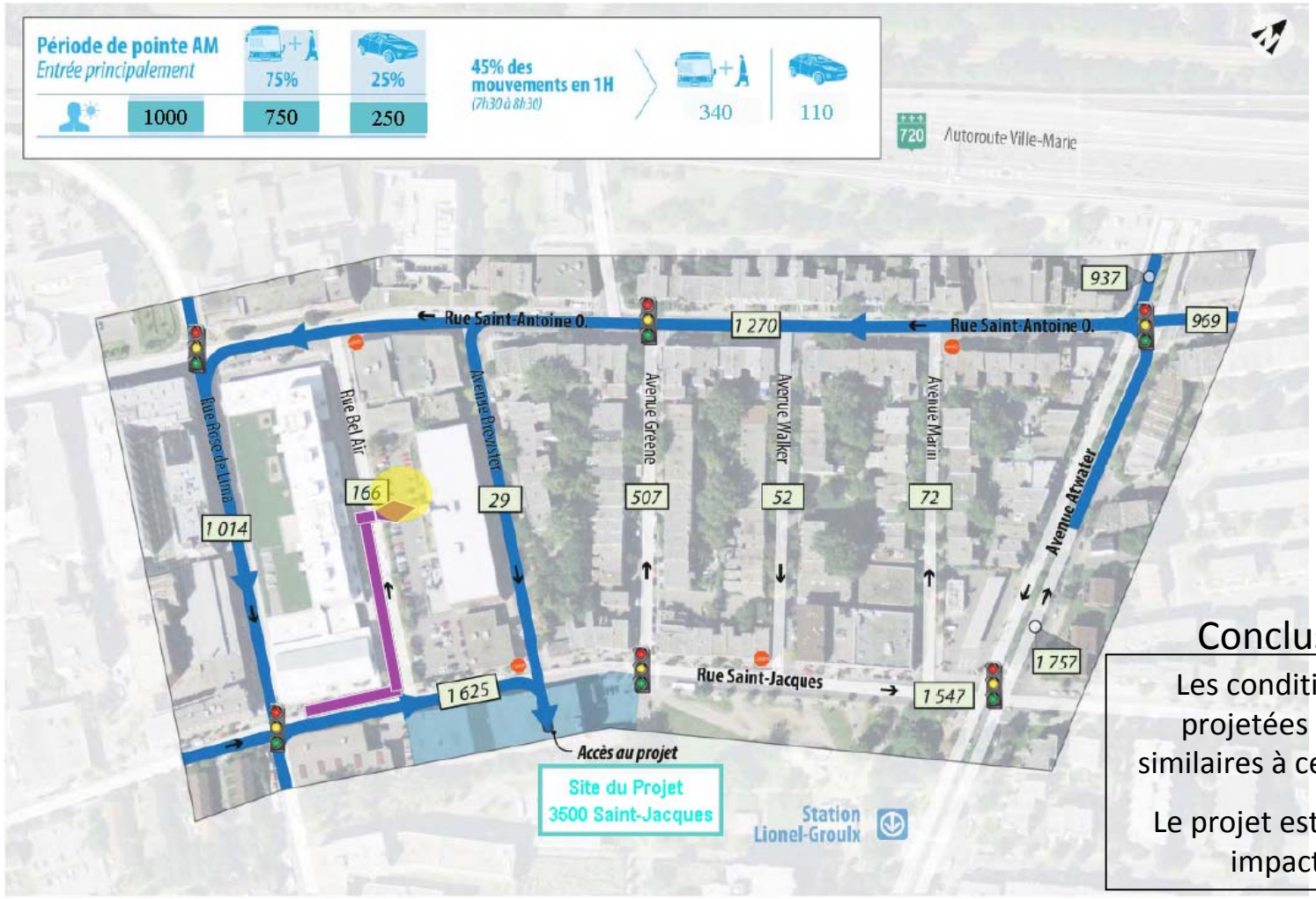
- 21 mars, 15h00



VOLUMÉTRIE EXISTANTE - 15 H 00

NOUVELLE VOLUMÉTRIE - 15 H 00

Circulation et stationnement



Site du projet | Sens unique | Débits actuels | Itinéraires d'accès véhiculaires | Nouvel itinéraire d'accès véhiculaire | Accès véhiculaire souterrain

Débit de circulation : Période de pointe du matin

Conclusions CIMA+

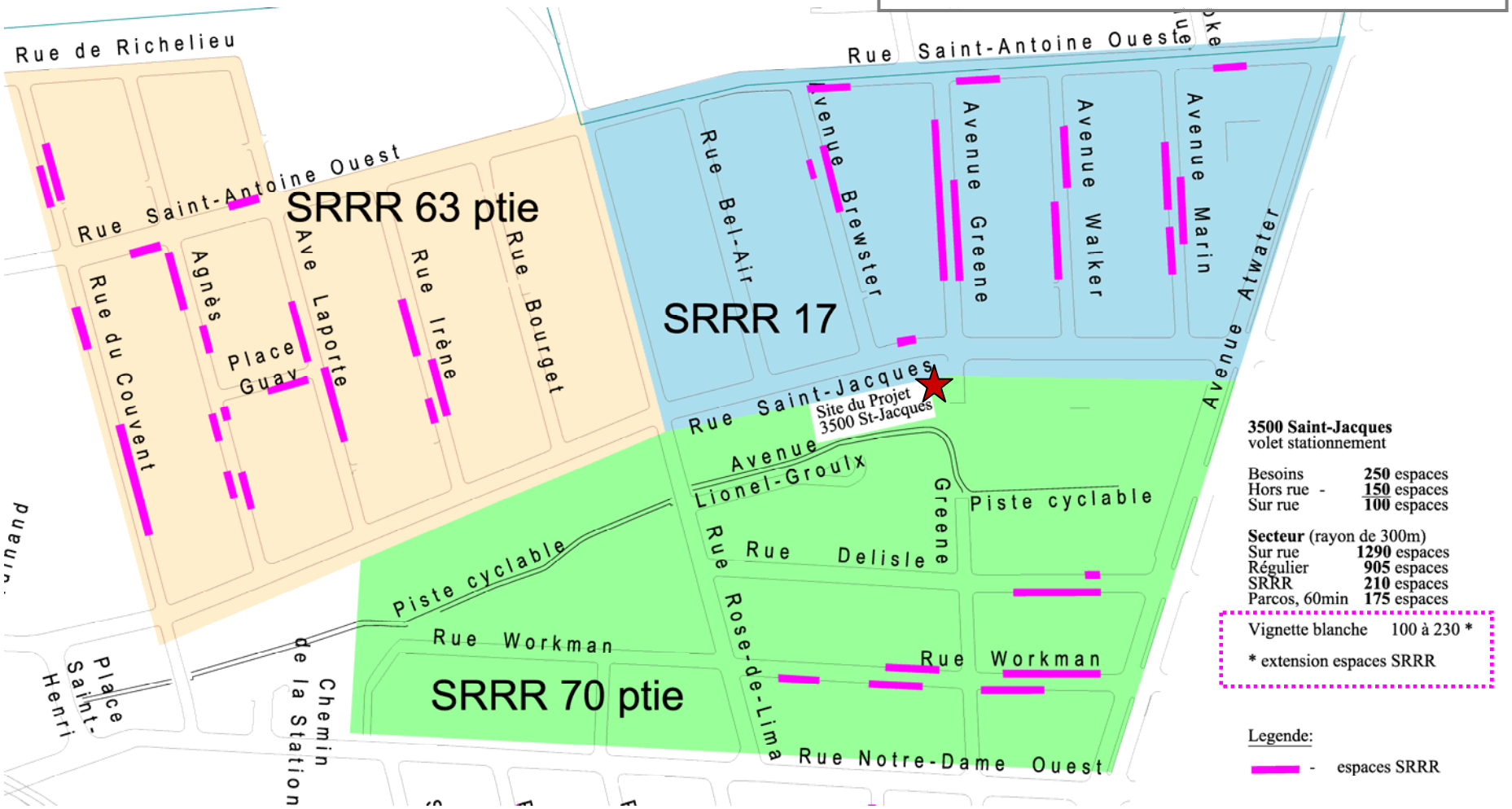
Les conditions de circulation projetées sont globalement similaires à celles de l'état actuel.

Le projet est réalisable avec des impacts acceptables

Circulation et stationnement

Zones SRRR : occupation 50%

Régulier : occupation 90%

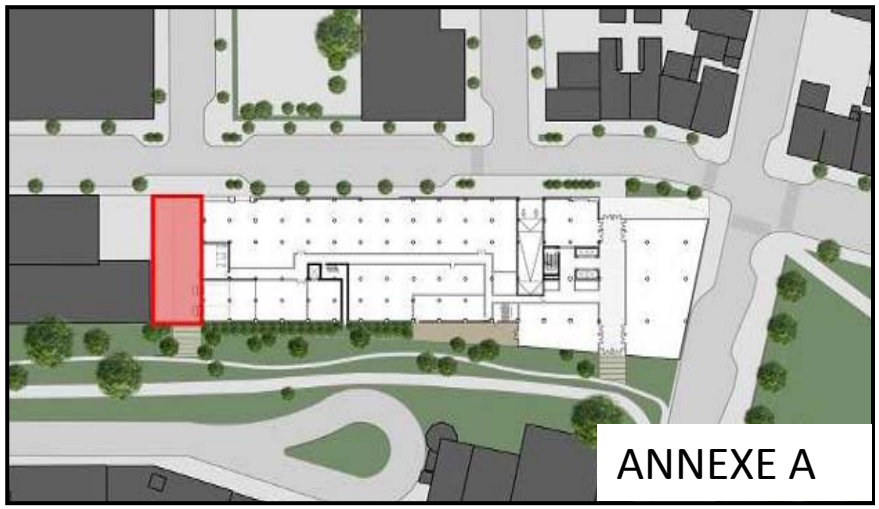


Paramètres du PPCMOI

- Autorisations
  - Autoriser un indice de superficie de plancher maximale de 5.0;
  - Autoriser un taux d'implantation maximal de 90 %;
  - Autoriser une hauteur maximale prescrite de 7 étages et de 28 m.
  - Autoriser malgré l'article 598 du règlement d'urbanisme (01-280), autoriser qu'un véhicule routier puisse être stationné en tandem menant à une autre unité de stationnement, sans toutefois excéder le nombre maximal d'unité de stationnement autorisé.

Paramètres du PPCMOI

- Interdictions
  - Interdire les catégories d'usages I.4A et C.7A;
  - Interdire toute construction hors toit abritant une partie d'un établissement au-dessus de la hauteur maximale prescrite;
  - Interdire toute voie d'accès donnant sur l'avenue Greene;
  - Interdire toute clôture ou toute barrière empêchant le libre accès à l'ensemble du terrain, à l'exception de la partie de terrain identifié à l'annexe A;

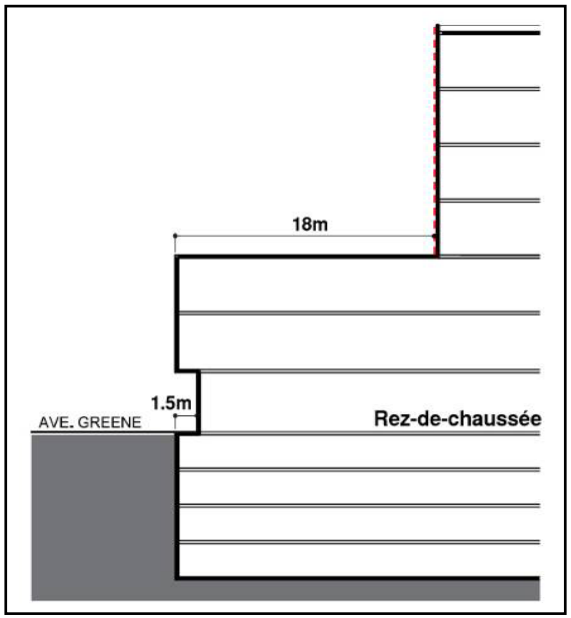


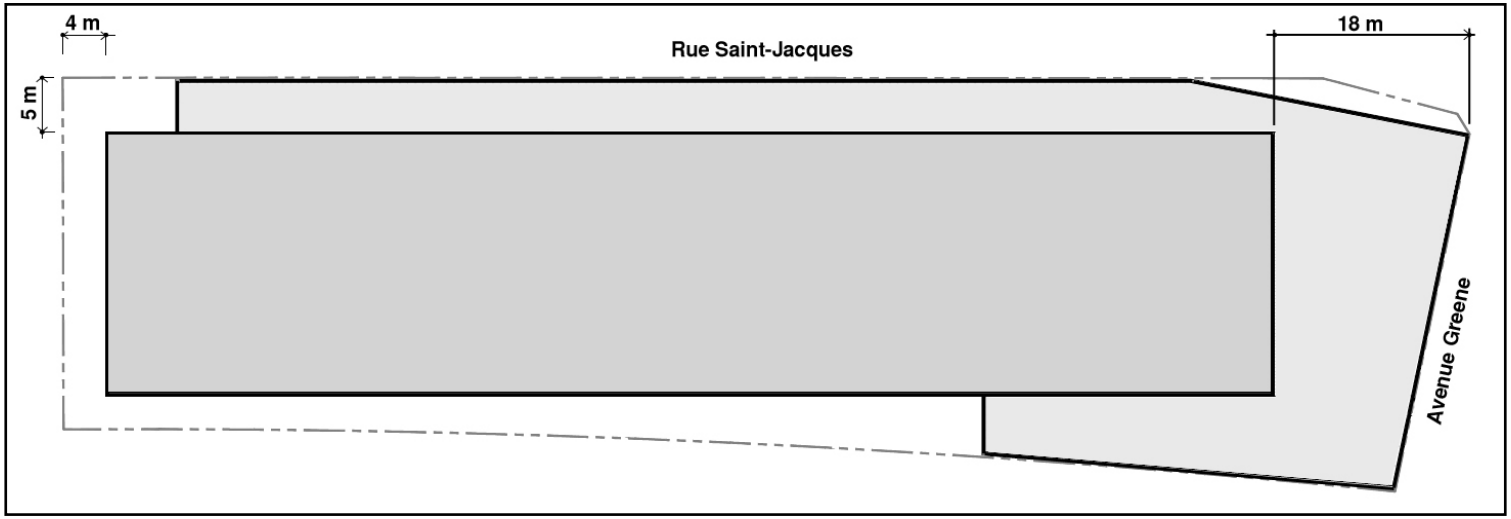
Paramètres du PPCMOI

- Exigences
  - Exiger un recul minimal de 18 m par rapport à la jonction des limites d'emprise de l'avenue Greene et de la rue St-Jacques, pour toute partie de bâtiment supérieure à 12,5 m de hauteur, tel qu'identifié à l'annexe B; à l'exception d'une cage d'escalier
  - Exiger un recul minimal de 1.5 m du niveau du rez-de-chaussée par rapport à la limite de l'emprise de l'avenue Greene, tel qu'identifié à l'annexe B;
  - Exiger un recul minimal de 5m par rapport à la limite d'emprise de la rue Saint-Jacques pour toute partie de bâtiment supérieure à 12.5m de hauteur, tel qu'identifié à l'annexe B; à l'exception d'une cage d'escalier
  - Exiger que toute partie de bâtiment respecte une marge latérale minimale de 4m par rapport à la limite ouest du site, tel qu'identifié à l'annexe B;

Paramètres du PPCMOI

- **Annexe B**





Paramètres du PPCMOI

- Exigences
  - Exiger qu'une aire d'entreposage extérieure et temporaire des déchets soit aménagée afin d'éviter l'obstruction du trottoir lors de la collecte. Cette aire ne doit pas être localisée sur une partie de terrain adjacente à l'avenue Greene et un plan de gestion des déchets devra être fourni lors du dépôt de la demande de permis d'agrandissement du bâtiment;
  - Exiger, sous réserve de l'approbation par la Régie du Bâtiment, l'aménagement d'un toit vert tel que défini par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280) sur une proportion minimale de 20 % de la superficie du bâtiment;
  - Exiger que la distribution câblée (électricité, téléphone et câblodistribution) du projet soit entièrement souterraine;
  - Exiger une étude d'impact éolien si la construction projetée atteint une hauteur égale ou supérieure à 23 m. L'étude d'impact éolien doit être réalisée en fonction des paramètres identifiés à **l'annexe C**;

Paramètres du PPCMOI

- **Annexe C**, paramètres et critères pour l'étude d'impact éolien

Paramètres

- L'évaluation des impacts éoliens doit être réalisée en soufflerie, en bassin hydraulique ou à partir de modèle informatique en trois dimensions faisant appel à la dynamique des fluides numériques;
- L'évaluation des impacts doit être effectuée avec et sans le projet d'agrandissement et, le cas échéant, avec les mesures de mitigations retenues;
- La vitesse moyenne du vent doit être calculée sur une période de base d'une heure;
- La période de référence pour l'évaluation de la rafale doit être de 2 secondes ou moins, avec une turbulence de 30 %;
- La vitesse de rafale doit être égale à 2 fois la vitesse moyenne.

Paramètres du PPCMOI

- **Annexe C**, paramètres et critères pour l'étude d'impact éolien

Critères

- Un projet d'agrandissement d'une hauteur égale ou supérieure à 23 m doit tendre à respecter les critères suivants :
  - réduire l'impact éolien sur son environnement;
  - sur une voie publique, une vitesse de vent moyenne au sol de 4 mètres par seconde en hiver et de 6 mètres par seconde en été, avec une fréquence de dépassement maximale correspondant à 25 % du temps;
  - dans un parc, un lieu public et une aire de détente, une vitesse moyenne au sol de 4 mètres par seconde en hiver et de 6 mètres par seconde en été, avec une fréquence de dépassement maximale correspondant à 10 % du temps;
  - pour les rafales au sol générées par le projet, une vitesse maximum de 20 m par seconde durant plus de 1 % du temps.

Paramètres du PPCMOI

- Exigences
  - Exiger que toute unité de chargement soient aménagée à l'intérieur du bâtiment au niveau du rez-de-chaussée ou à un niveau inférieur;
  - Exiger un minimum de 150 unités de stationnement et que toute aire de stationnement soit aménagée à l'intérieur du bâtiment, en sous-sol;
  - Exiger, pour une approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019), que les critères d'évaluation inscrits à **l'annexe D** s'additionnent à ceux déjà applicables au projet;
  - Exiger, lors d'une demande de permis d'agrandissement, qu'un plan d'affichage soit déposé et soit soumis pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019);
  - Exiger que l'agrandissement du bâtiment soit terminé dans un délai de 48 mois suivant l'adoption de la présente résolution. À l'échéance de ce délai, la présente résolution sera nulle et sans effet;

Paramètres du PPCMOI

- **Annexe D**, critères d'évaluation PIIA
  - L'aménagement paysager doit favoriser le libre accès au terrain afin qu'il forme un ensemble et contribue à créer une transition harmonieuse entre le site d'implantation et le parc adjacent;
  - Une aire d'entreposage extérieure et temporaire des déchets doit être aménagée et conçue de manière à réduire son impact visuel à partir de la voie publique;
  - Le rez-de-chaussée de la partie agrandie doit être aménagé de manière à améliorer l'interaction entre le bâtiment et les voies publiques afin de stimuler l'animation de ces dernières;
  - Le projet doit éviter la présence de murs aveugles;

Paramètres du PPCMOI

- **Annexe D**, critères d'évaluation PIIA (suite)
  - Le traitement architectural et la volumétrie de l'agrandissement doivent permettre de distinguer et de mettre en valeur la typologie industrielle du bâtiment existant;
  - Privilégier un choix de parement donnant une apparence de légèreté et de transparence aux parties agrandies.
  - Préconiser une conception architecturale ayant un vocabulaire contemporain et innovateur;
  - Le projet doit prendre en considération les vues sur le centre-ville et le marché Atwater dans l'axe de l'avenue Greene;

Paramètres du PPCMOI

- **Annexe D**, critères d'évaluation PIIA (suite)
  - Toute construction sur un toit doit, par sa volumétrie et ses matériaux, s'intégrer à l'architecture du bâtiment afin de former un ensemble cohérent et minimiser leur visibilité à partir du parc et des voies publiques adjacentes;
  - Intégrer les équipements mécaniques à l'architecture des constructions au niveau de la couleur, de la forme et des matériaux choisis et par l'utilisation d'écran;
  - Considérer les enseignes comme une composante architecturale du bâtiment en harmonisant les matériaux, les formes, les dimensions ainsi que l'emplacement des enseignes par rapport aux caractéristiques architecturales du bâtiment;
  - La composition de la façade faisant face à l'avenue Greene doit maximiser les ouvertures afin de favoriser la transparence;

Justifications et recommandation

Considérant :

- l'évolution positive du projet depuis 2 ans;
- La prise en compte par le promoteur des préoccupations des résidents du voisinage;
- L'intensification des activités aux abords du métro Lionel-Groulx et l'impact positif pour le quartier que générera l'arrivée de 1200 nouveaux employés ;
- l'entente à intervenir entre l'arrondissement et le promoteur visant à établir les engagements suivants:
    - La conservation et l'aménagement de l'espace vert du métro Lionel-Groulx longeant la rue St-Jacques (lot 4 145 180);
    - Mettre en place un plan de gestion des déplacements;
    - Signer une entente de collaboration avec l'organisme RESO visant la mise en place d'une stratégie d'embauche locale avec la participation des entreprises-occupantes des lieux.

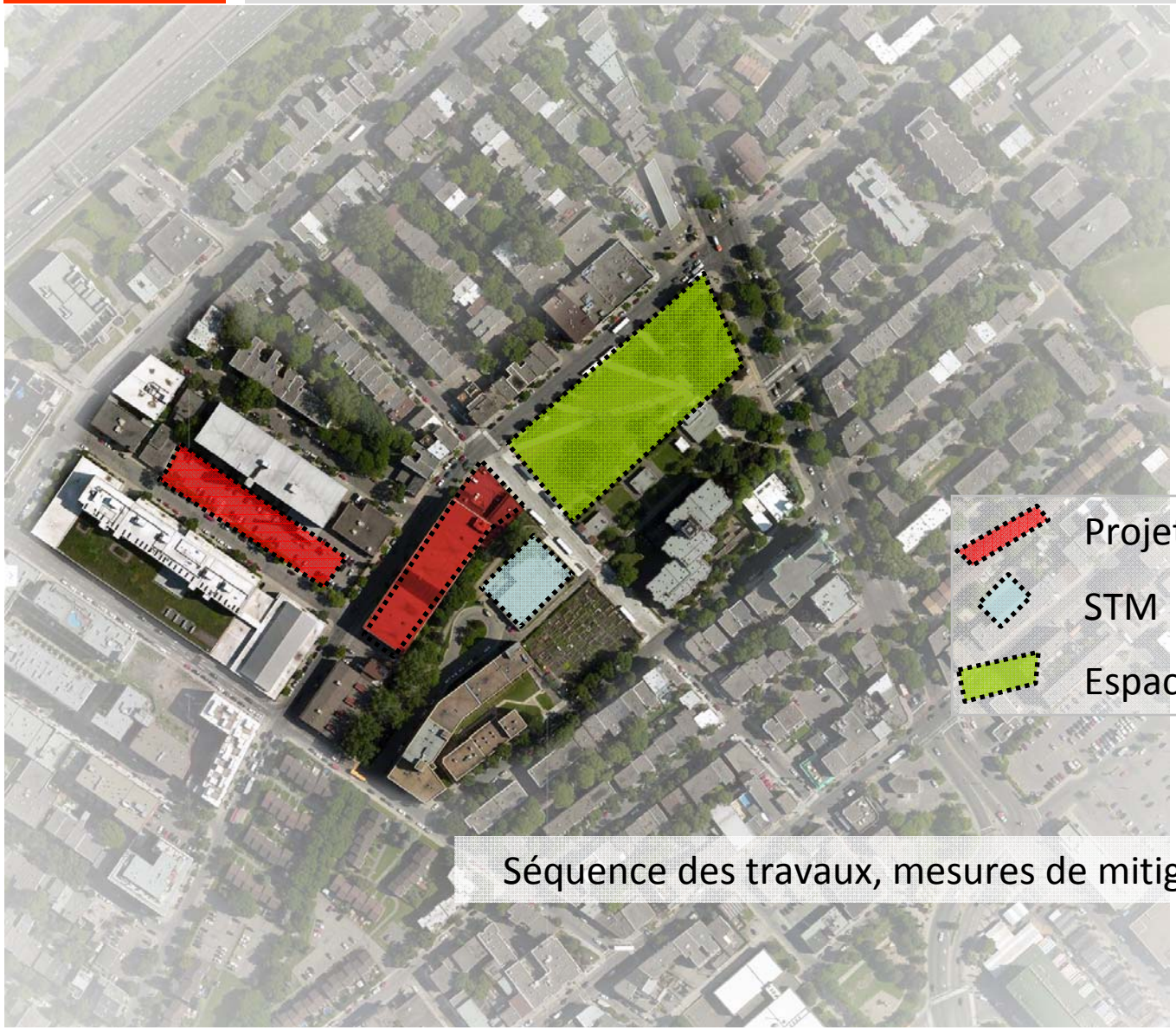
Justifications et recommandation

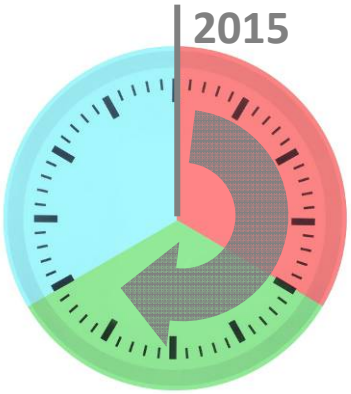
Considérant :

- le respect des objectifs du Plan d'urbanisme et des critères du règlements sur les PPCMOI;
- l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme émis le 14 octobre 2014 et que le projet sera vu ultérieurement dans le cadre du PIIA;

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine émet un avis favorable à la demande de Projets particuliers de modification et d'occupation afin d'autoriser l'agrandissement du bâtiment du 3500 Saint-Jacques selon les paramètres et conditions décrites précédemment.

Travaux à venir - secteur Lionel-Groulx





Séquence des travaux, mesures de mitigation et complémentarité

Travaux à venir - secteur Lionel-Groulx

4.3 VUES 3D - VUE AÉRIENNE