

Soirée d'information

Projet particulier - 3500 Saint-Jacques, Archivex.

22 avril 2015



Objectif de la soirée

Suite à la consultation tenue le 17 novembre 2014
l'arrondissement vous informe :

- **Évolution du contexte;**
- **Évolution et principales caractéristiques du projet en réponse aux préoccupations soulevées;**
- **Étapes à venir;**

Rappel de l'historique de la demande

Novembre 2011 : Dépôt de la 1^{ere} demande de PPCMOI.

Décembre 2012 : Résolution retirée suite au processus d'approbation référendaire.

Août 2013 : Consultation et journée porte ouverte par le promoteur.

Septembre 2013 : Dépôt de la 2^e demande de PPCMOI.

Novembre 2014 : Consultation publique par l'arrondissement

Avril 2015 : *Soirée d'information*

Évolution du contexte

Planification du secteur Lionel-Groulx et Atwater

- La direction de l'aménagement urbain et du patrimoine procédera à la planification détaillée des abords du métro Lionel-Groulx et du pôle du Marché Atwater ;
- La planification se conclura par l'élaboration du programme particulier d'urbanisme qui sera soumis à une consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal ;
- Le programme particulier d'urbanisme confirmera, entre autres :
 - le statut de parc du terrain longeant la rue Saint-Jacques, entre les avenues Greene et Atwater,
 - *La STM confirme qu'aucun projet n'est prévu sur l'espace vert Lionel-Groulx,*
 - le caractère public du jardin communautaire voisin de la station de métro,
 - le gabarit actuel du cadre bâti ;



Évolution du projet



2011: PREMIÈRE ESQUISSE DU PROJET (8 ÉTAGES)



2012: PROPOSITION SOUMISE AU CCU (7 ÉTAGES)

Préoccupations soulevées en consultation publique (Août 2012)

Densité et hauteur trop importante

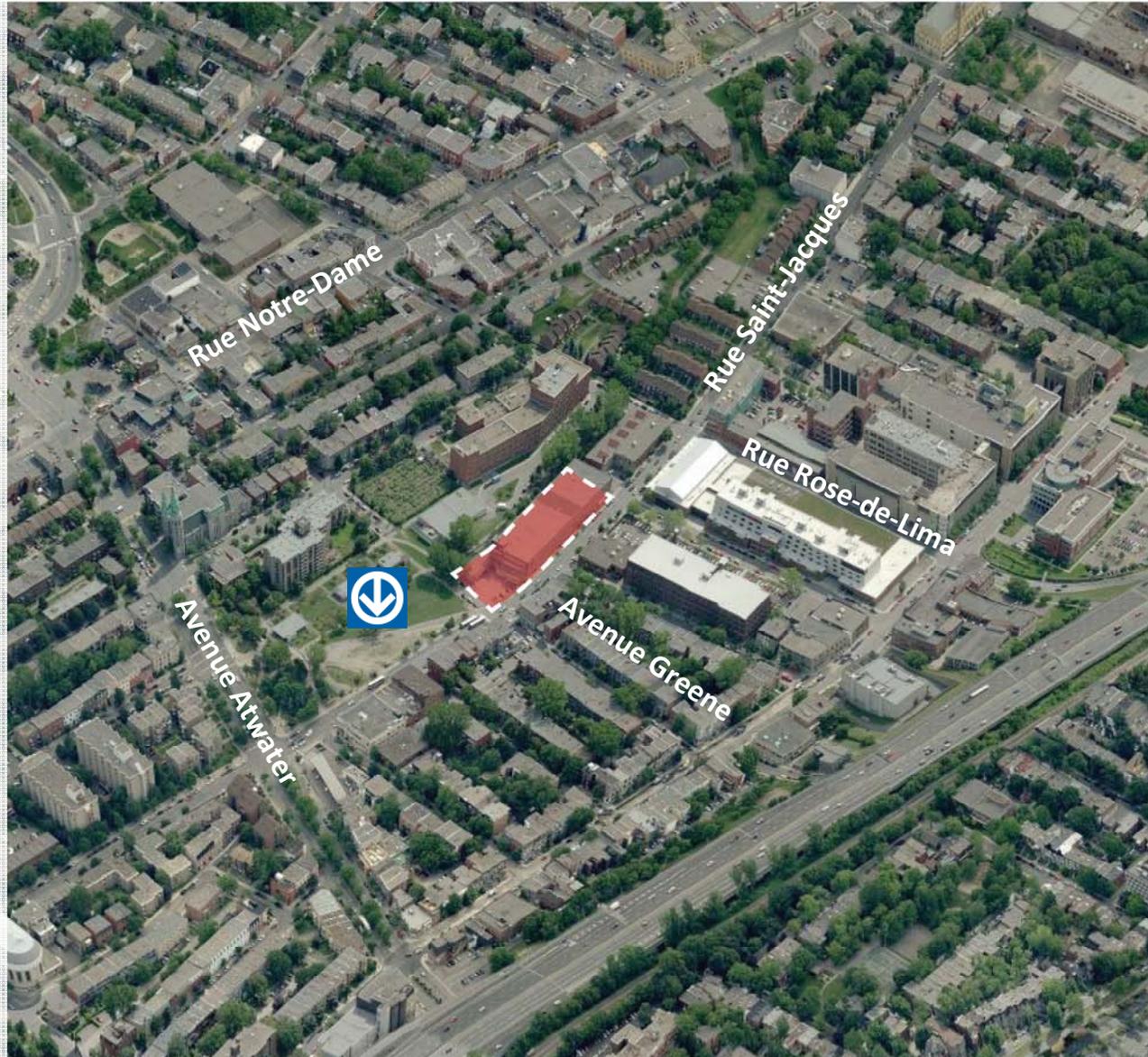
Incidence sur la circulation et la disponibilité du stationnement sur rue

Ensoleillement des immeubles résidentiels sur la rue Saint-Jacques

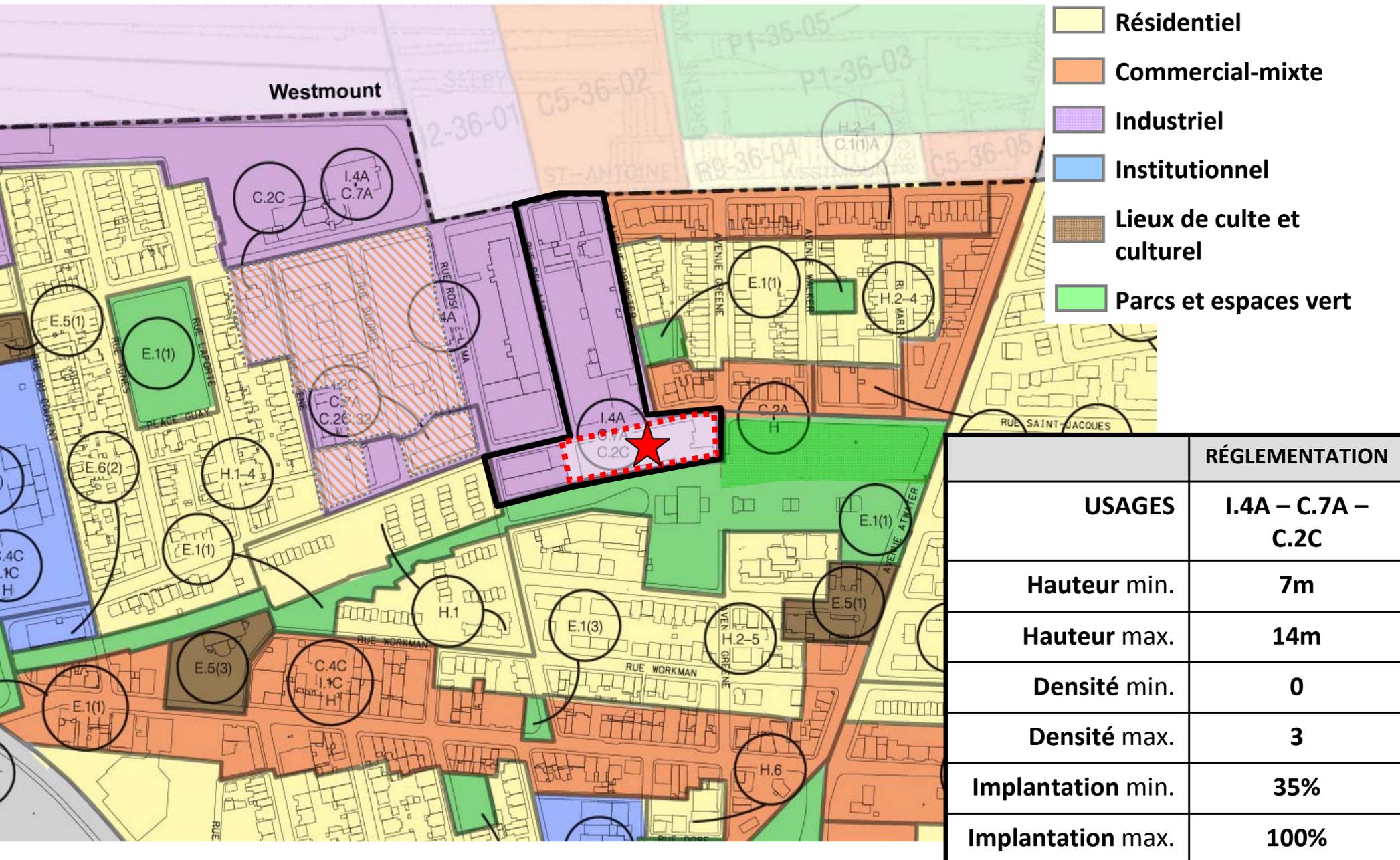
Interface avec le terminus d'autobus

Rappel – caractéristiques du projet soumis à la consultation en novembre 2014

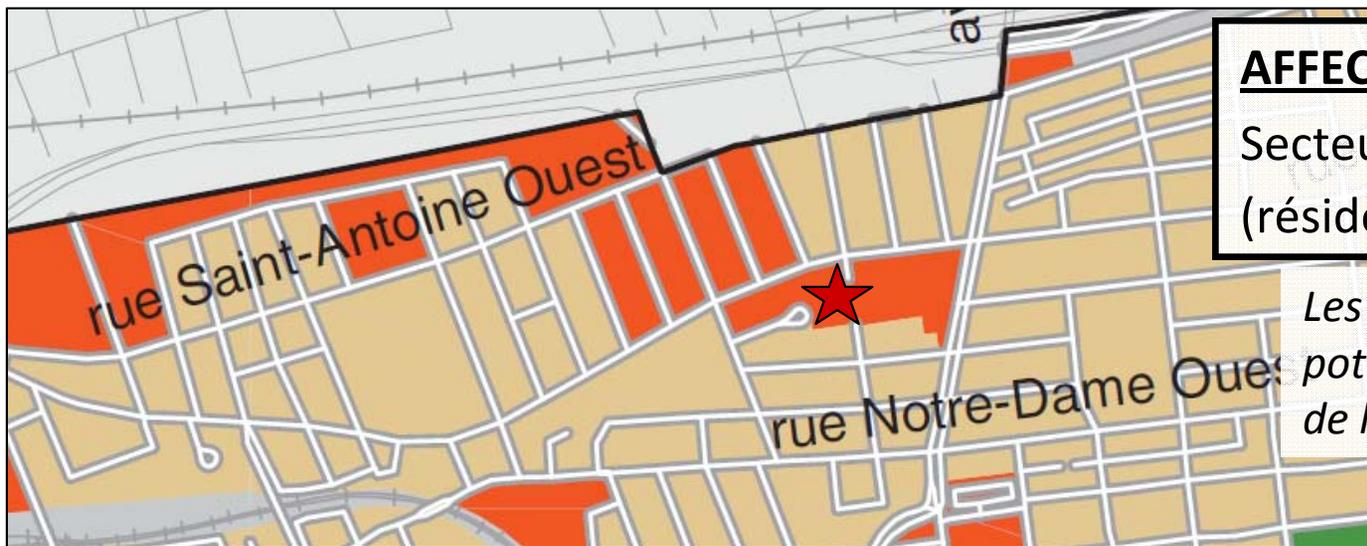
- Recyclage et agrandissement du bâtiment existant.
- Hauteur variant de 3 à 7 étages (12.5m à 28m)
- 20 400m² d'espaces à bureau
- 600m² d'espaces commerciaux (R-de-C).
- Estimation de 1200 employés
- Gestion du stationnement sur 2 sites. (150 unités)
- Toit végétalisé sur 20%
- Certification LEED Or visée



Localisation | zonage en vigueur



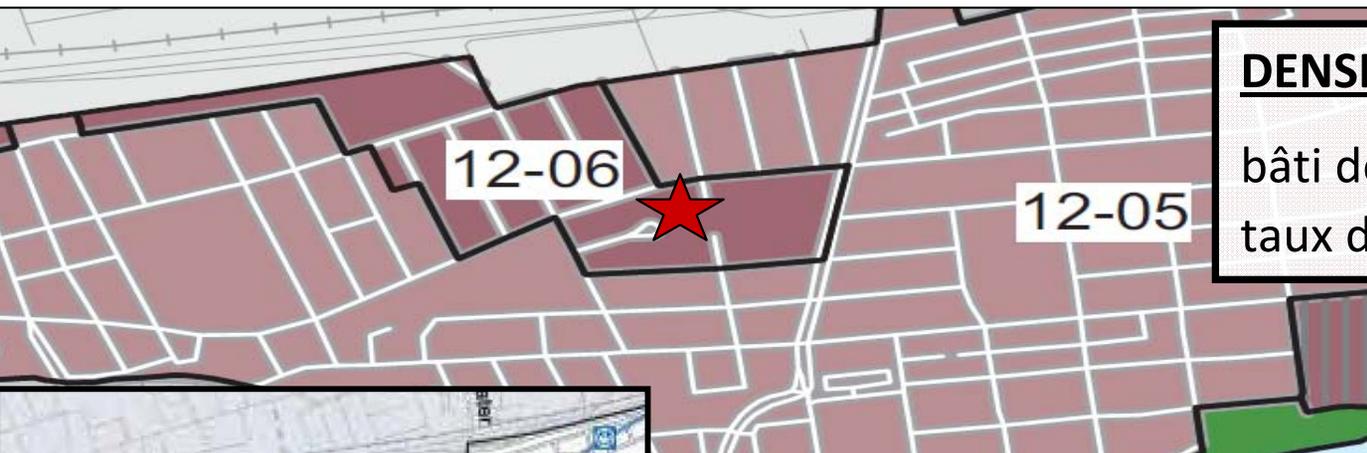
Localisation | Plan d'urbanisme



AFFECTATION DU SOL

Secteur Mixte
(résidentiel, commercial, industriel)

Les secteurs mixte présentent 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



Orientation du Plan d'urbanisme Secteur Atwater:

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

Contexte réglementaire

- **Projet nécessitant des ajustements à la réglementation d'arrondissement.**
- **Projet conforme au Plan d'urbanisme.**

	Réglementation	Volumétrie proposée
Superficie du site		4312 m ²
Empreinte au sol		3785 m ²
Usage	I.4A,C.7A, C.2C	C.2C
Coefficient d'occupation du Sol	3.0	5.0
Taux d'implantation	35% à 100%	88%
Hauteur du bâtiment	7 m. à 14 m.	28 m.
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 bonifiée intégrant les préoccupations des citoyens

4.4 IMPLANTATION - INTÉGRATION DES COMMENTAIRES DES CITOYENS À CE JOUR

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

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE



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

Réaménagement du parc Lionel-Groulx



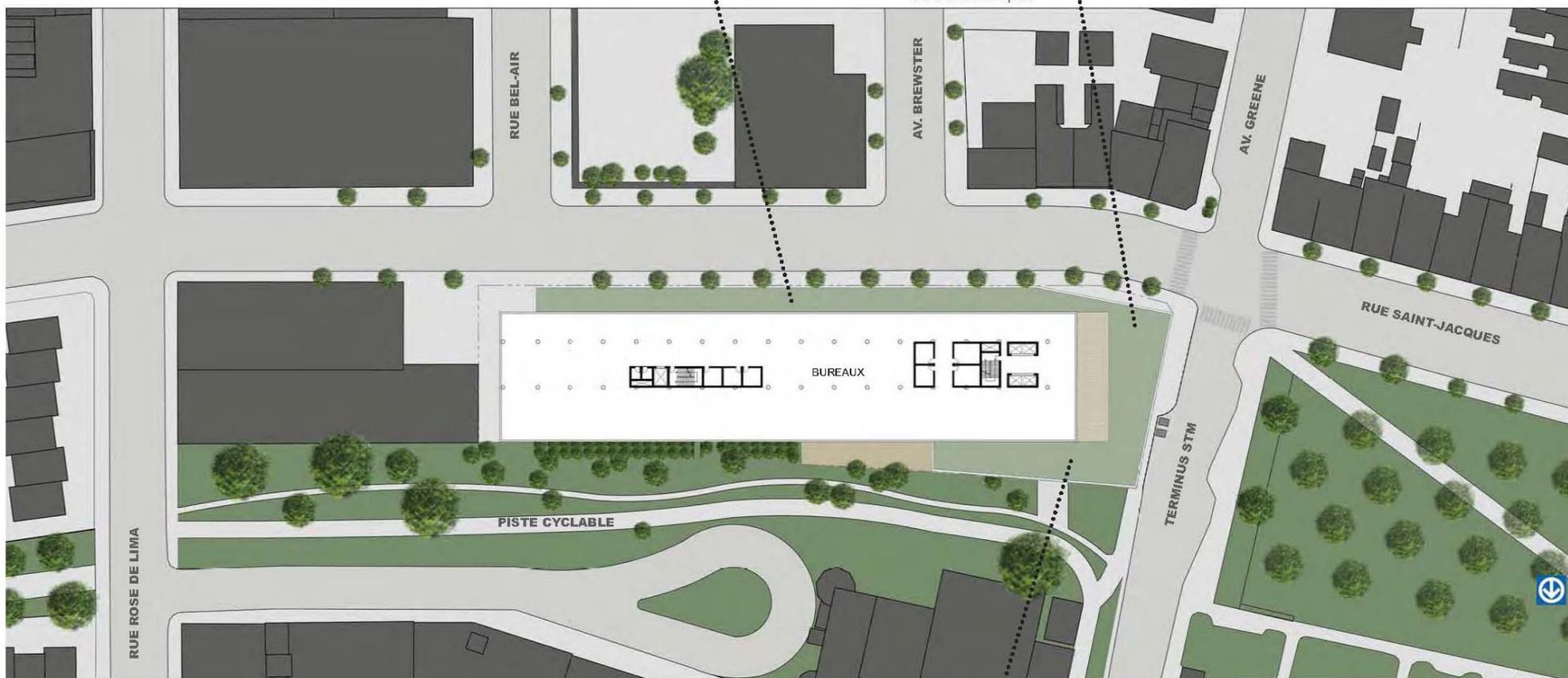
Proposition bonifiée intégrant les préoccupations des citoyens

4.4 IMPLANTATION - INTÉGRATION DES COMMENTAIRES DES CITOYENS À CE JOUR

PLAN DU NIVEAU 4 À 7

Retrait de 5 m. des étages 4 à 7 sur St-Jacques pour réduire les dimensions perçues du nouveau volume et préserver l'échelle humaine de la rue St-Jacques

Retrait de 18 m. des étages 4 à 7 au coin de l'avenue Greene pour diminuer l'effet de masse et augmenter l'ensoleillement des bâtiments résidentiels situés du côté nord de St-Jacques

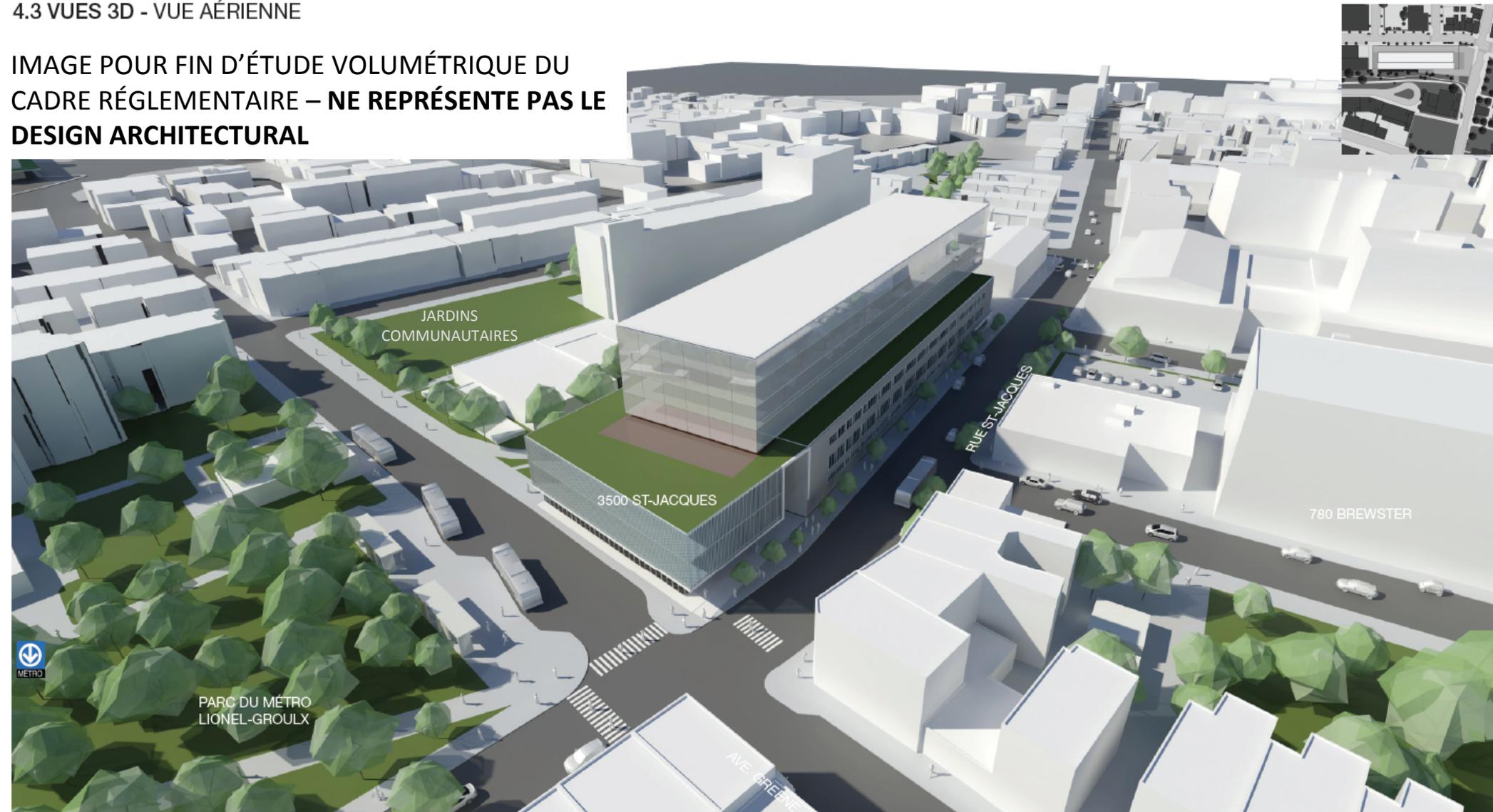


Toiture verte sur 20% du bâtiment, terrasses et toiture blanche sur la partie restante.

Proposition bonifiée intégrant les préoccupations des citoyens

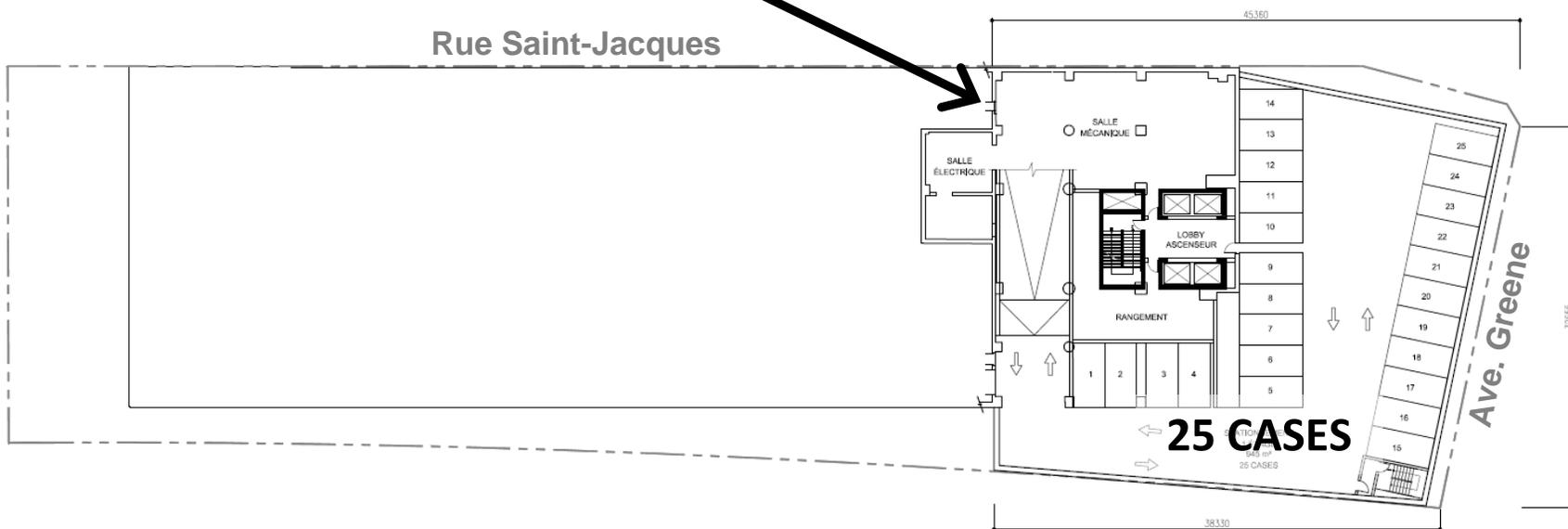
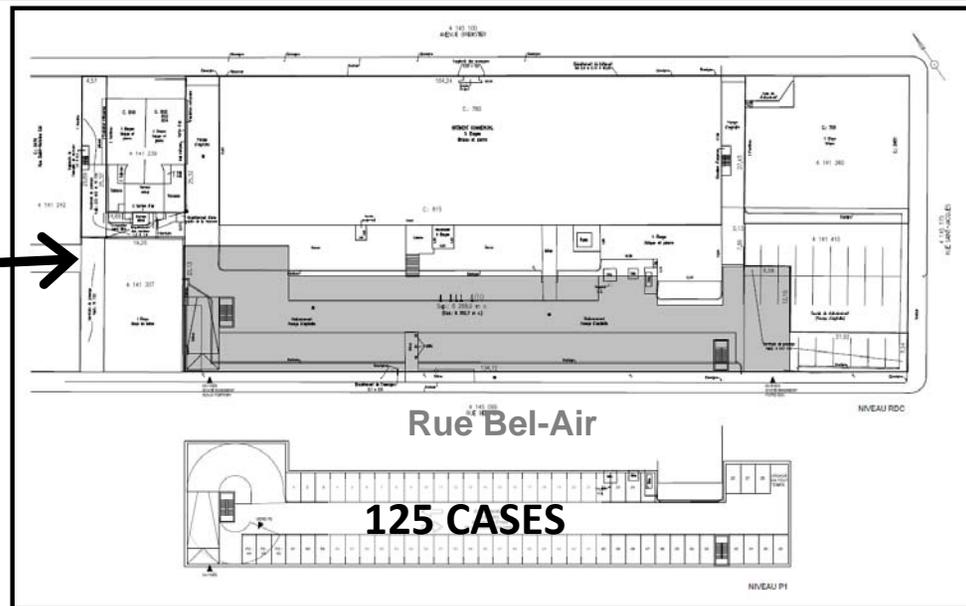
4.3 VUES 3D - VUE AÉRIENNE

IMAGE POUR FIN D'ÉTUDE VOLUMÉTRIQUE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE – NE REPRÉSENTE PAS LE DESIGN ARCHITECTURAL



Proposition bonifiée intégrant les préoccupations des citoyens

PLANS DES STATIONNEMENTS SOUTERRAINS



Proposition bonifiée intégrant les préoccupations des citoyens

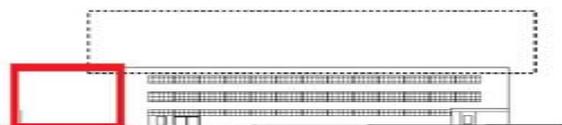
4.2 EXPRESSION ARCHITECTURALE APPROCHE CONCEPTUELLE



1. S'ANCRER DANS LE VOISINAGE.

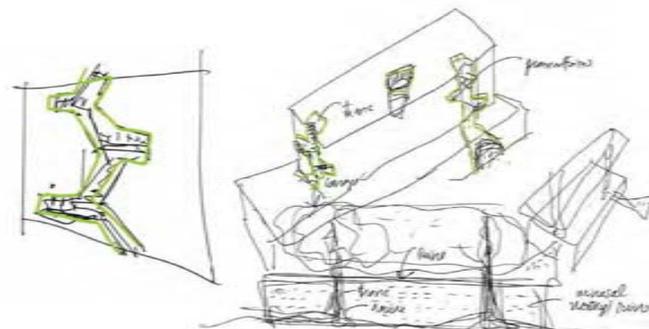
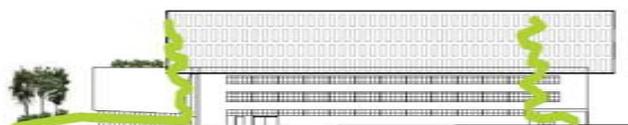
S'INTÉGRER DANS LE CONTEXTE:

1. COMPLÉTER LA TÊTE DE L'ÎLOT - 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



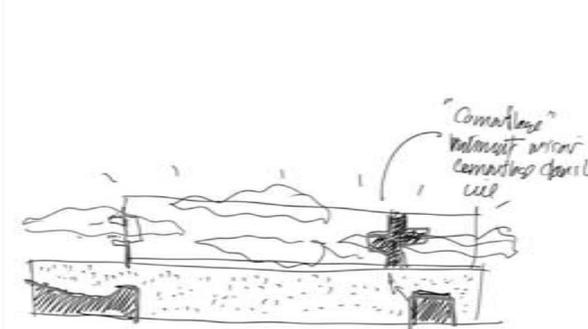
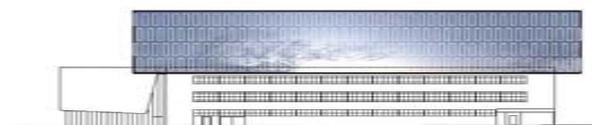
2. S'INSPIRER DE LA NATURE.

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.

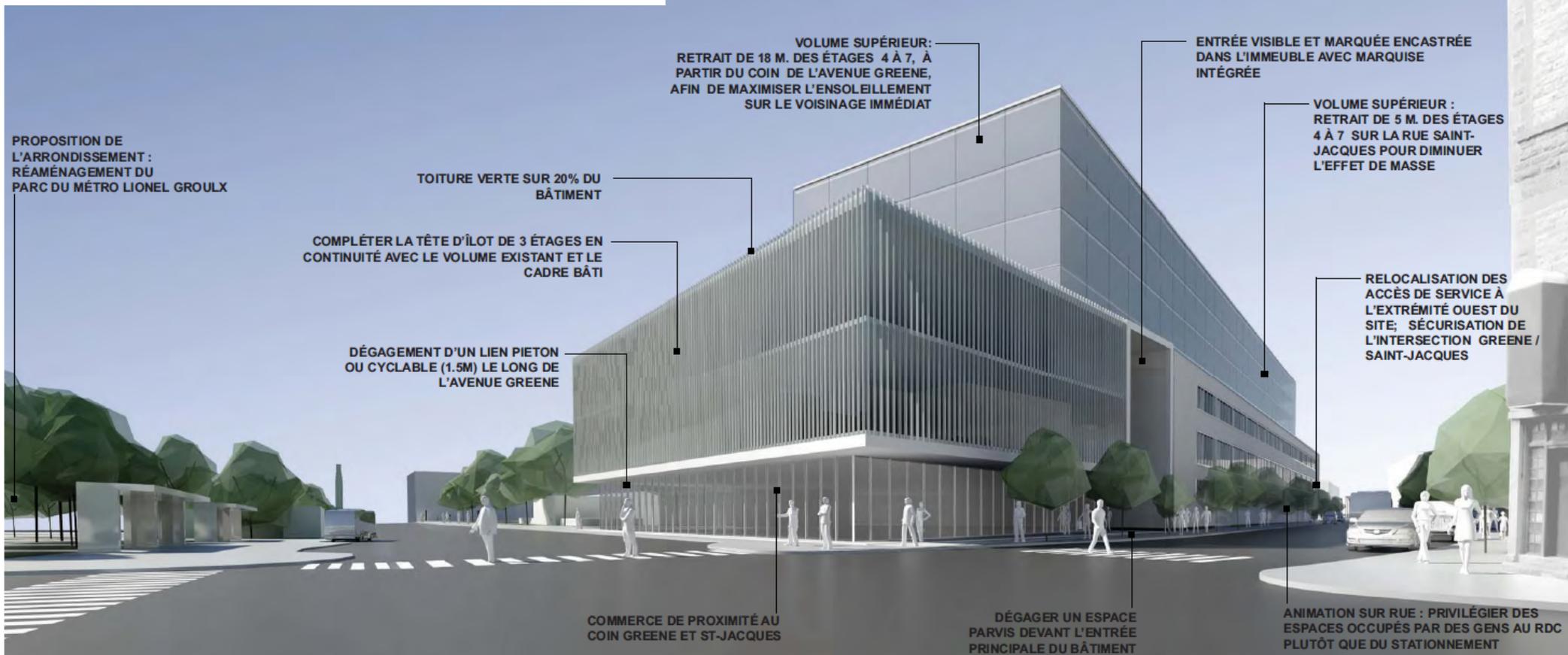
1. ATTÉNUER L'IMPACT VISUEL DE LA PARTIE HAUTE
2. UTILISER UNE COMBINAISON DE REVÊTEMENT MÉTALLIQUE ET FENÊTRES POUR DIMINUER L'IMPACT VISUEL DE LA PARTIE HAUTE SUR LE SECTEUR
3. CRÉER UN REPÈRE VISUEL DANS LE SECTEUR (BÂTIMENT PHARE)



Proposition bonifiée intégrant les préoccupations des citoyens

PRINCIPES D'INTÉGRATION

IMAGE POUR FIN D'ÉTUDE VOLUMÉTRIQUE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE – NE REPRÉSENTE PAS LE DESIGN ARCHITECTURAL



Proposition bonifiée intégrant les préoccupations des citoyens

IMAGE POUR FIN D'ÉTUDE VOLUMÉTRIQUE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE – NE REPRÉSENTE PAS LE DESIGN ARCHITECTURAL



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

Proposition bonifiée intégrant les préoccupations des citoyens

IMAGE POUR FIN D'ÉTUDE VOLUMÉTRIQUE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE – NE REPRÉSENTE PAS LE DESIGN ARCHITECTURAL



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

Proposition bonifiée intégrant les préoccupations des citoyens

IMAGE POUR FIN D'ÉTUDE VOLUMÉTRIQUE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE – NE REPRÉSENTE PAS LE DESIGN ARCHITECTURAL



Simulation visuelle de l'avenue Greene vers le nord

Ensoleillement (journée moyenne)

- 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 (journée moyenne)

- 21 mars, 15h00



VOLUMÉTRIE EXISTANTE - 15 H 00



NOUVELLE VOLUMÉTRIE - 15 H 00

Circulation et stationnement - Constats

Études de circulation CIMA+ conclut que :

- Le débit de circulation actuel permet d'absorber le surplus de véhicules qui sera généré par le projet.
- Aucune mesure de mitigation nécessaire.



Direction des travaux publics :

- Occupation des zones tarifées (vignettes SRRR) 50% le jour.
- Évaluation des débits de circulation en considérant le CUSM et les travaux de l'échangeur Turcot.

Circulation et stationnement sur rue

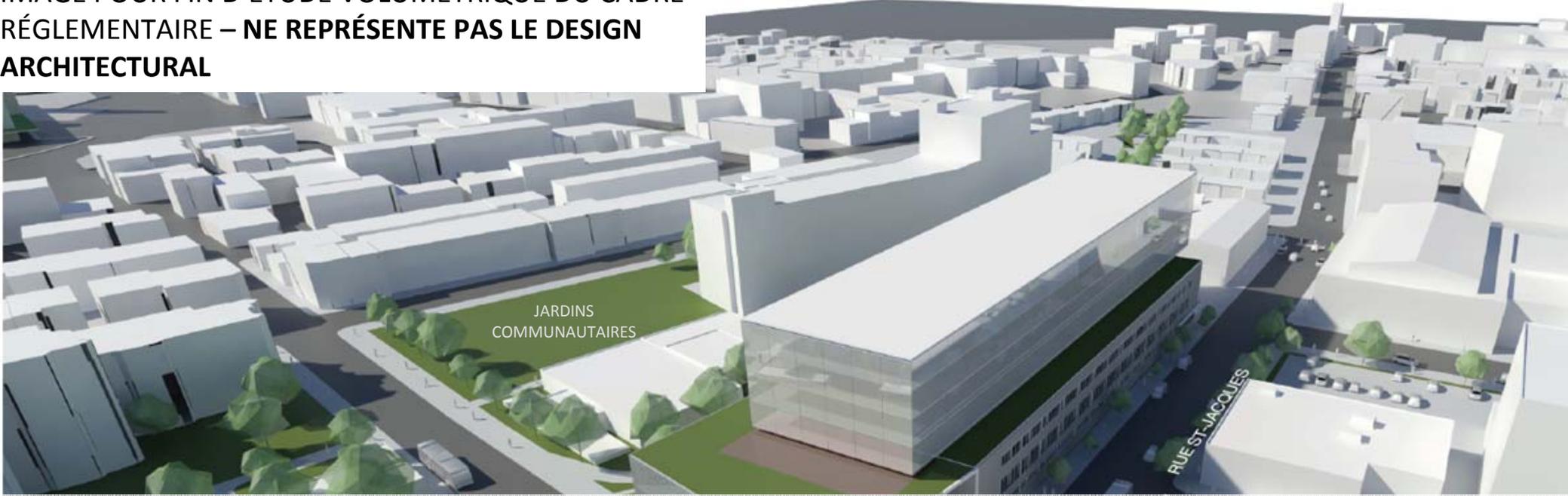
Malgré ces constats, l'arrondissement propose des mesures supplémentaires :

- Ajout d'un feu-piéton Saint-Jacques/Brewster aux frais du promoteur;
- Ajustement de la synchronisation des feux de circulation Rose-de-Lima et Greene et de la durée de traverse pour piétons;
- Implantation de vignettes « *blanches* » pour les travailleurs;
 - Optimisation de l'occupation des zones tarifées.
 - Tarification du stationnement afin d'inciter l'utilisation du transport en commun.
- Modifications des zones SRRR;
- Suivi de l'évolution de la situation en fonction des comportements adoptés par les automobilistes;
- Implantation d'un plan de gestion des déplacements.

Étapes à venir

- Adoption du 2e projet de règlement (PPCMOI)
- Processus d'approbation référendaire
- Adoption de l'accord de développement comprenant notamment :
 - Contribution monétaire pour l'aménagement de l'espace vert du métro Lionel-Groulx longeant la rue St-Jacques (lot 4 145 180);
 - Implanter 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.
- Adoption finale, 3e lecture du règlement.

IMAGE POUR FIN D'ÉTUDE VOLUMÉTRIQUE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE – NE REPRÉSENTE PAS LE DESIGN ARCHITECTURAL



MERCI

