

LE PROJET **LE BOURBON**

Mémoire présenté par **Rayside Labossière**



Crédit photo : Marc-André Carignan

RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Urbanisme

8 mars 2017

SOMMAIRE DE LA PRÉSENTATION

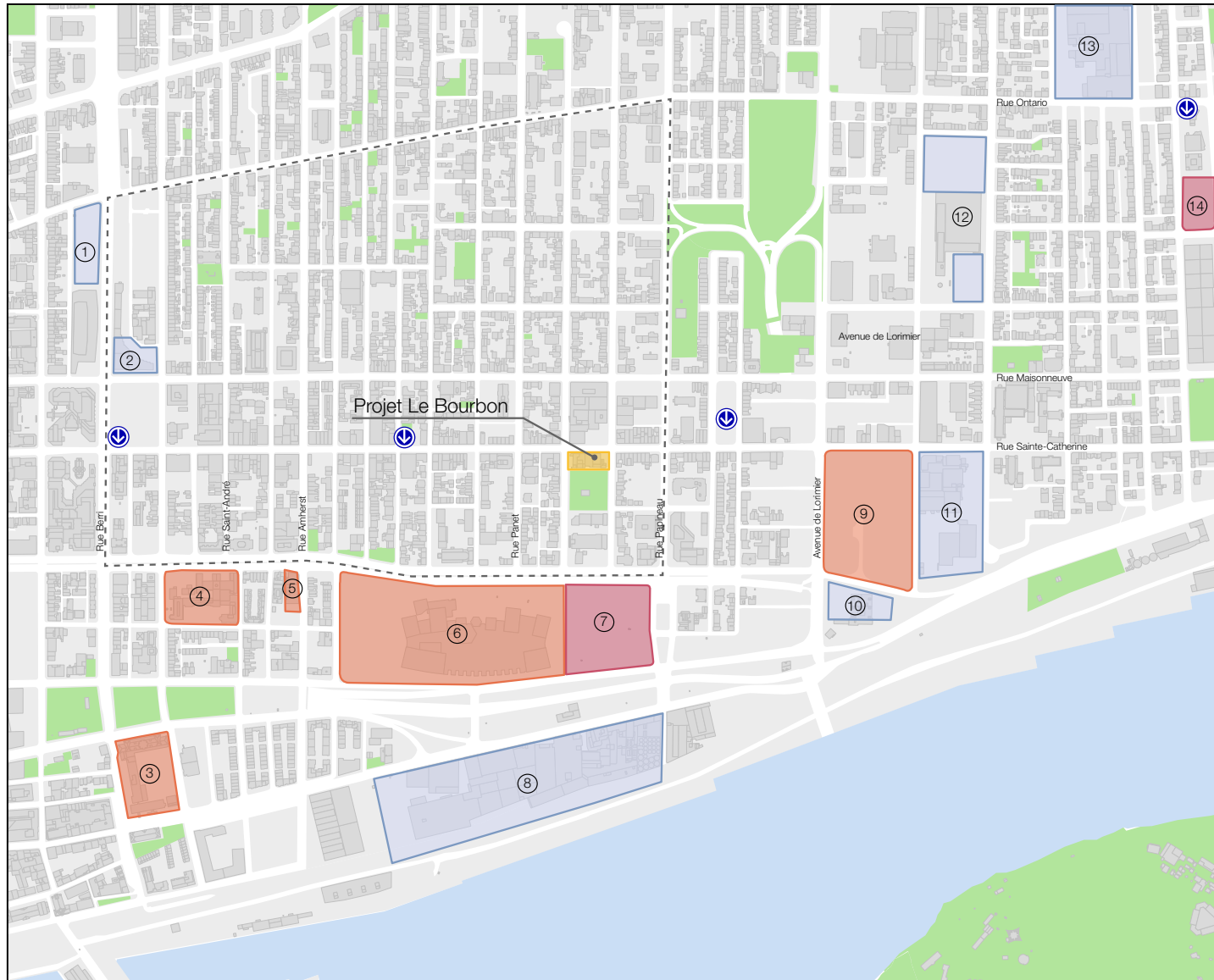
- 1/ Rayside Labossière
- 2/ Le quartier du Village
- 3/ Le projet Le Bourbon
- 4/ Le projet de règlement

RAYSIDE LABOSSIÈRE

- > Environ 25 employés et stagiaires
- > Entreprise privée avec un fonctionnement d'OBNL
- > Impliqués dans plusieurs quartiers montréalais
- > Participation en notre nom et au nom de nos partenaires aux grands débats publics



LE QUARTIER DU VILLAGE



GRANDS PROJETS PAR TYPE

- Projet Le Bourbon
- Projet résidentiel et mixte
- Projet institutionnel
- Projet non-défini
- Limite du Village

- Parc de Montréal
- M Station de métro

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| 1. Îlot de la Grande Bibliothèque | 8. Molson |
| 2. Îlot Voyageur | 9. Quais de Lorimier |
| 3. Gare-hôtel Viger | 10. SAQ - Pied-du-courant |
| 4. CHSLD J. Viger | 11. Télé-Québec |
| 5. Le Glo sur René-Levesque | 12. S.Q. Édifice Wilfrid-Derôme |
| 6. Radio-Canada | 13. JTI-McDonald |
| 7. Maison Radio-Canada | 14. STM Frontenac |

Source : Ville de Montréal, STM

Fond de plan : Ville de Montréal



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

LE PROJET LE BOURBON

> FICHE DU PROJET

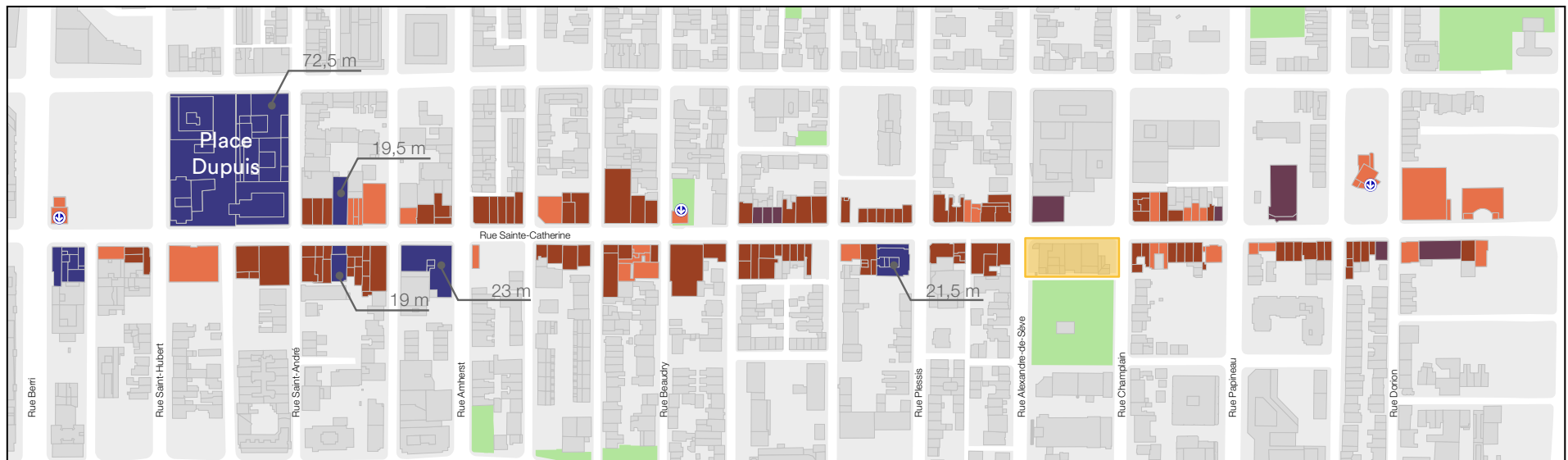
- > 9 étages, avec des retraits d'alignement significatifs à partir du 7^e étage;
- > un rez-de-chaussée commercial;
- > possibilité d'un étage de bureau dédié à un groupe communautaire du milieu;
- > 95 logements;
- > 72 places de stationnement souterrain.



LE PROJET LE BOURBON


> DES HAUTEURS RELATIVEMENT HOMOGÈNES SUR LA RUE STE-CATHERINE

HAUTEURS DES BÂTIMENTS DE LA RUE SAINTE-CATHERINE




 Projet Le Bourbon

 2 étages et moins

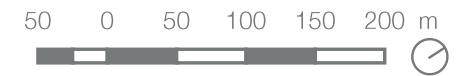
 3 étages

 4 étages

 5 étages et plus

 Parc de Montréal

 Station de métro



RAYSIDE | LABOSSIÈRE

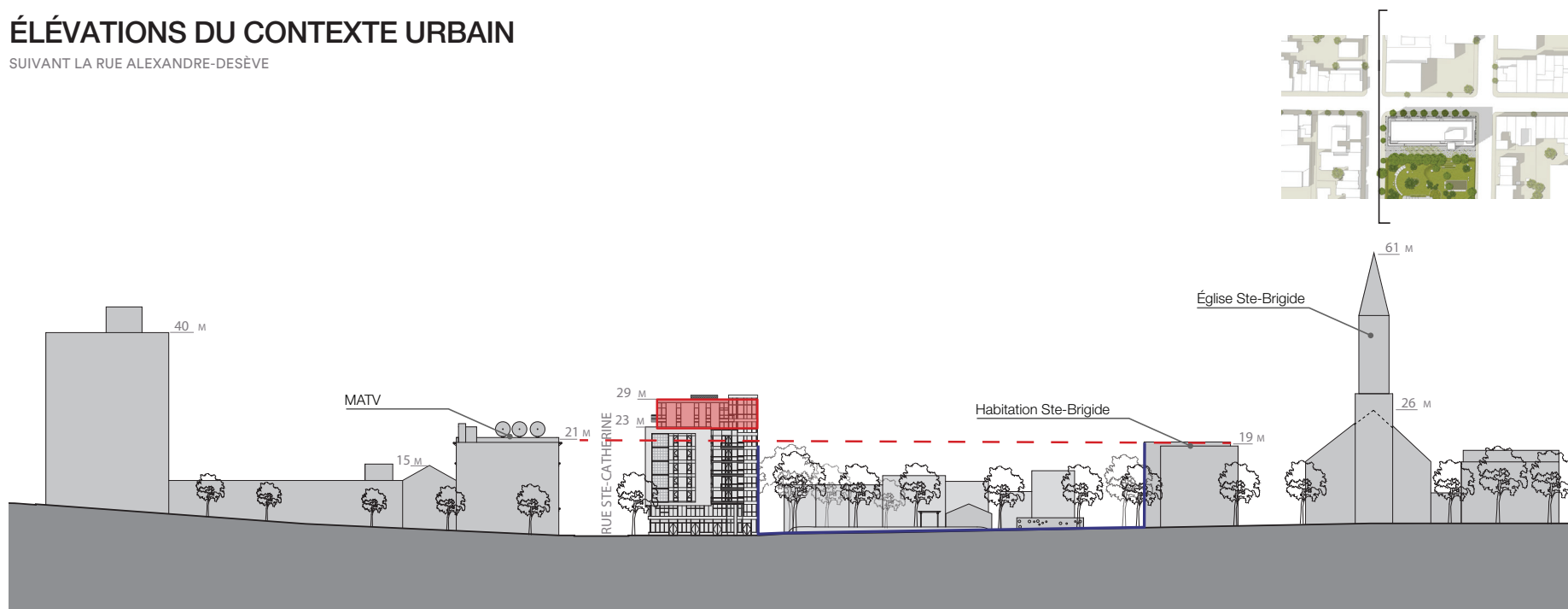
Architecture Design Développement urbain

LE PROJET LE BOURBON

> UNE HAUTEUR À MODIFIER POUR S'INTÉGRER AU MILIEU

ÉLÉVATIONS DU CONTEXTE URBAIN

SUIVANT LA RUE ALEXANDRE-DESÈVE



Source: Atelier Christian Thiffaut

Modification: Rayside Labossière

RECOMMANDATION 1 : Que la hauteur du bâtiment soit revue et propose un volume de 7 étages qui soit d'une hauteur d'au maximum 23 mètres pour s'harmoniser avec la rue Ste-Catherine, le parc Charles-S.-Campbell et les habitations Ste-Brigide.

LE PROJET LE BOURBON

> LA GESTION DES LIVRAISONS ET DES DÉCHETS



RECOMMANDATION 2 : Qu'une stratégie soit développée pour atténuer au maximum les effets des livraisons et de la gestion des déchets et assurer une interface de qualité entre le projet Le Bourbon et le Parc Charles-S.-Campbell.







LE PROJET LE BOURBON

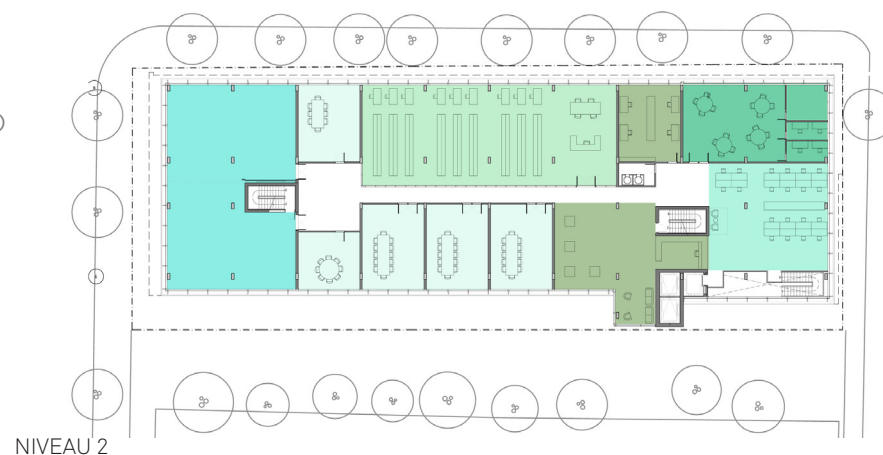
> DES BÉNÉFICES RÉELS SUR LA COMMUNAUTÉ

> Des locaux communautaires



ORGANISME CCGLM

-  ESPACE JEUNESSE AUTONOME (SALLE COMMUNAUTAIRE, 4 BUREAUX)
-  ESPACE À BUREAU PARTAGÉ (10 OBNL)
-  SALLES DE RÉUNION (5 SALLES)
-  SALLE DE RÉCEPTION (200 USAGERS)
-  MÉDIATHÈQUE
CENTRE D'ARCHIVE
-  ADMINISTRATION CCGLM
ET ESPACE D'EXPOSITION



RECOMMANDATION 3: Que le promoteur prenne toutes les mesures possibles pour assurer la viabilité à long terme d'espaces de bureaux communautaires.

LE PROJET LE BOURBON

- > DES BÉNÉFICES RÉELS SUR LA COMMUNAUTÉ
 - > Stratégie d'inclusion de logements abordables



Source: Saul Rosales - Rayside Labossière

RECOMMANDATION 4: Que le promoteur contribue au Fonds d'inclusion à hauteur de 20 % des unités du projet résidentiel, et ce, même si la hauteur et la densité du projet Le Bourbon sont diminuées.

LE PROJET LE BOURBON

> UN PROJET QUI DOIT ANIMER LA RUE SAINTE-CATHERINE

Échelle et rythme

L'échelle de 5 km/h est compacte et débordé d'attraits; les façades sont étroites et les portes ne manquent pas. L'échelle de 60 km/h convient aux conducteurs en déplacement, mais pas aux piétons.



Échelle de 5 km/h



Échelle de 60 km/h

Textures et détails

Les immeubles d'une ville peuvent attirer les piétons qui marchent lentement. Des rez-de-chaussée attrayants, faits de matériaux de qualité, proposent leurs textures et leurs riches détails.



Façade intéressante



Façade ennuyeuse

Transparence

La marche en ville est plus agréable si l'on voit des vitrines bien garnies et ce qui se passe à l'intérieur des immeubles. Cela vaut dans les deux sens.



Façade ouverte



Façade fermée

Mixité des fonctions

Des unités étroites et un grand nombre de portes ayant diverses fonctions offrent plusieurs points de contact entre l'intérieur et l'extérieur ainsi qu'une diversité d'expériences.



Façade variée



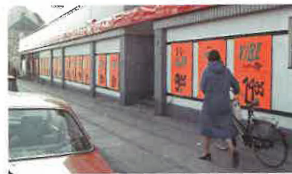
Façade uniforme

Appel aux sens

Tous les sens sont sollicités lorsqu'on s'approche d'un immeuble offrant des impressions et des possibilités intéressantes. En revanche, ces huit affiches ne sont pas du tout inspirantes.



Façade interactive



Façade passive

Façades à axes verticaux

Les rez-de-chaussée dont les éléments de façade sont disposés selon un axe vertical rendent le trajet des piétons intéressant. En comparaison aux façades structurées à l'horizontale, les distances de marche semblent aussi plus courtes.



Façade verticale



Façade horizontale

Façade ouverte et façade fermée

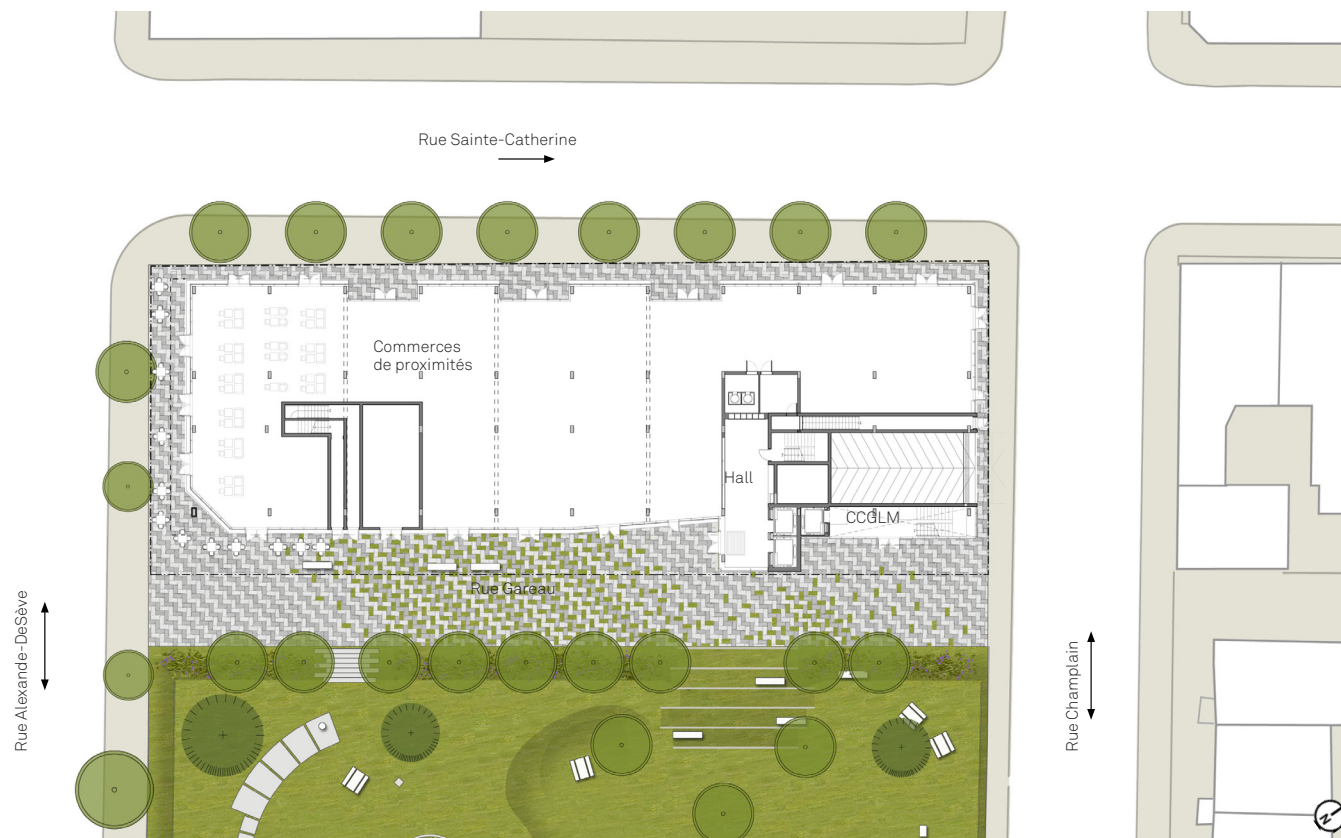
Source: Gehl, 2010.

LE PROJET LE BOURBON

> UN PROJET QUI CRÉE UNE INTERFACE AGRÉABLE AVEC LE PARC CHARLES-S.-CAMPBELL



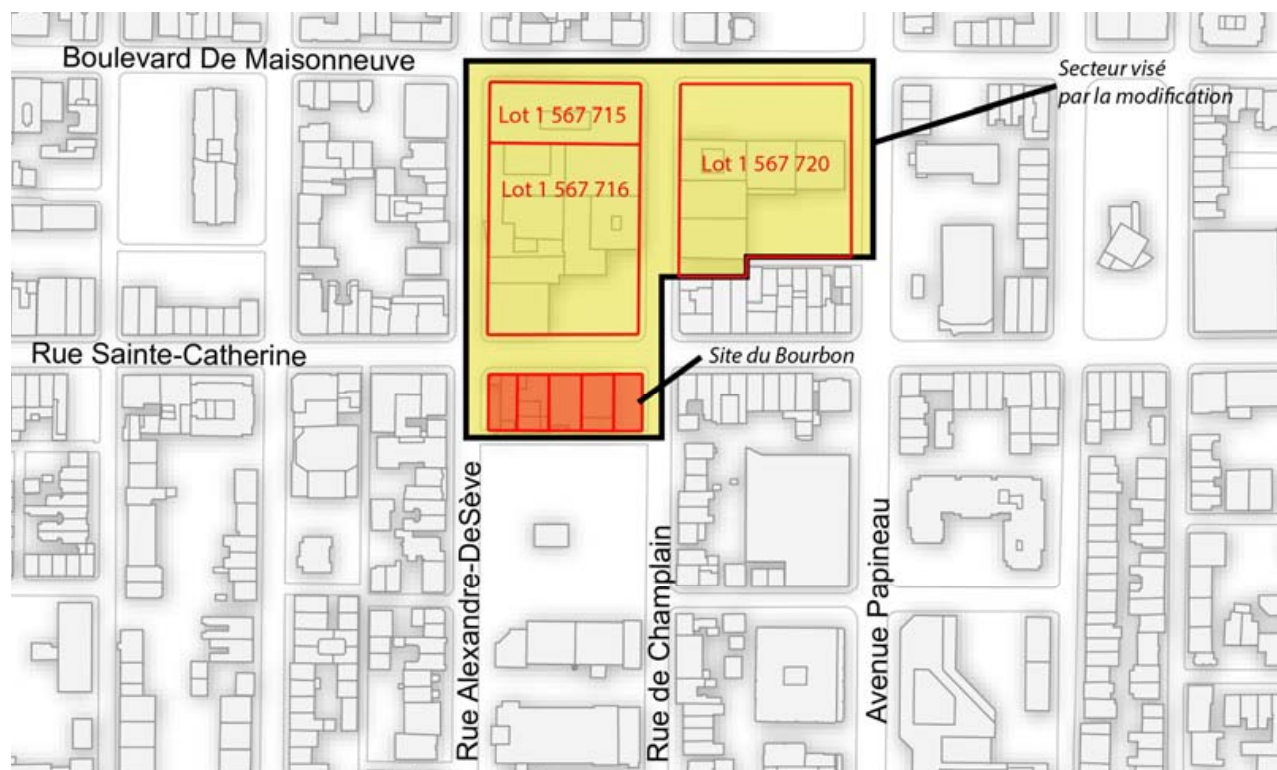
Source: Atelier Christian Thiffault



Source: Atelier Christian Thiffault

LE PROJET DE RÈGLEMENT

> LE PROJET LE BOURBON REPRÉSENTE QUE 20% DU PROJET DE RÈGLEMENT



Source: Ville de Montréal



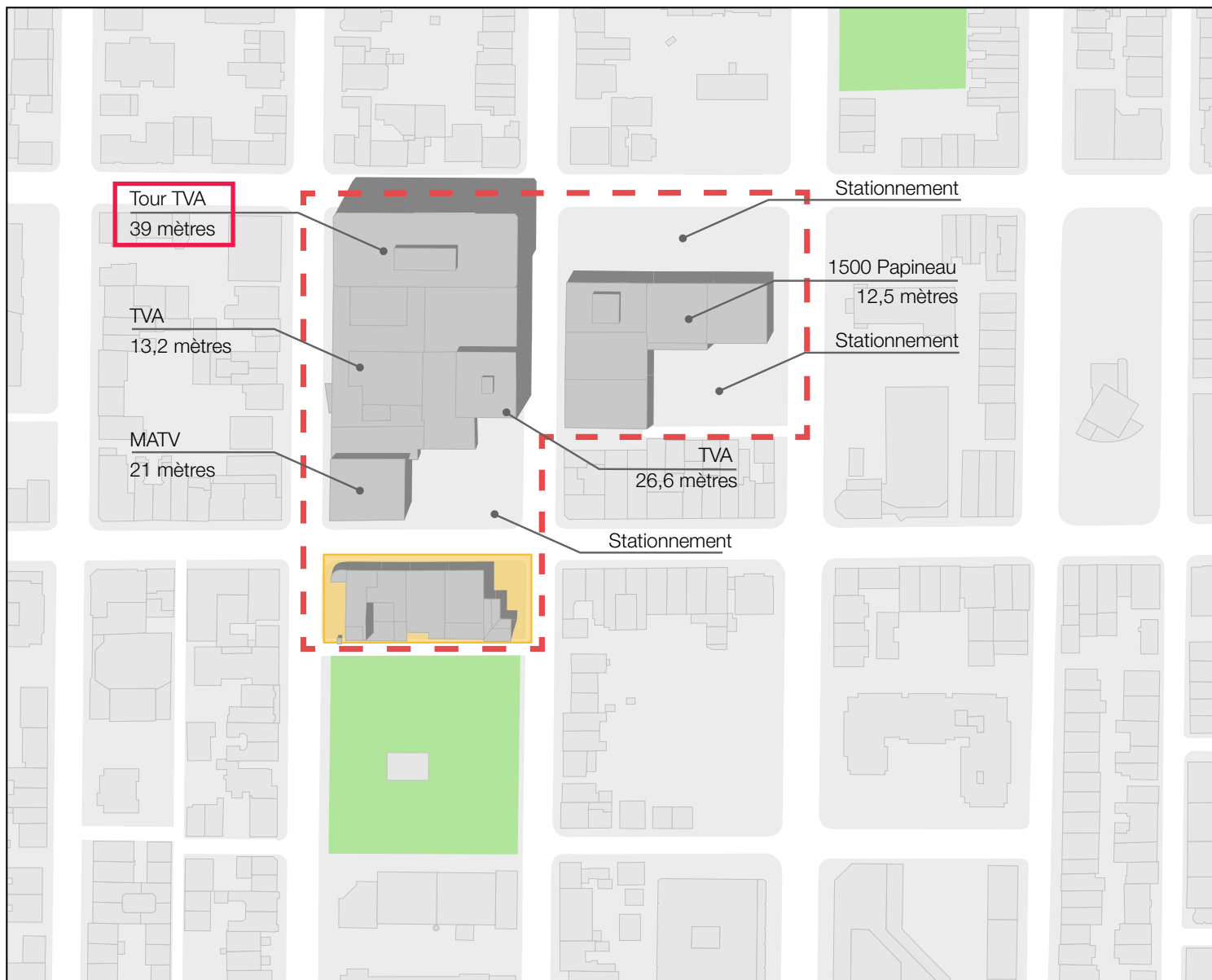
Source: Google Maps



Source: Google Maps

LE PROJET DE RÈGLEMENT

> UN RÈGLEMENT QUI EST TROP GRAND ET QUI NE RÉGULARISE PAS LA SITUATION



SITUATION ACTUELLE DU SECTEUR VISÉ PAR LE RÈGLEMENT

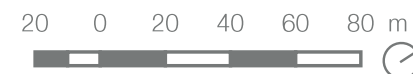
- Projet Le Bourbon
- Secteur visé par le règlement
- Parc de Montréal

Règlement proposé par la Ville

Hauteur maximum: 35 m
Densité maximum: 6

Source : Ville de Montréal

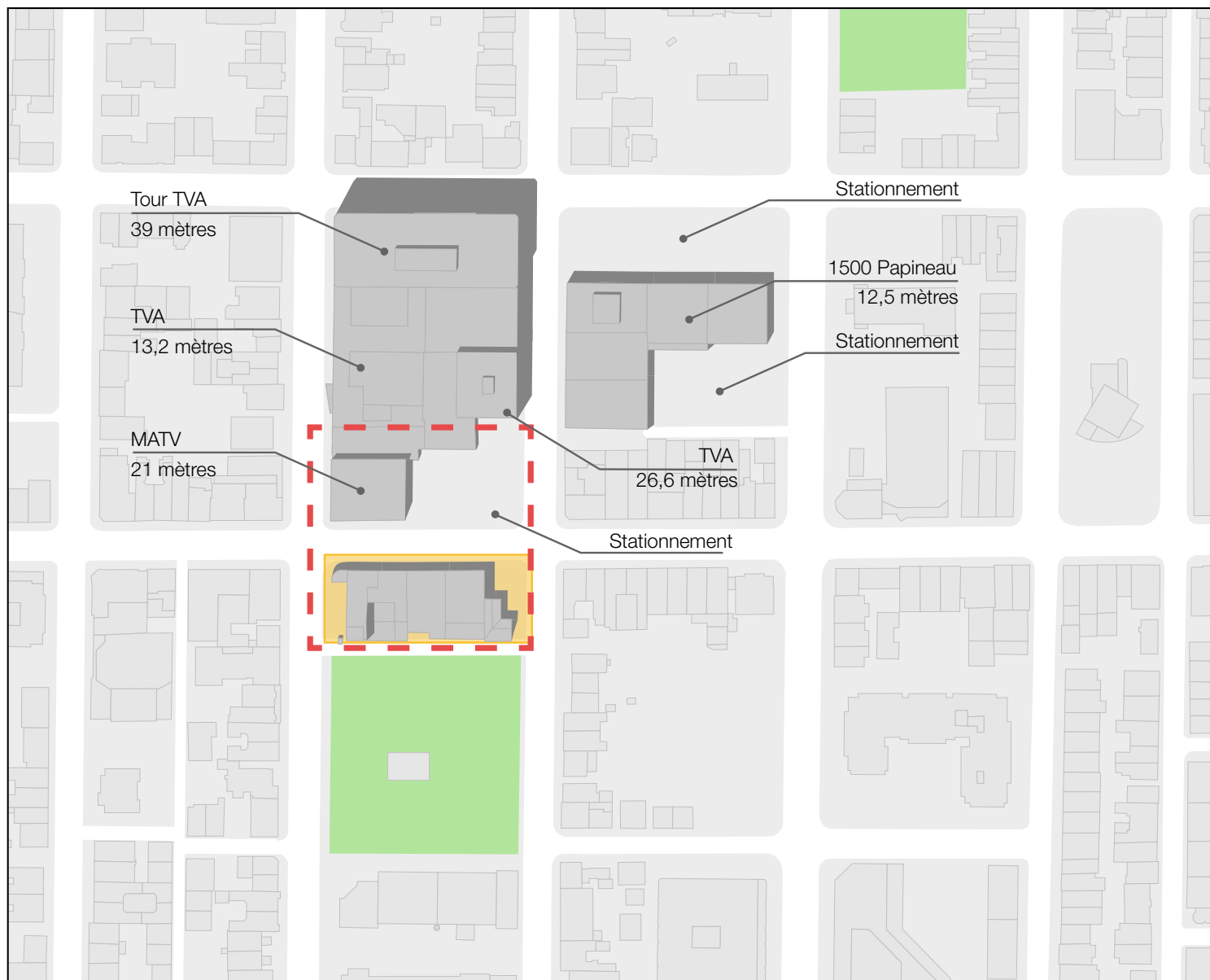
Fond de plan : Ville de Montréal



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

LE PROJET DE RÈGLEMENT

> UN NOUVEAU SECTEUR ET UN ABAISSEMENT DE LA HAUTEUR MAXIMUM



PROPOSITION DE NOUVEAU RÉGLEMENT

- Projet Le Bourbon
- Secteur visé par le règlement

■ Parc de Montréal

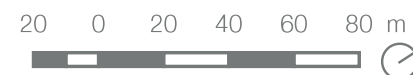
Règlement proposé par
Rayside Labossière

Hauteur maximum: 25 m

Densité maximum: 6

Source : Ville de Montréal

Fond de plan : Ville de Montréal



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

LE PROJET DE RÈGLEMENT

> UN NOUVEAU SECTEUR ET UN ABAISSEMENT DE LA HAUTEUR MAXIMUM



RECOMMANDATION 5 : Que le secteur visé par le règlement soit modifié pour inclure uniquement le projet Le Bourbon et le côté nord de la rue Sainte-Catherine.

RECOMMANDATION 6: Que le projet de règlement soit modifié pour permettre une hauteur maximale de 25 mètres.

MERCI!