

RÉAMÉNAGEMENT DU SITE DE  
**LA GARE-HÔTEL VIGER**



# LE PROMOTEUR

## LES INVESTISSEURS

- Entreprises Télémedia
- Homburg Canada
- SNS Property Finance

## LE MAÎTRE D'OEUVRE

- Viger DMC International

# LE SITE GARE-HOTEL VIGER



# L'INTÉRÊT POUR LE SITE

- Localisation stratégique
- Présence d'un landmark
- Potentiel immobilier



Acquisition en mai 2006

# LE PROJET

*Revitaliser le site de l'ancienne gare-hôtel Viger en y réalisant un développement mixte, offrant au Vieux-Montréal une porte d'entrée à l'est et complétant du même souffle le réaménagement du Faubourg Québec.*

*Créer une destination urbaine intégrée à son milieu, ainsi qu'un levier économique pour le Vieux-Montréal et pour la Ville dans son ensemble.*



# LA DÉMARCHE DU PROMOTEUR

1. Définition de la programmation
2. Élaboration du plan directeur et ajustements à la réglementation
3. Conception de l'architecture et révision architecturale

# LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

- Complexité de l'intégration urbaine (entre le quartier historique, un quartier en émergence et l'est du centre-ville)
- Particularités du site:
  - Monument à mettre en valeur
  - Barrières physique: pont Notre-Dame, Berri
  - Superficie et division en deux îlots
  - Voisinage résidentiel
- Densité requise pour viabiliser le développement
- Limites de la réglementation en vigueur
- Multiples intérêts à concilier

# LA PROGRAMMATION

- 227 chambres d'hôtel
- Offre commerciale de 266 700 pi<sup>2</sup> (desserte locale, régionale et touristique)
- 289 unités résidentielles haut-de-gamme incluant des unités de type *branded residence*
- Structure d'accueil pour les visiteurs (stationnement de 1600 places, vélos, éventuel tramway)
- Espaces publics



# LES INTRANTS DANS LA CONCEPTION

- Consultation du voisinage
- Expertises et études
  - patrimoine et archéologie
  - circulation
  - ensoleillement
  - commerciale
  - vent
  - végétation
- Avis : CAU, CCU, CPM

# LE DIALOGUE AVEC LE VOISINAGE

Automne 06 Rencontres de petits groupes et communications

Décembre 06 Visite de la gare-hôtel - information sur l'histoire du site

Juin 07 Activité porte ouverte - réactions sur une première version

Août 07 Groupes de discussion - échanges sur une version modifiée



# LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- **Patrimoine** Mise en valeur de la gare-hôtel et retour à sa vocation hôtelière, conservation de la façade de la Gare Berri
- **Intégration** Gradation des hauteurs, connections par des liens piétons, prolongement de Saint-Hubert
- **Vie de quartier** Nouvelle rue de voisinage, espaces à caractère public, gestion interne de la circulation

# VERSION ANTÉRIEURE DU PROJET – JUIN 07



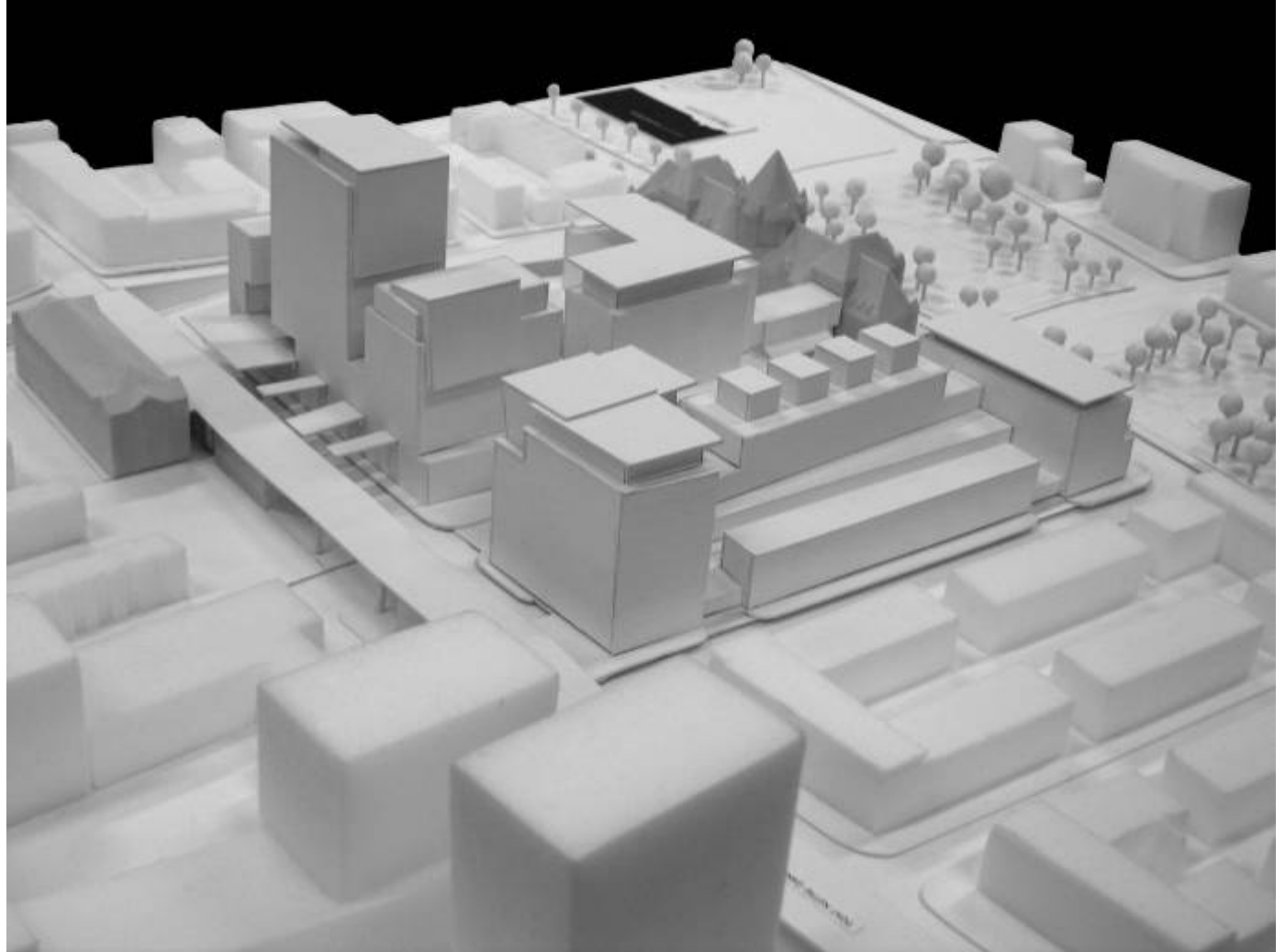
# MODIFICATIONS APPORTÉES

- Réduction de 100 000 pc<sup>2</sup> (-10% du total)
- Répartition des volumes et des hauteurs
  - Équilibre avec les immeubles voisins
  - Dégagement de la gare-hôtel
  - Recul par rapport au pont Notre-Dame
  - Sur-hauteur sur l'îlot ouest
- Maintien de la façade de la Gare Berri
- Intégration d'une épicerie et de commerces de voisinage

# PROJET SOUMIS À LA CONSULTATION AOÛT 2007



# PROJET SOUMIS À LA CONSULTATION AOÛT 2007

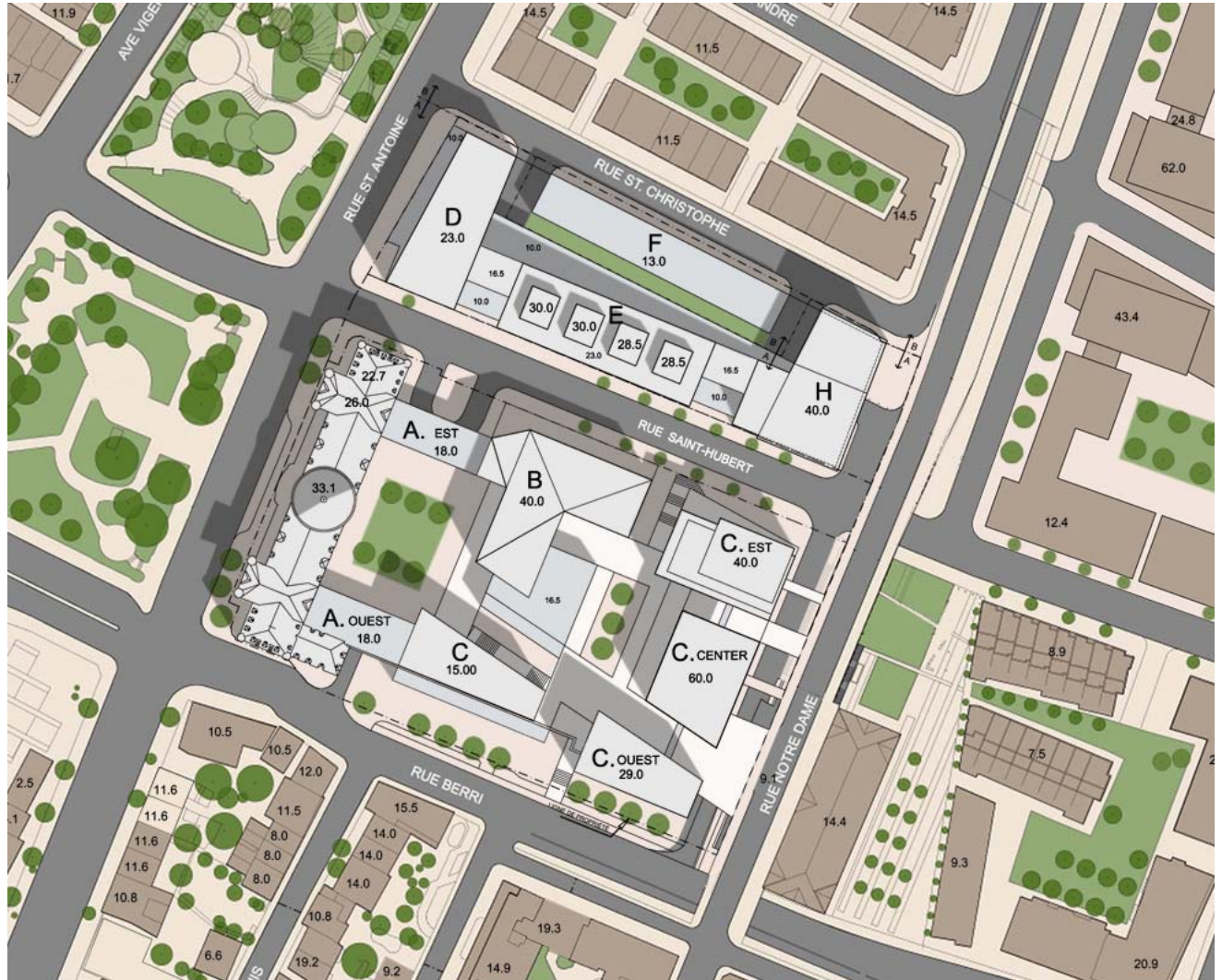


# PROJET SOUMIS À LA CONSULTATION AOÛT 2007

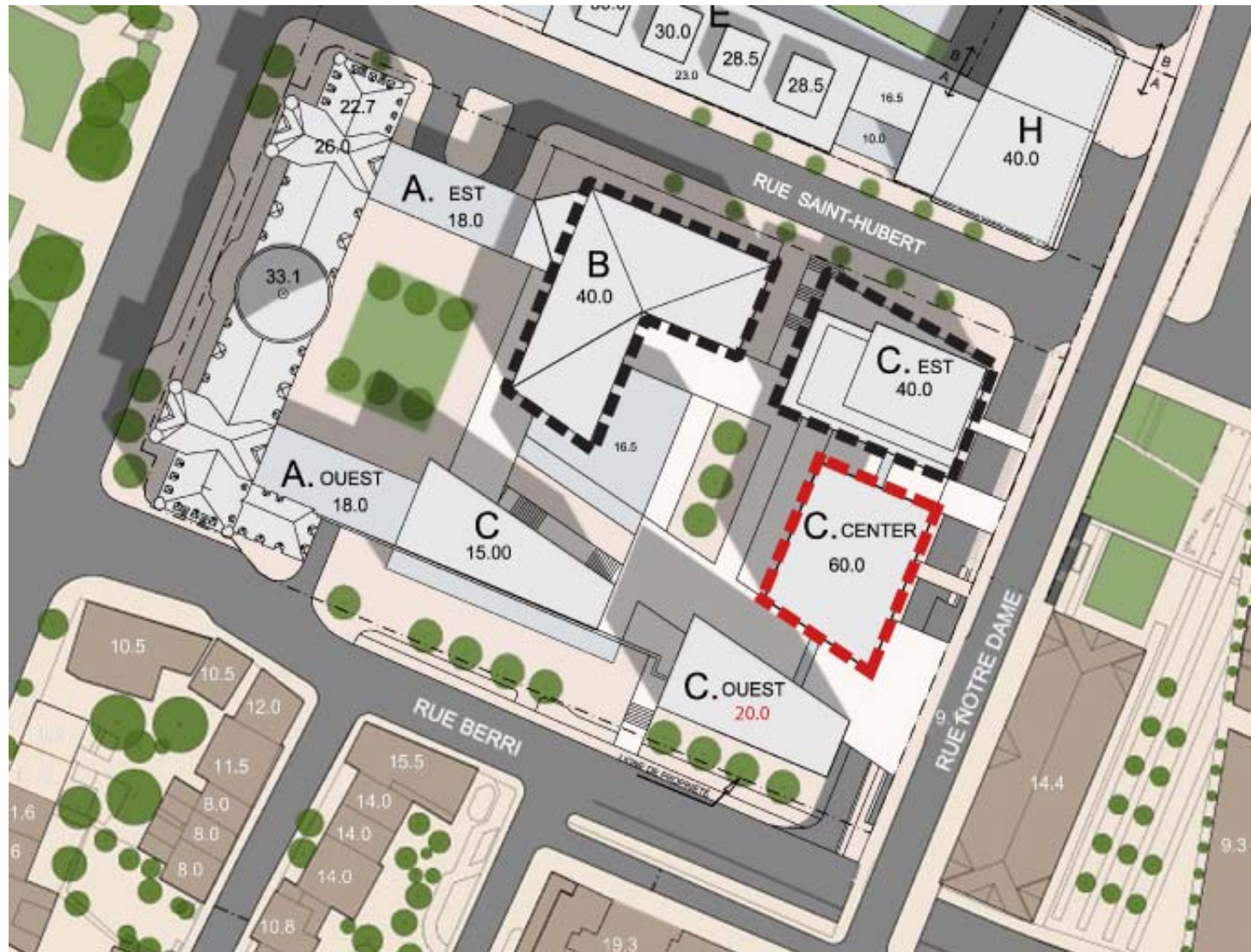




# PROJET SOUMIS À LA CONSULTATION AOÛT 2007

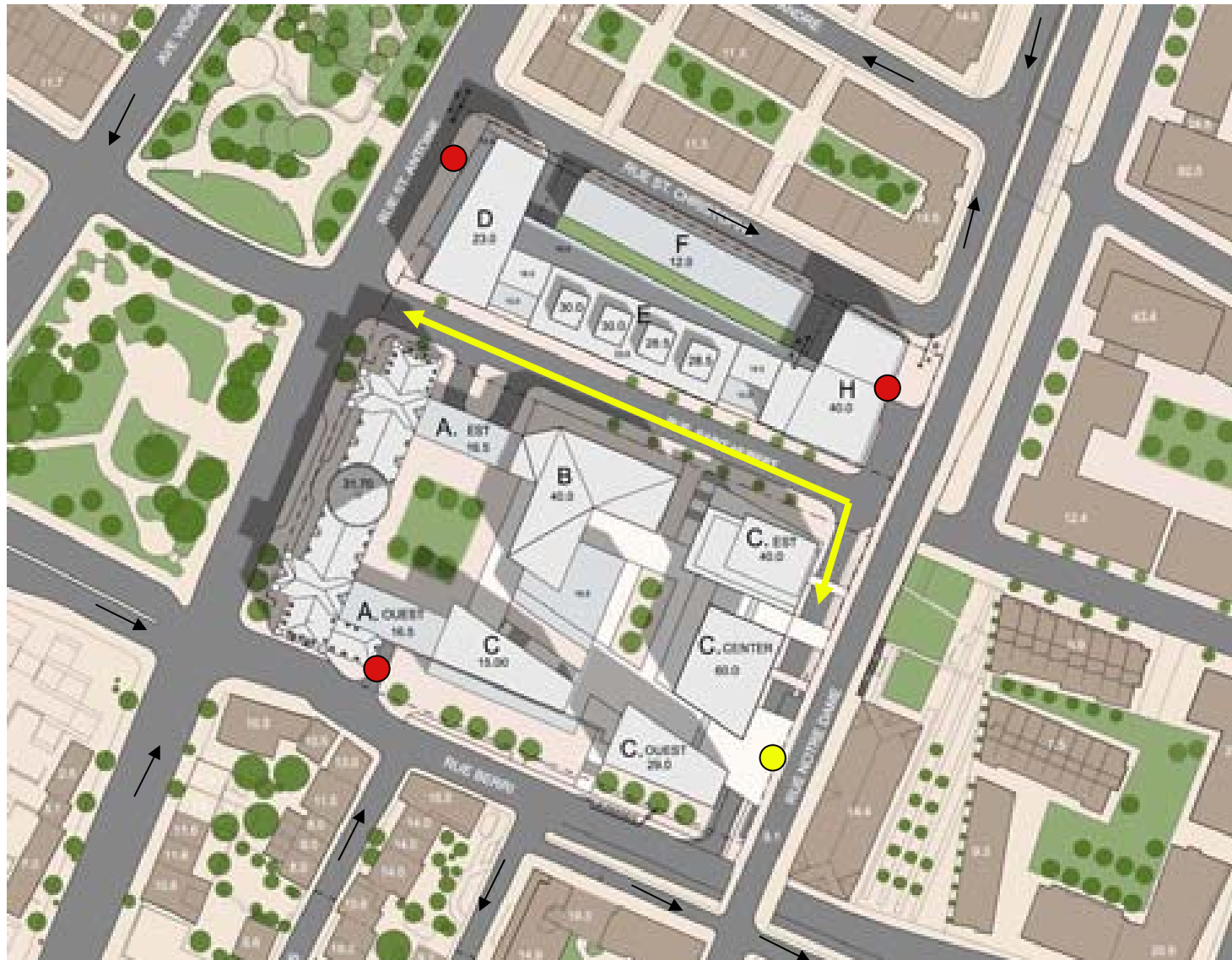


# AJUSTEMENTS ÉTUDIÉS



# INCIDENCES DU PROJET SUR LA CIRCULATION

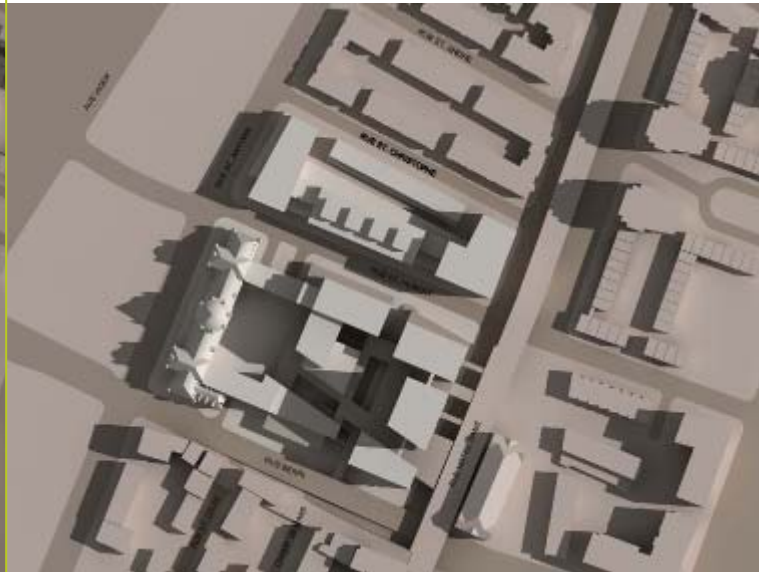
- Sens unique
- Accès stationnement
- Accès camion
- ↔ Voies d'accès camion



# INCIDENCES DU PROJET - ENSOLEILLEMENT

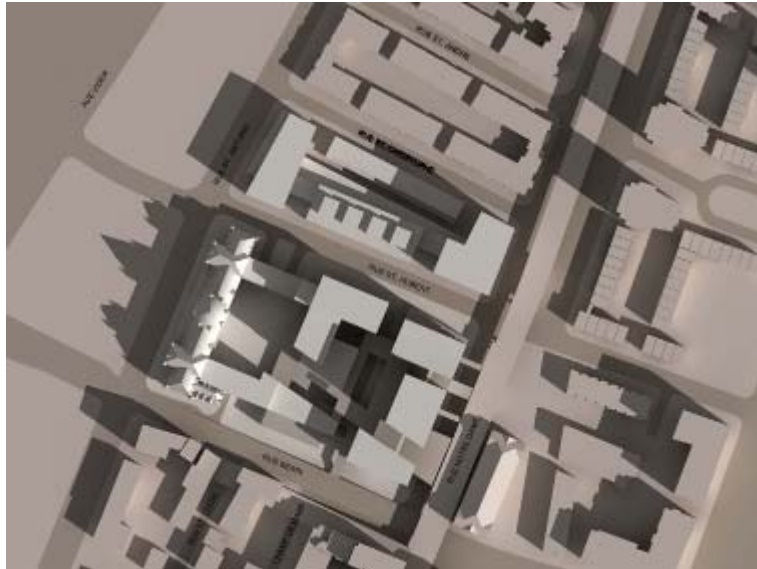


21 mars, 9h

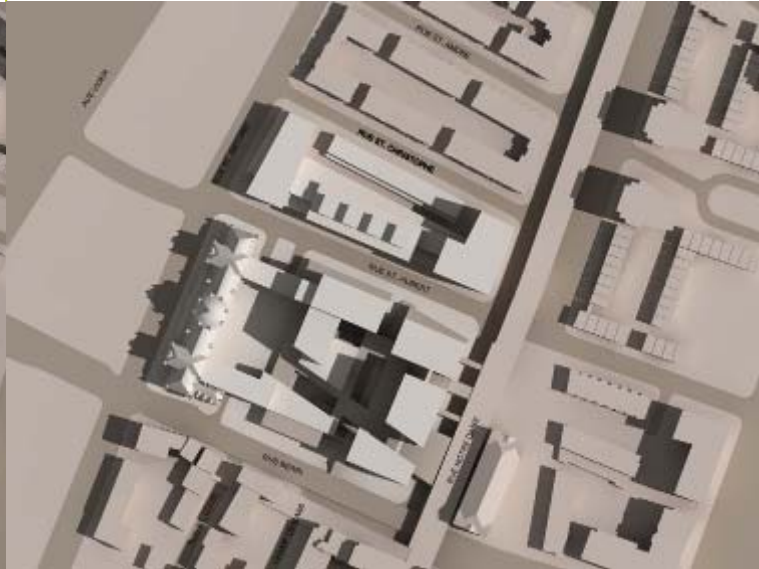


21 juin, 9h

# INCIDENCES DU PROJET - ENSOLEILLEMENT

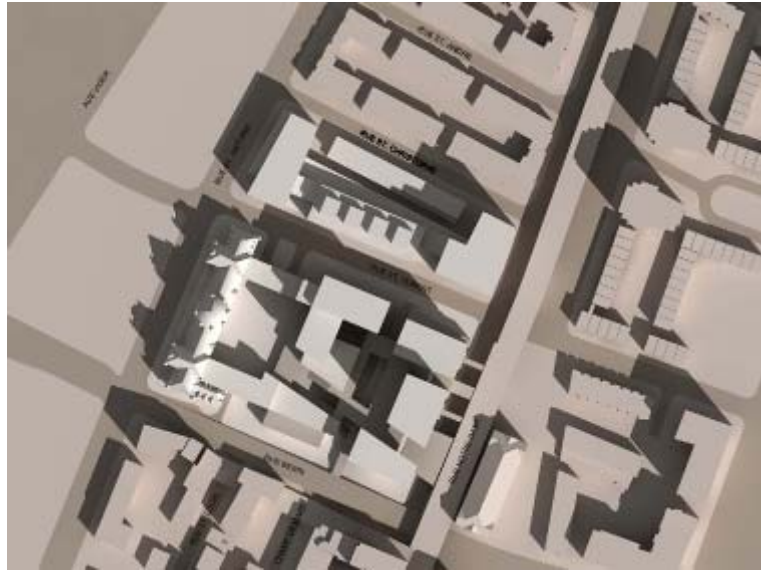


21 mars, 10h

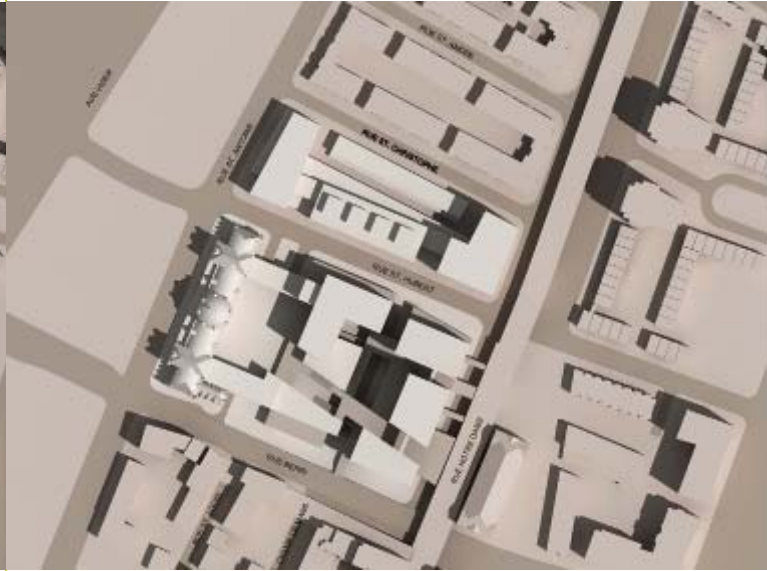


21 juin, 10h

# INCIDENCES DU PROJET - ENSOLEILLEMENT

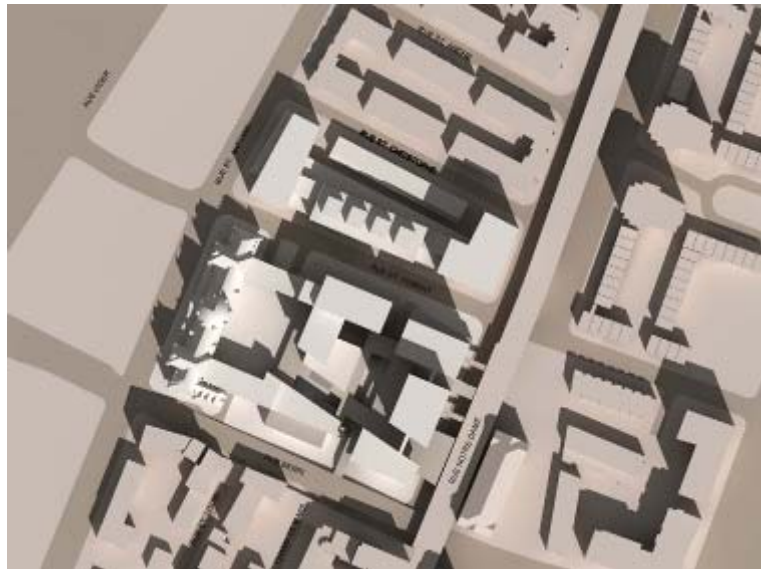


21 mars, 11h

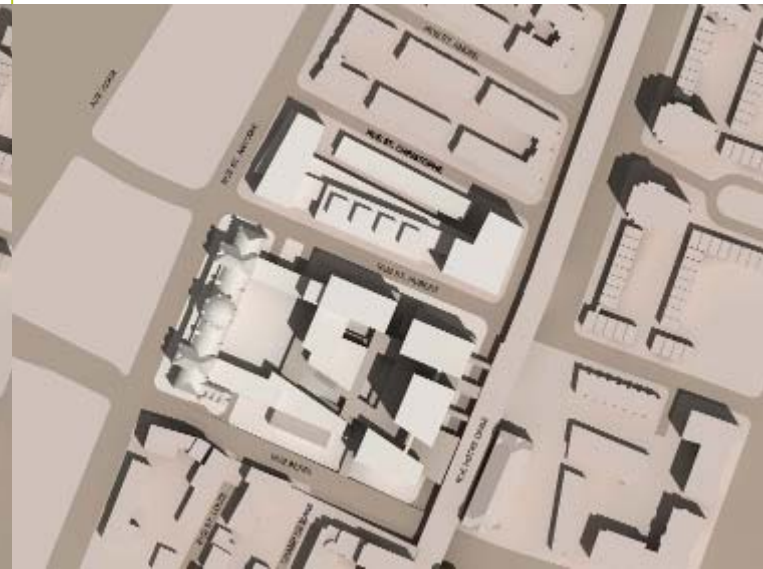


21 juin, 11h

# INCIDENCES DU PROJET - ENSOLEILLEMENT



21 mars, 12h



21 juin, 12h

# INCIDENCES DU PROJET - ENSOLEILLEMENT



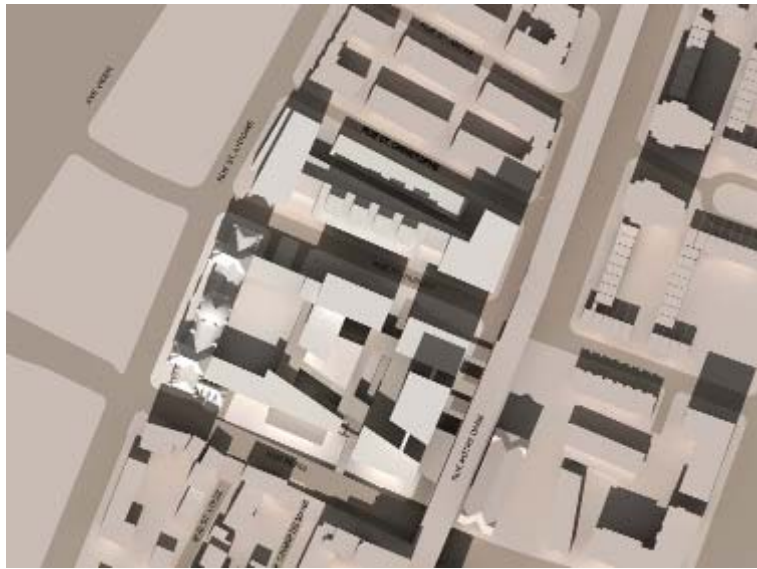
**21 mars, 13h**



**21 juin, 13h**



# INCIDENCES DU PROJET - ENSOLEILLEMENT



**21 mars, 14h**



**21 juin, 14h**

# INCIDENCES DU PROJET - ENSOLEILLEMENT

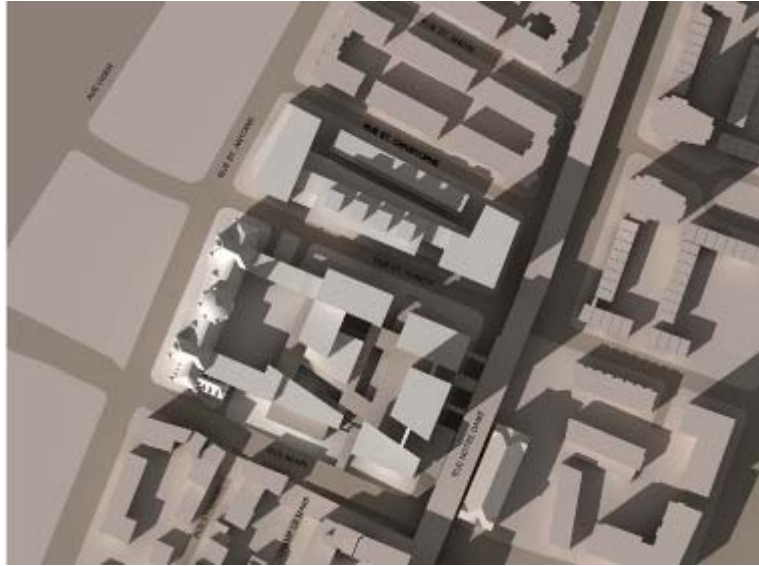


21 mars, 15h

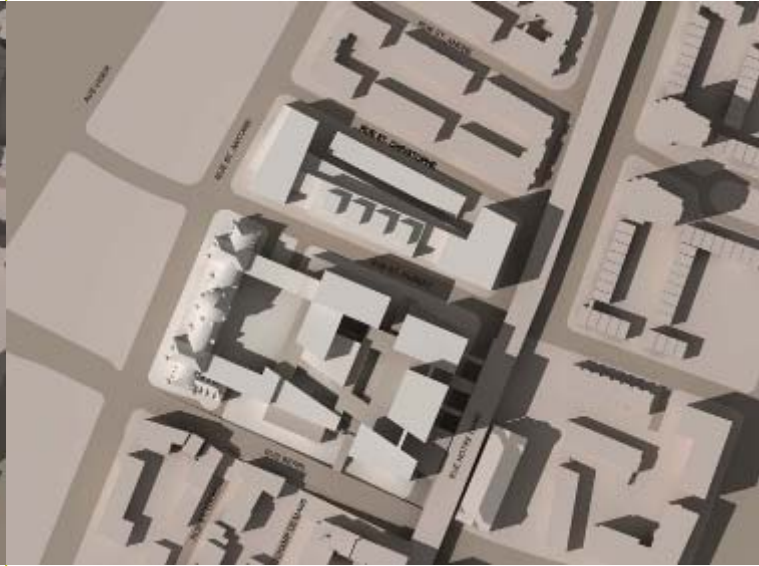


21 juin, 15h

# INCIDENCES DU PROJET - ENSOLEILLEMENT



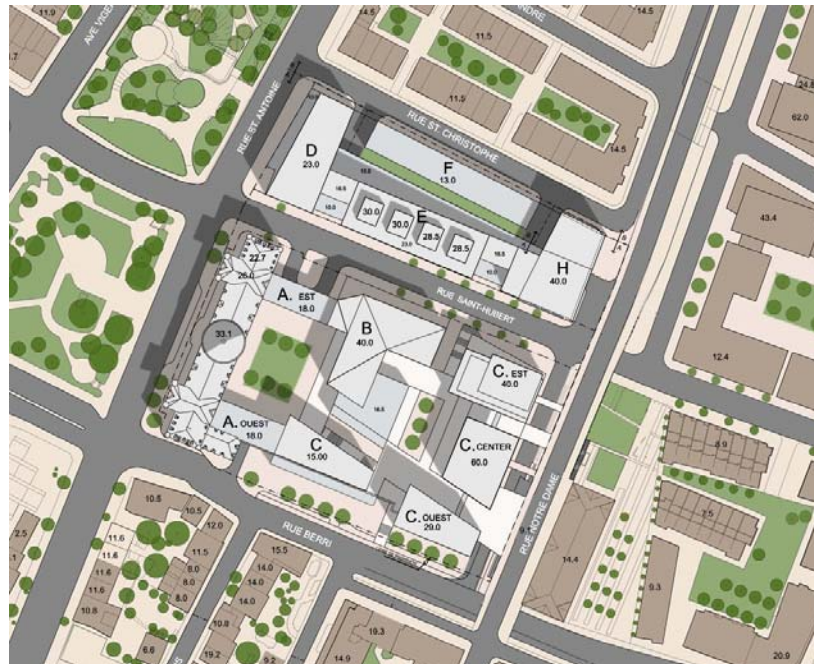
21 mars, 16h



21 juin, 16h

# LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Participation de la communauté
- Décontamination du terrain et des bâtiments
- Construction selon la certification LEED
- Développement d'un site vacant au centre-ville
- Densification de la population dans le secteur



# NOS ENGAGEMENTS

## INVESTIR DANS L'AMÉLIORATION DU QUARTIER

- Dialogue avec les voisins sur la finalisation du projet
- Contribution au réaménagement du Square Viger
- Amorce d'occupation du dessous de Notre-Dame
- Intégration de services de proximité (épicerie)
- Implication dans la résolution d'enjeux locaux



# NOS ATTENTES ENVERS CETTE CONSULTATION PUBLIQUE