



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
ocpm.qc.ca

Par courriel et télécopieur

Montréal, le 9 février 2009

Monsieur Aldo Sylvestre
Directeur, Immobilier, Québec
800 boulevard René-Lévesque O., bureau 1100
Montréal (Québec) H3B 1X9

Objet : Projet de réaménagement du 1500, rue Ottawa – Les bassins du Nouveau Havre

Monsieur,

En prévision de l'audience prochaine, la commission de l'OCPM, chargée de mener la consultation publique sur le projet mentionné en rubrique, souhaite vous soumettre une série de questions (ci-jointes) qui constituent les préoccupations présentes de la commission en regard de chacun des thèmes des séances d'information.

La commission apprécierait que vous y répondiez durant les séances d'informations ou le cas échéant par écrit.

En vous remerciant à l'avance de l'attention que vous porterez à cette demande, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Catherine Vandermeulen,
Secrétaire de la commission

Questions adressées à la Société Immobilière du Canada (SIC)

Général

1. Les *Études périphériques* citées dans le Plan directeur (en page 67) sont-elles accessibles au public notamment celles de Génivar (2008), de GVA Devencore (2008) et de Pierre Bélanger (2008) ?
2. Quel est l'échéancier de réalisation du projet ? Plus spécifiquement, quels sont les scénarios de développement et qui sont les maîtres d'œuvre des différentes étapes de réalisation des travaux en ce qui concerne :
 - l'excavation des bassins et l'arrimage du projet avec le parc linéaire du canal de Lachine ;
 - la construction de la rue Basin et des infrastructures de services (aqueduc, égouts, électricité, gaz) ;
 - la construction des bâtiments (résidentiels et commerciaux) et des stationnements ainsi que l'aménagement des paysages extérieurs, des terrasses, des toits et des cours ;
 - l'aménagement des voies piétonnes et cyclables ainsi que des terrains qui seront cédés à la Ville (place, aires de jeux, marais filtrant, etc.) ?
3. Est-ce que des mesures particulières sont prévues pendant la réalisation du projet pour assurer la sécurité des personnes et pour atténuer les nuisances liées aux travaux de chantier (bruits, poussières, entreposage des sols excavés, etc.) ?
4. Est-ce que les travaux d'aménagement paysager seront réalisés de façon progressive afin d'assurer une ambiance de qualité, au fur et à mesure de l'arrivée des nouveaux résidents ?
5. Est-ce qu'une entente a été conclue entre la SIC et Parcs Canada pour la réalisation du projet ? Est-ce que les modalités d'une telle entente seront transmises à la Ville ?

Concept d'aménagement et intégration au quartier

6. Veuillez spécifier les caractéristiques des unités d'habitation (superficie des logements, nombre de pièces par logement) de même que leur tenure (logement coopératif ou privé), pour chacun des bâtiments résidentiels.
7. Veuillez préciser le nombre, les caractéristiques, la localisation et la tenure des unités d'habitation dédiées aux familles.
8. En ce qui a trait au transport actif :
 - Comment est-ce que les principes d'aménagement de la Charte du piéton de Montréal seront respectés ?
 - Y aura-t-il ségrégation des pistes cyclables et des allées piétonnières à l'intérieur du site (doc. 3.1, Plan de répartition des usages, p. 55) ?

9. Comment la SIC a-t-elle pris en compte les préoccupations soulevées par le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme concernant :
 - la possibilité d'avoir pénétration des fonctions de commerces et de bureaux à l'intérieur du projet, sur la rue Basin et sur la rue Ottawa?
 - la possibilité de revoir la configuration du projet à la croisée des rues Guy, William et Ottawa afin de mettre en valeur les vues sur les bassins et le canal de Lachine dans le traitement de la perspective dans l'axe de la rue Guy?
10. Comment la SIC a-t-elle pris en compte les préoccupations soulevées par le Conseil du patrimoine de Montréal concernant :
 - la possibilité de donner une vocation de « rue principale » à la rue Basin, maximisant la proximité des commerces et services de proximité avec l'ensemble des logements?
 - le besoin d'assurer l'aménagement sur le site d'équipements collectifs et d'espaces adaptés aux familles?
11. Qu'est-ce qui a motivé le choix de la localisation des accès aux stationnements aménagés au sous-sol des bâtiments (doc. 3.3, figure 2.2, p. 7) ? Combien d'étages en sous-sol sont prévus pour l'aménagement des unités de stationnement, dans chaque bâtiment?

Design écologique du milieu urbain

12. La SIC souhaite obtenir une certification LEED ND pour le plan d'ensemble du projet en proposant diverses mesures répondant aux critères exigés par le *US Green Building Council*. Par ailleurs, la SIC procédera par appels d'offres pour l'exécution des travaux.
 - Les mesures proposées pour l'obtention d'une certification LEED ND seront-elles traduites sous forme d'exigences, dans les cahiers de charge des appels d'offres, afin d'obliger ou d'encourager l'obtention de certifications LEED NC?
 - Quels seront les critères de sélection relatifs au développement durable lors de ces appels d'offres?
 - Les appels d'offres comprendront-ils des exigences visant à soutenir le modèle écologique du projet en particulier pour la gestion des sols, des eaux et des déchets de même que pour la gestion des ressources et de la consommation d'énergie?
13. Quels sont les objectifs d'aménagement paysager dans le modèle écologique du projet ainsi que pour l'intégration des bâtiments et des aménagements au quartier, incluant le parc linéaire du canal de Lachine et le site archéologique de la Pointe des Seigneurs?
14. Le site du 1500 Ottawa est localisé dans un secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel et le Plan directeur propose la mise en valeur de l'ancien tracé des bassins. Une partie des travaux proposés devront être réalisés sur des terrains appartenant à Parcs Canada. Ces terrains sont localisés en bordure du canal de Lachine et sont exclus du territoire d'application présenté à l'annexe A du projet de règlement autorisant le projet.

Une première étude de potentiel archéologique des bassins a été réalisée par Archemi en 1995 à la demande de Parcs Canada. Deux mandats d'inventaire archéologique ont également été réalisés par SACL, en 2005 et en 2008, à la demande de la SIC. Ces mandats ont permis de localiser et de

caractériser les murs des bassins et d'élaborer une stratégie d'inventaire des ressources archéologiques bâties conservées autour des bassins et sous le bâtiment du tri postal.

- Quelles sont les modalités d'autorisation des travaux d'aménagement et de supervision archéologique des excavations de masse, sur les terrains de la SIC et de Parcs Canada?
 - Quels sont les travaux prévus sur les terrains de Parcs Canada, dans le parc linéaire du canal de Lachine, concernant la réouverture des bassins? Est-ce que les travaux d'excavation et l'aménagement de passerelles doivent être autorisés par la Ville ou par le gouvernement du Québec?
15. Veuillez clarifier la transition et l'arrimage des aménagements en sous-sol et hors sol, entre le canal de Lachine et les bassins?
 16. Veuillez clarifier la localisation et les niveaux des stationnements aménagés en sous-sol, entre le canal de Lachine et la rue Basin, par exemple à l'aide de coupes transversales parallèles et perpendiculaires à l'axe du canal de Lachine.
 17. À quel moment les terrains, les bâtiments, les infrastructures et les aménagements seront-ils cédés aux nouveaux propriétaires ainsi qu'à la Ville?
 18. La SIC fournira-t-elle aux syndicats de copropriétaires un devis technique pour la gestion et l'entretien des bâtiments et des infrastructures, notamment en ce qui a trait aux toits verts extensifs et aux bassins d'eau no 1 et no 2 ?
 19. La SIC doit-elle fournir à la Ville un devis technique pour la gestion et l'entretien du marais filtrant?
 20. Veuillez fournir une estimation des quantités de sols qui seront excavés pour la construction de la rue Basin, pour l'aménagement des quatre bassins et pour la construction des garages souterrains? Est-ce qu'une partie des sols excavés sera réutilisée dans les aménagements paysagers?
 21. Pourriez-vous expliciter davantage comment la gestion des sols contaminés pourrait complexifier la subdivision cadastrale?

Gestion des déplacements

22. Combien de travailleurs le projet permettra-t-il d'accueillir, pour les usages « bureau » et « commerce », en plus des 4 800 personnes qui résideront sur le site (doc. 3.3, p. 46)?
23. Les comptages utilisés pour simuler les conditions actuelles de circulation indiquent une augmentation importante des débits aux environs du site, entre l'heure de pointe du matin et celle de l'après-midi. Parallèlement, les niveaux de service passent de A-B le matin à E-F l'après-midi sur les rues des Seigneurs, Richmond et Guy (doc. 3.3, figures 4.10 et 4.11).
 - Pouvez-vous expliquer l'augmentation des débits de circulation, entre l'heure de pointe du matin et celle de l'après-midi, actuellement observée aux environs du site?
 - Ces observations peuvent-elles être validées selon l'enquête origine-destination 2003?
24. Comment est-ce que la distribution des déplacements générés par le projet a été estimée pour la période de pointe de l'après-midi (doc. 3.3, tableau 5-5, p. 49) ?

25. En ce qui a trait à l'estimation des déplacements générés par le projet, et compte tenu de la superficie allouée aux espaces de commerces et de bureaux, pourquoi est-ce que les déplacements déviés et de passage sont considérés négligeables?
26. Le projet prévoit réserver aux usages Commerce et Bureau une superficie de plancher de quelque 30 000 mètres carrés, avec l'aménagement de 153 cases de stationnement en sous-sol, sur les îlots D-1 et D-2 (doc. 3.3, p. 4, tableau 2-1). Par ailleurs, les déplacements générés par l'occupation de ces îlots sont estimés à plus de 400 véhicules aux heures de pointe du matin et de l'après-midi (doc. 3.3, p. 48, tableau 5-4). Est-ce que les espaces de stationnement disponibles sur rue, incluant les 83 places prévues sur la rue Basin, seront suffisants pour répondre à la demande excédentaire?
27. Le projet prévoit réserver à l'usage Commerce une superficie de plancher de 2 250 mètres carrés sur les îlots C-1a, C-1b et C-2. Pourquoi est-ce qu'aucune case de stationnement n'est réservée à l'usage Commerce en sous-sol des bâtiments, sur ces îlots ? Où stationneront les propriétaires des commerces ? Est-ce que des aires de déchargement sont prévues pour la livraison de marchandises ?
28. Est-ce que les usages Commerce et Bureau entraîneront des nuisances pour les résidents du site, en ce qui concerne la disponibilité et la tarification des espaces de stationnement sur la rue Basin ainsi que sur les rues avoisinant le site ? Comment est-ce que les cases de stationnement sur rue et en sous-sol seront partagées entre les résidents, les travailleurs et la clientèle des commerces ? Combien d'unités de stationnement seront réservées aux visiteurs des blocs d'habitations?
29. Le Plan de gestion des déplacements propose de réserver des espaces de stationnement pour une à deux stations *Communauto*, soit une douzaine de véhicules (doc. 3.3, p. 63). Pouvez-vous indiquer la localisation de ces espaces ?
30. Pouvez-vous expliquer pourquoi la part modale des transports actifs reste relativement stable, malgré le fait que le Plan de gestion des déplacements permette de réduire de plus de 10% les débits de circulation véhiculaires générés par le projet aux heures de pointe du matin et de l'après-midi (doc. 3.3, p. 71) ?