

Mémoire présenté à l'Office de consultation publique

Dans le cadre du projet de réaménagement du 1500 rue Ottawa

Les Bassins du Nouveau Havre



Mémoire présenté à l'Office de consultation publique

Dans le cadre du projet de réaménagement du 1500 rue Ottawa

Les Bassins du Nouveau Havre



Mémoire présenté à l'Office de consultation publique

Dans le cadre du projet de réaménagement du 1500 rue Ottawa

Les Bassins du Nouveau Havre



Mémoire présenté à l'Office de consultation publique

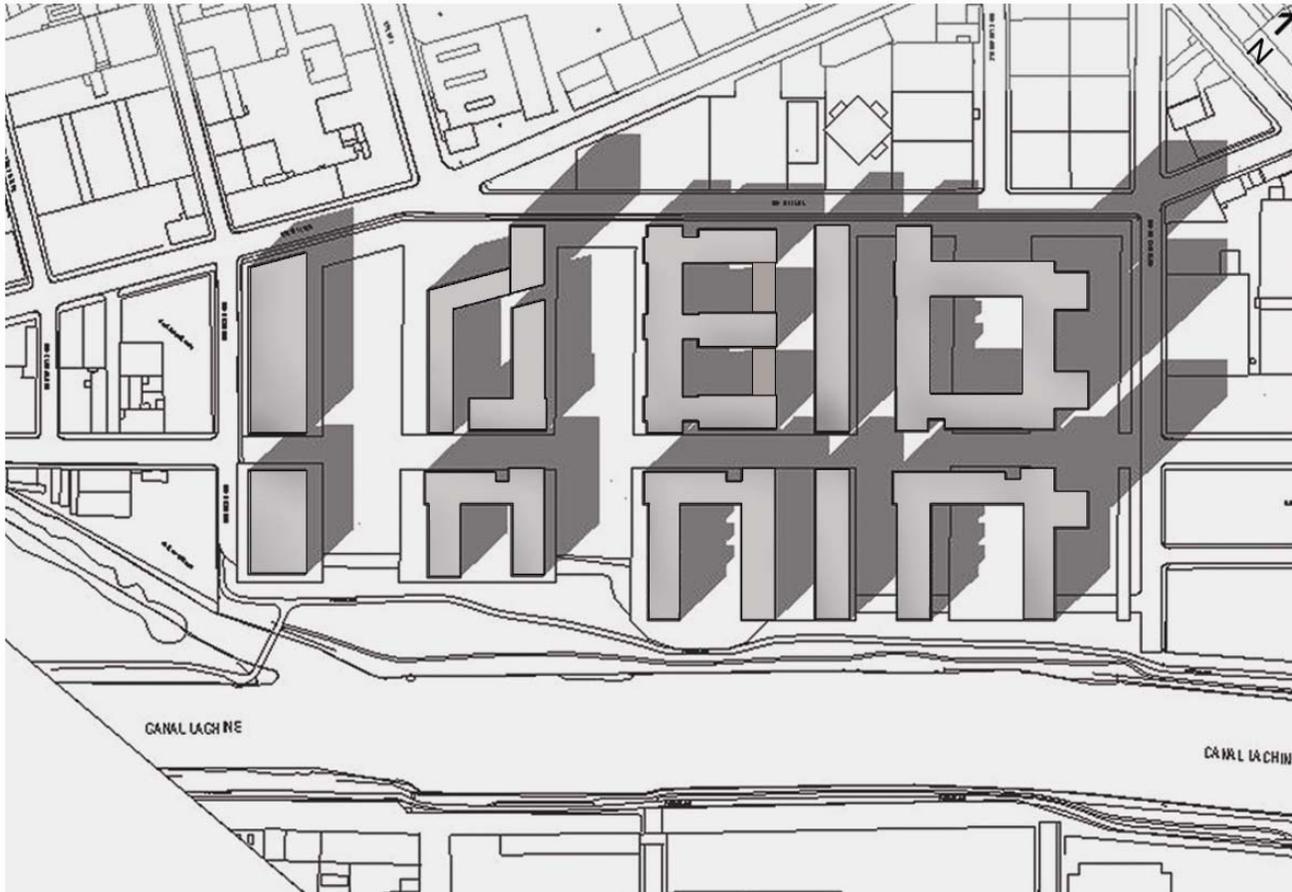
Dans le cadre du projet de réaménagement du 1500 rue Ottawa

Les Bassins du Nouveau Havre

LES VRAIS ENJEUX



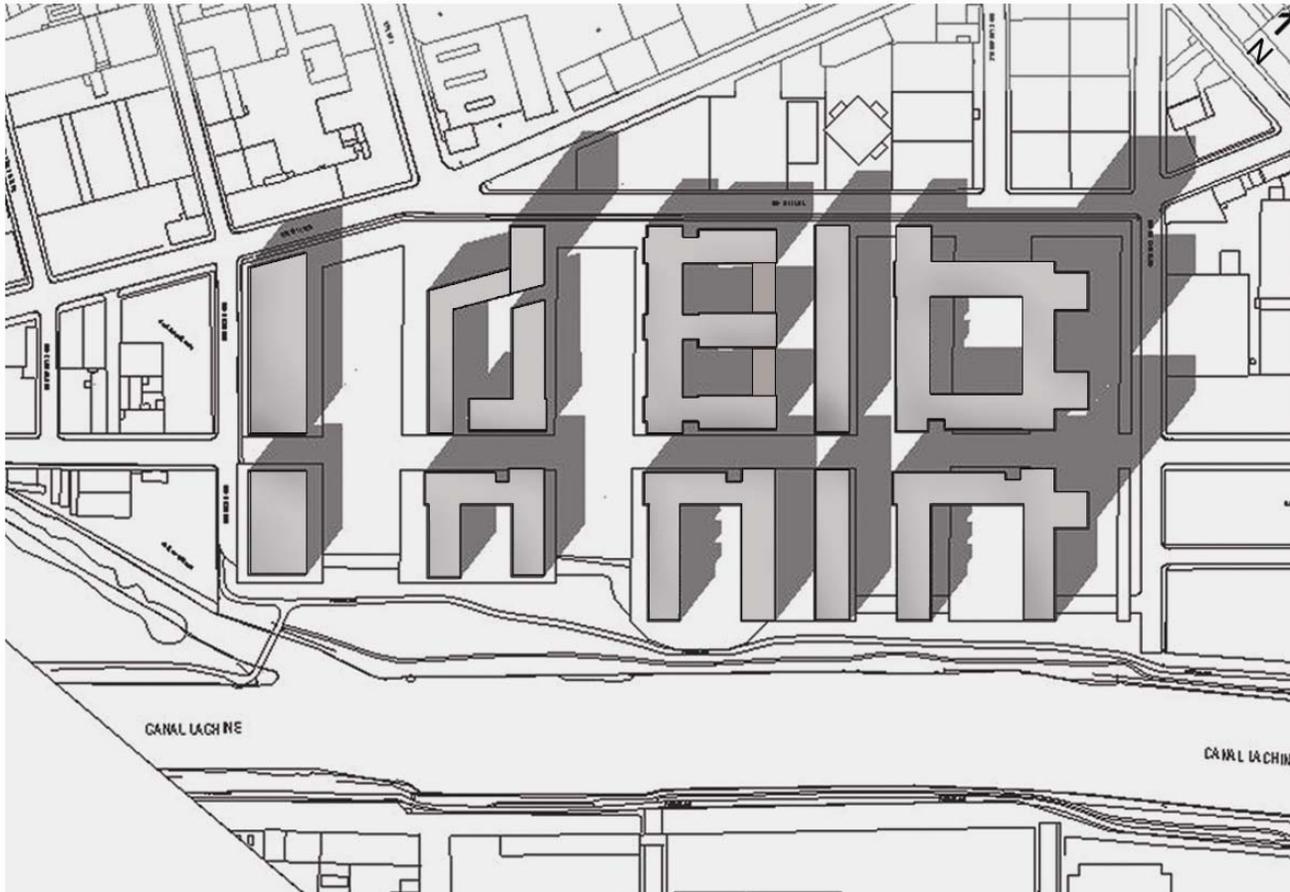
ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS - ENSOLEILLEMENT



Étude d'enseillement
Montréal, Qc, Canada
30 octobre - 12h00

30 octobre – 19 février
12h00

ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS - ENSOLEILLEMENT

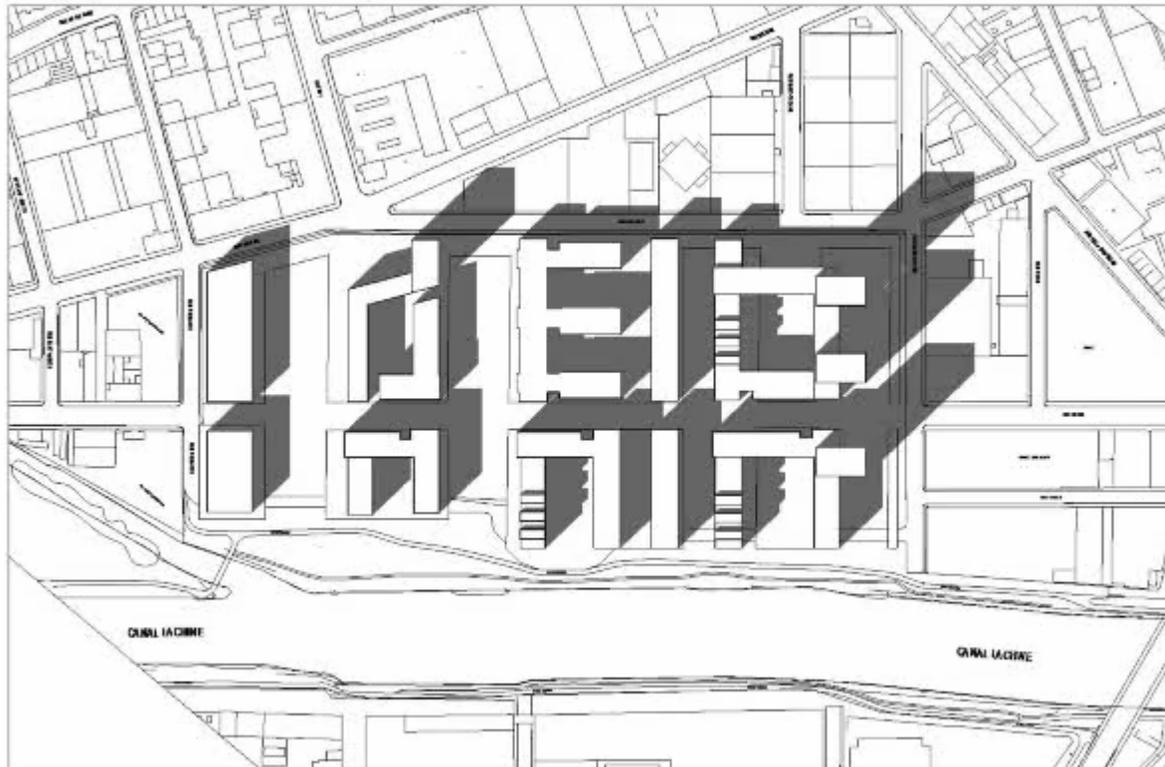


Étude d'enseiement
Montréal, Qc, Canada
19 février - 12h00

30 octobre – 19 février
12h00

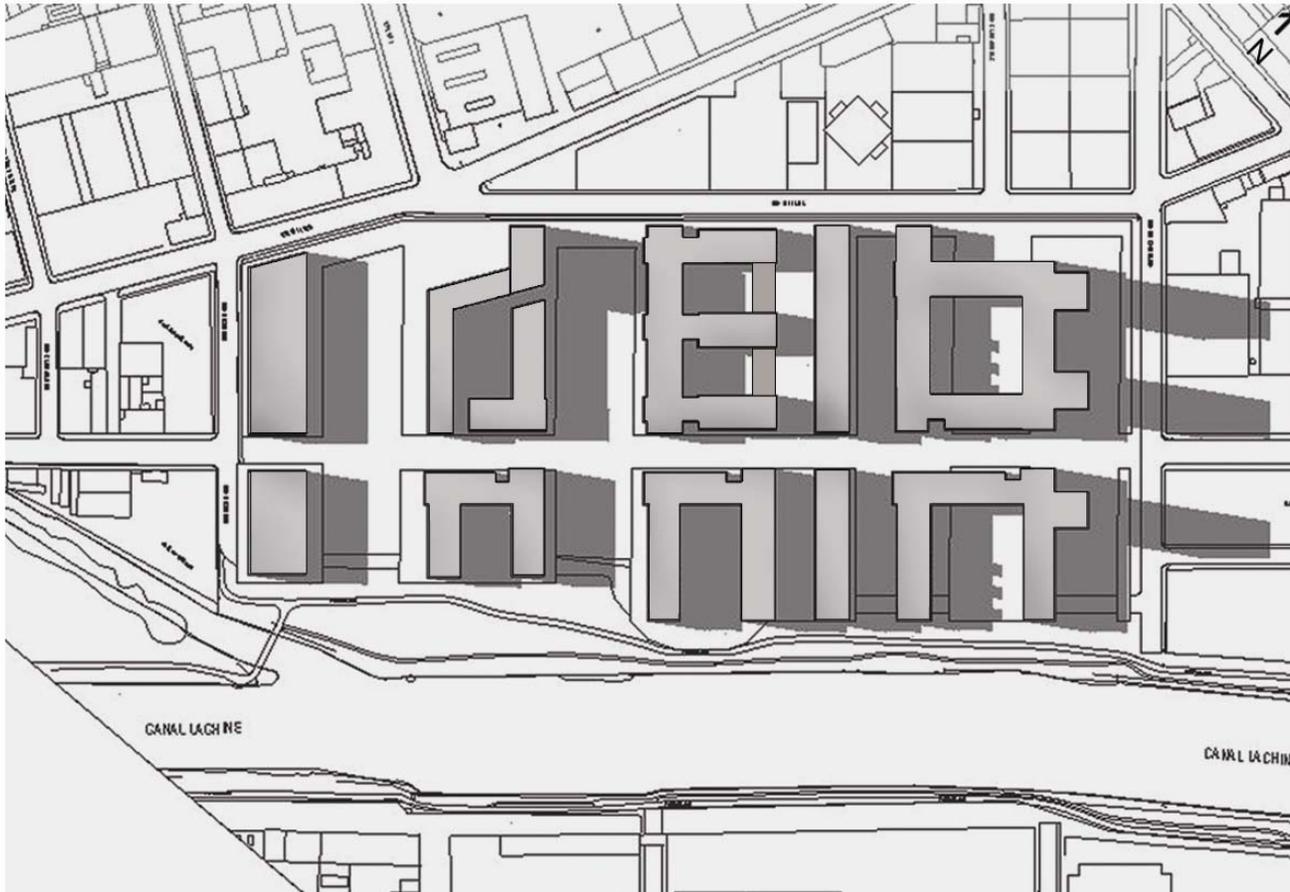
ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS - ENSOLEILLEMENT

[1 of 113] [October 30, 2008 - 12:00]



30 octobre – 19 février
12h00

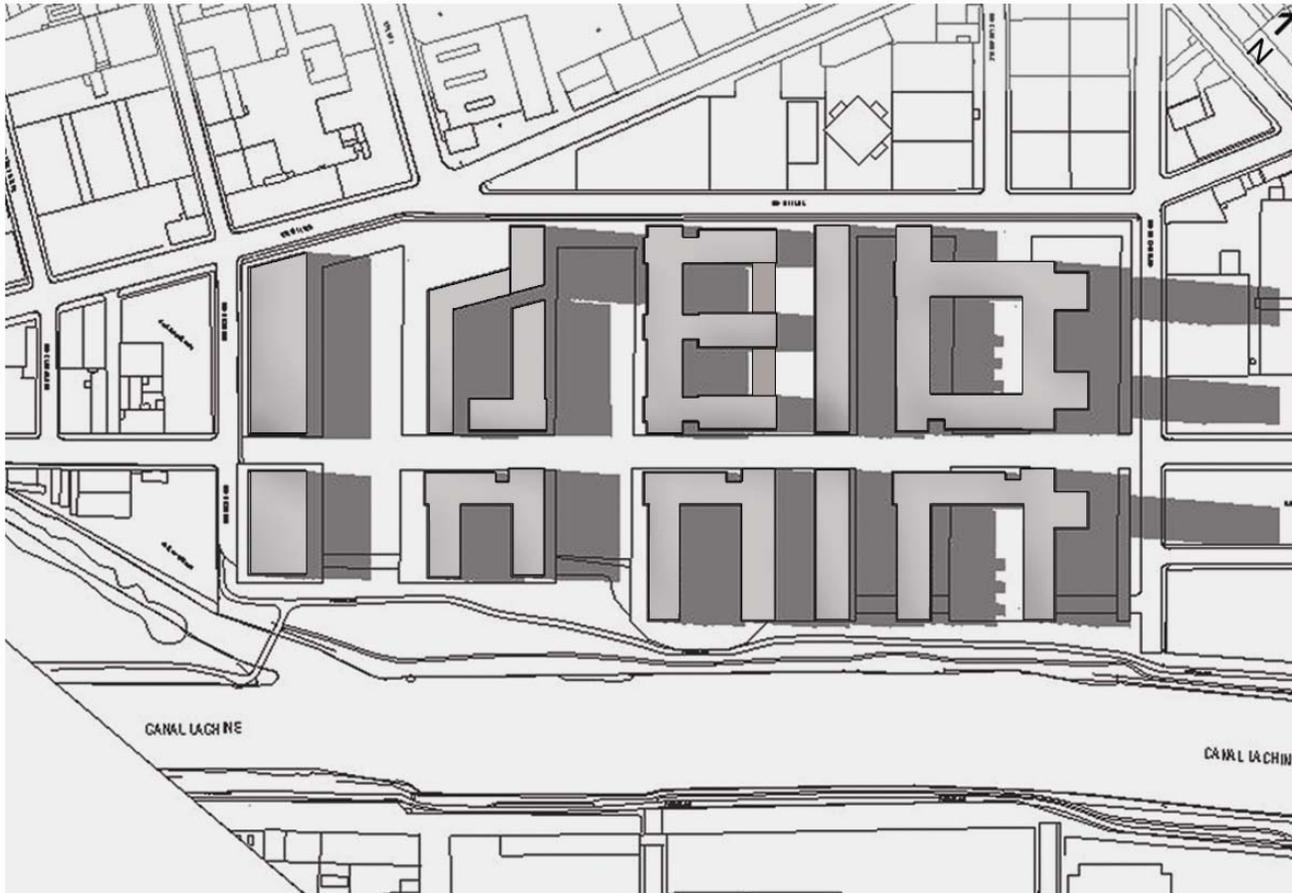
ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS - ENSOLEILLEMENT



Étude d'enseillement
Montréal, Qc, Canada
13 septembre - 15h00

13 septembre -23 mars
15h00

ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS - ENSOLEILLEMENT

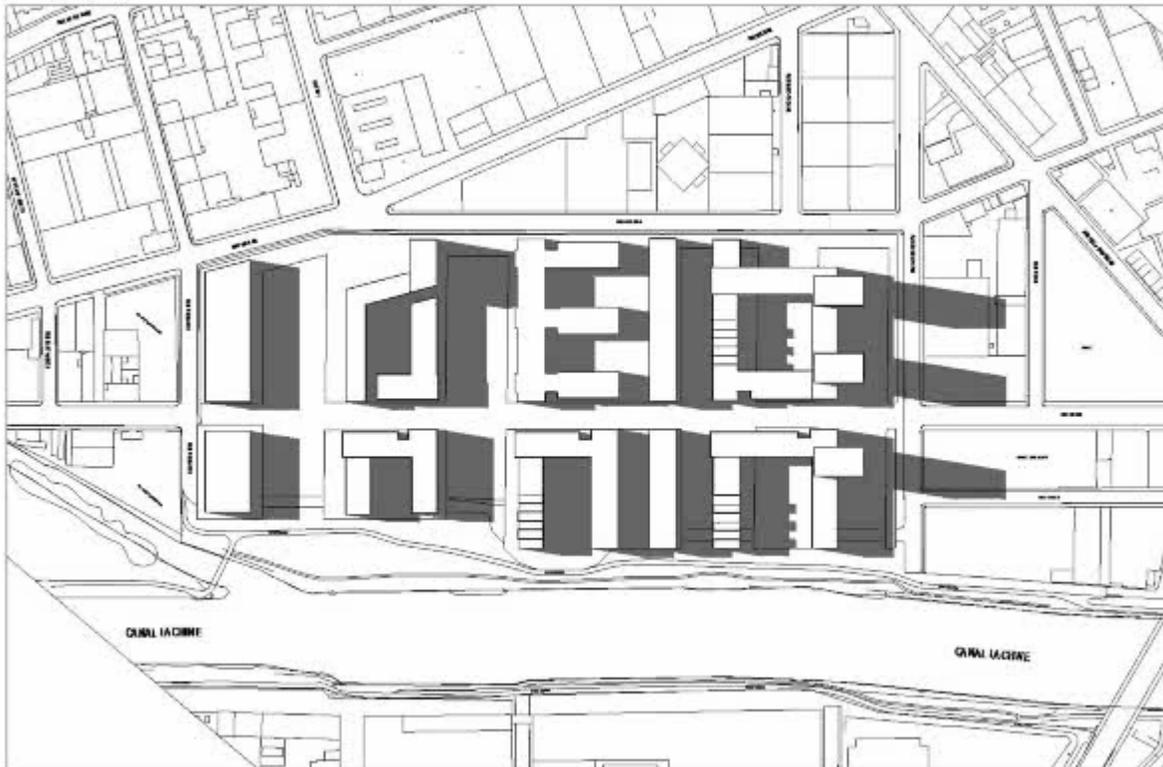


Étude d'enseillement
Montréal, Qc, Canada
23 mars - 15h00

13 septembre -23 mars
15h00

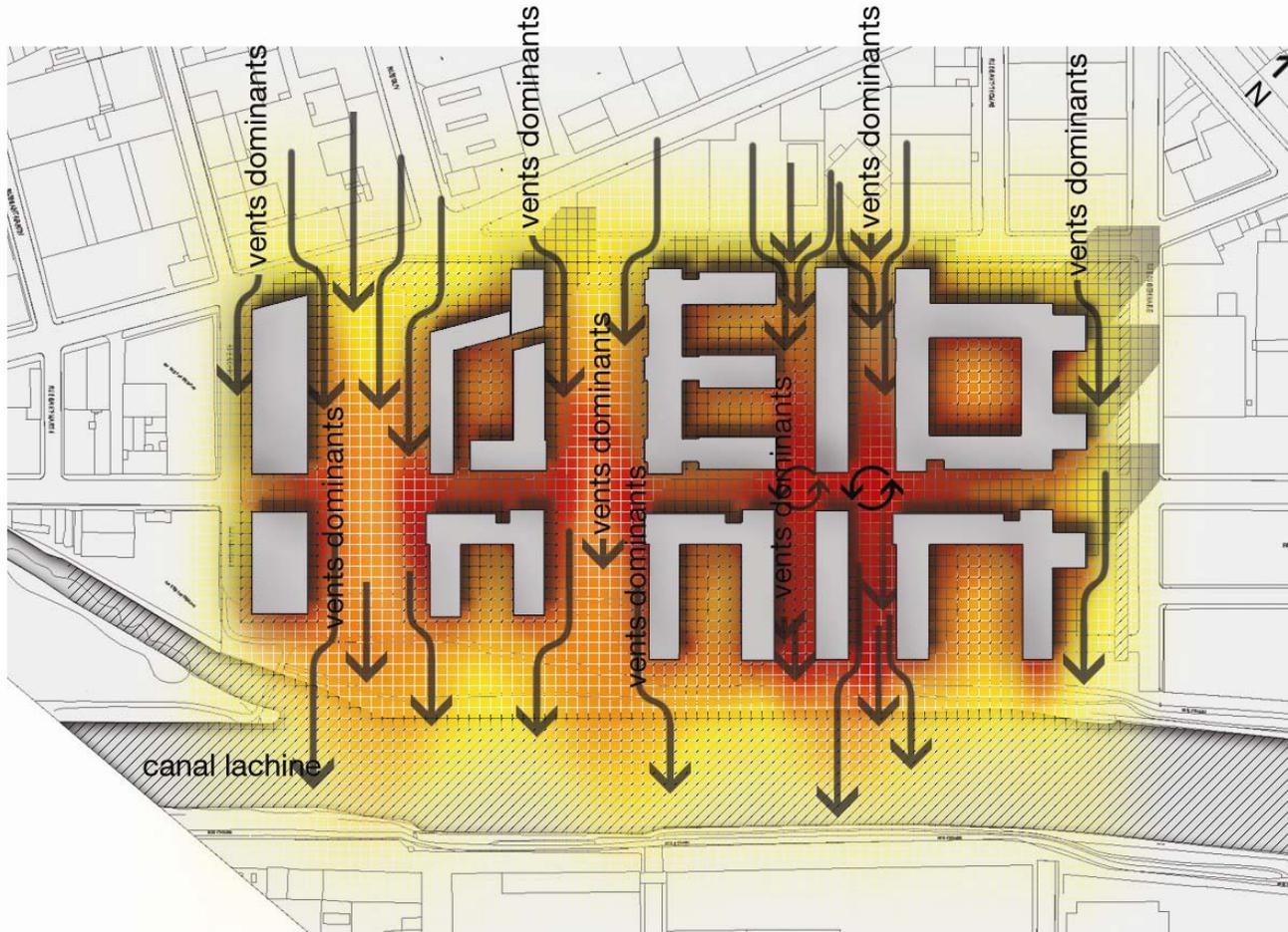
ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS - ENSOLEILLEMENT

[1 of 191] [September 13, 2008 - 15:00]



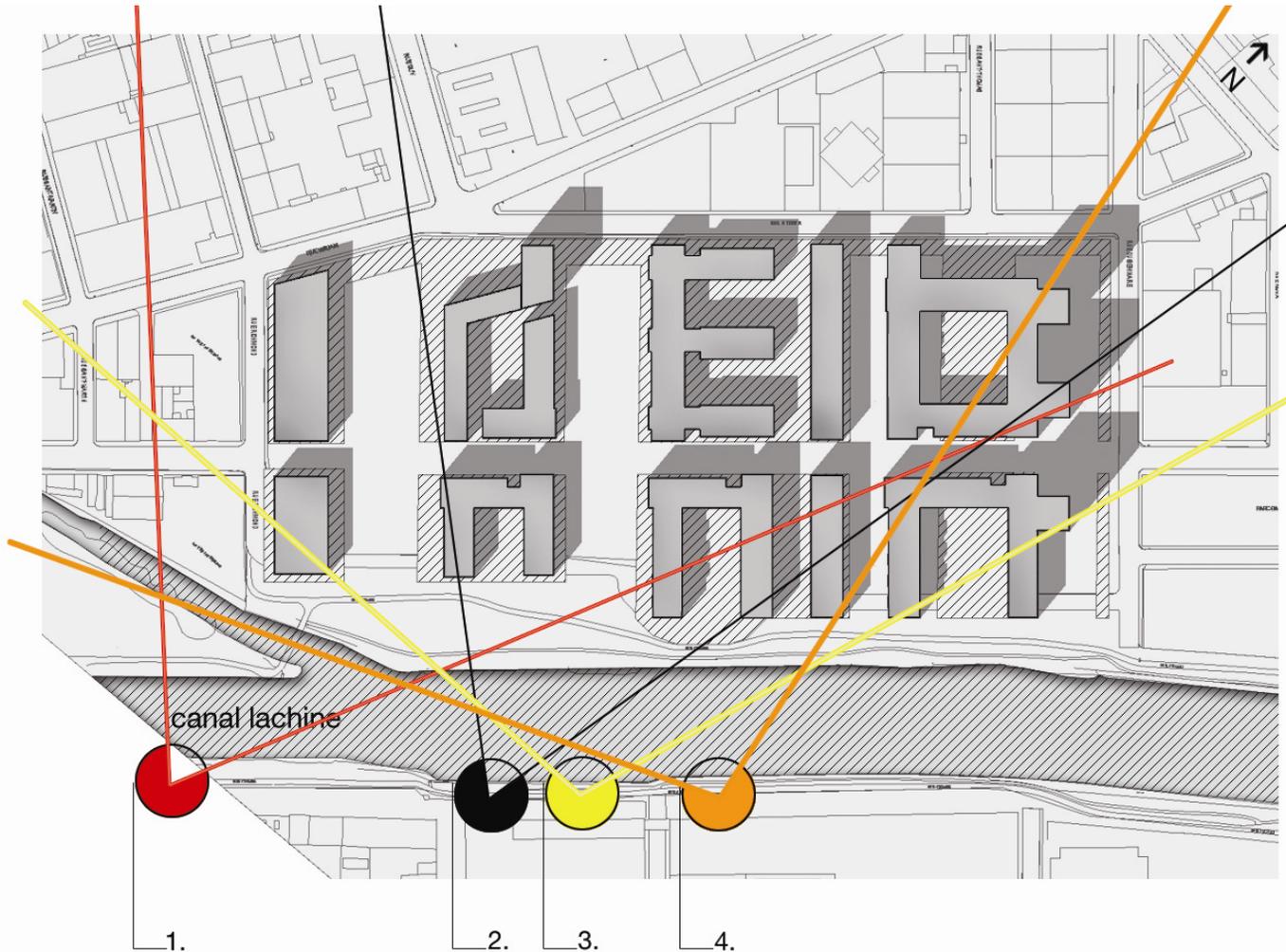
13 septembre -23 mars
15h00

ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS - VENTS



Impacts éoliens
pressentis

ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS – VUES PROTÉGÉES



Cônes de vision des panoramas

ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS – VUES D'INTÉRÊT VERS LE MONT ROYAL



Annexe D

Les vues d'intérêt vers le mont Royal

- Vue vers le mont Royal
- Vue menacée vers le mont Royal

Plan d'urbanisme



ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS – VUES D'INTÉRÊT VERS LE MONT ROYAL

Canal de Lachine (rue des Seigneurs)



Tiré du Document complémentaire au Plan d'urbanisme – annexe E

ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS – VUES PROTÉGÉES



Panorama 1. - Situation projetée - Équinoxe du printemps à 12h00

ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS – VUES PROTÉGÉES



Panorama 2. - Situation projetée - Équinoxe du printemps à 12h00

ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS – VUES PROTÉGÉES



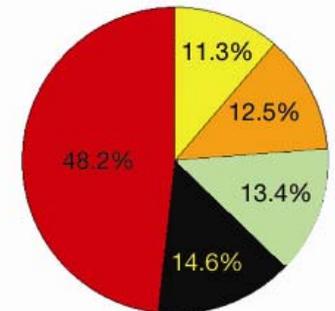
Panorama 3. - Situation projetée - Équinoxe du printemps à 12h00

ANALYSE SOMMAIRE DES IMPACTS – VUES PROTÉGÉES



Panorama 4. - Situation projetée - Équinoxe du printemps à 12h00

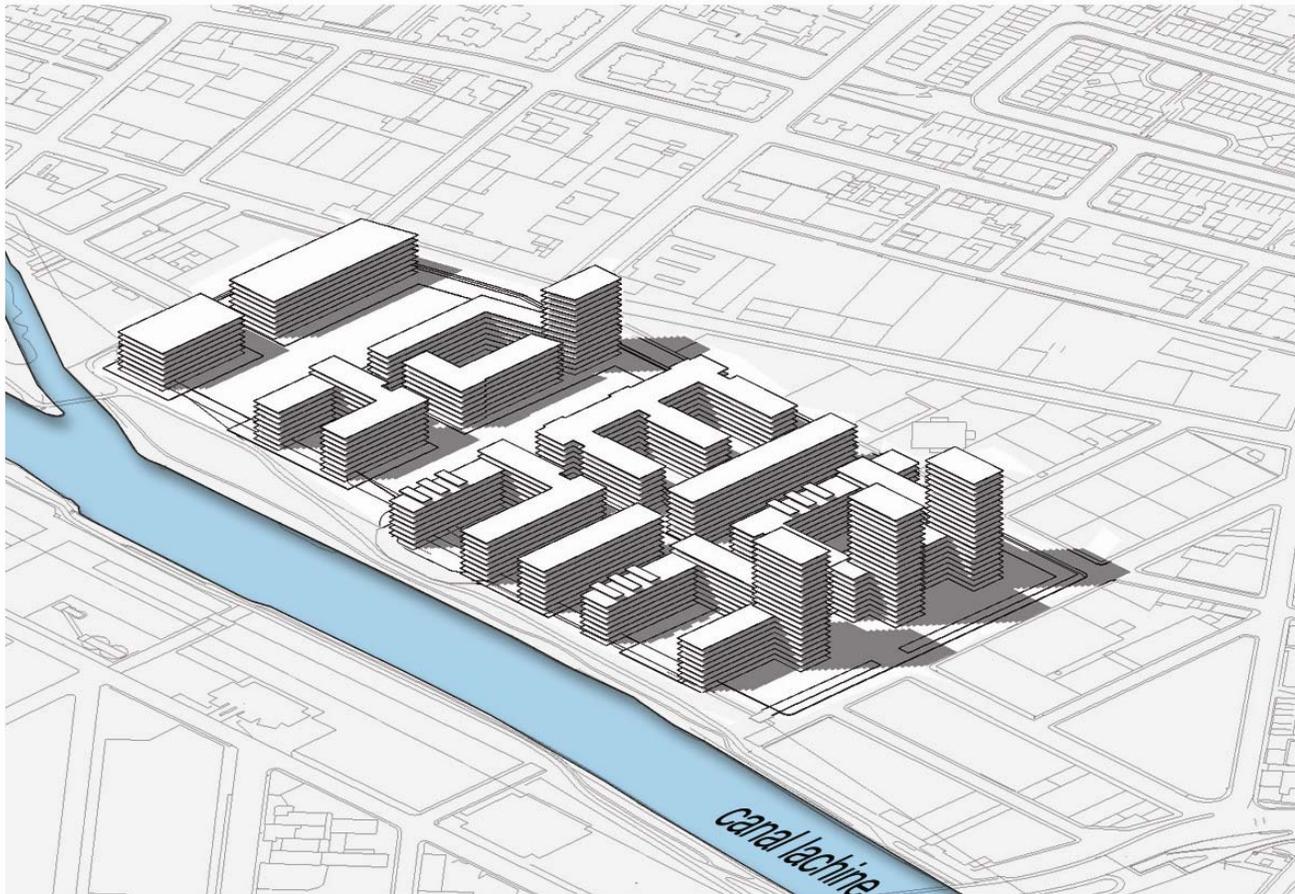
QUALITÉ DE VIE ET CONVIVIALITÉ – VIS-À-VIS



Légende

- 51 000 m2 - façades en vis-à-vis
- 12 000 m2 - façades orientées au nord (vers la ville)
- 13 000 m2 - façades orientées au sud (vers le canal Lachine)
- 14 000 m2 - façades orientées à l'est
- 15 000 m2 - façades orientées à l'ouest

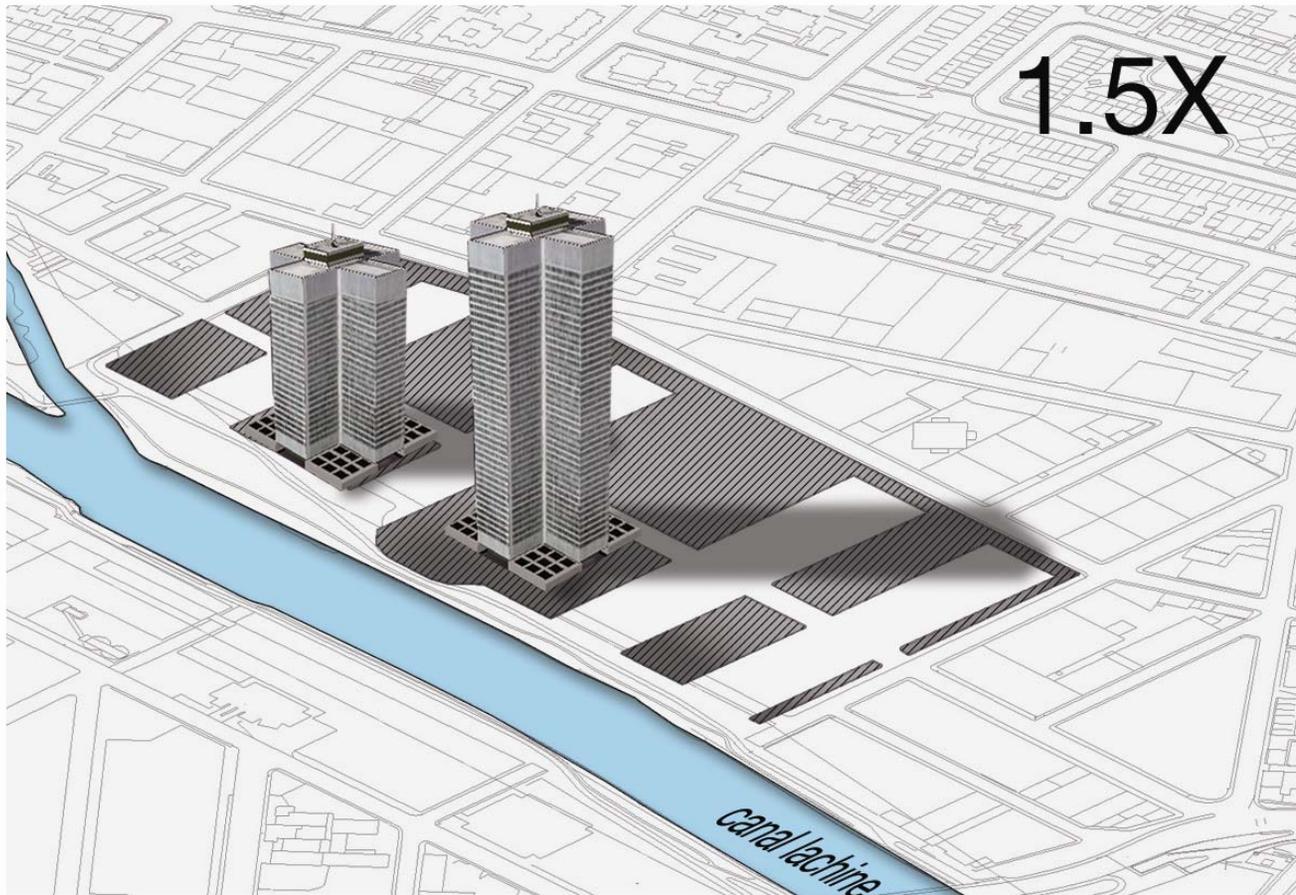
QUALITÉ DE VIE ET CONVIVIALITÉ – DENSITÉ



Tel que proposé : +/- 250 000 m²

Superficies construites
comparables

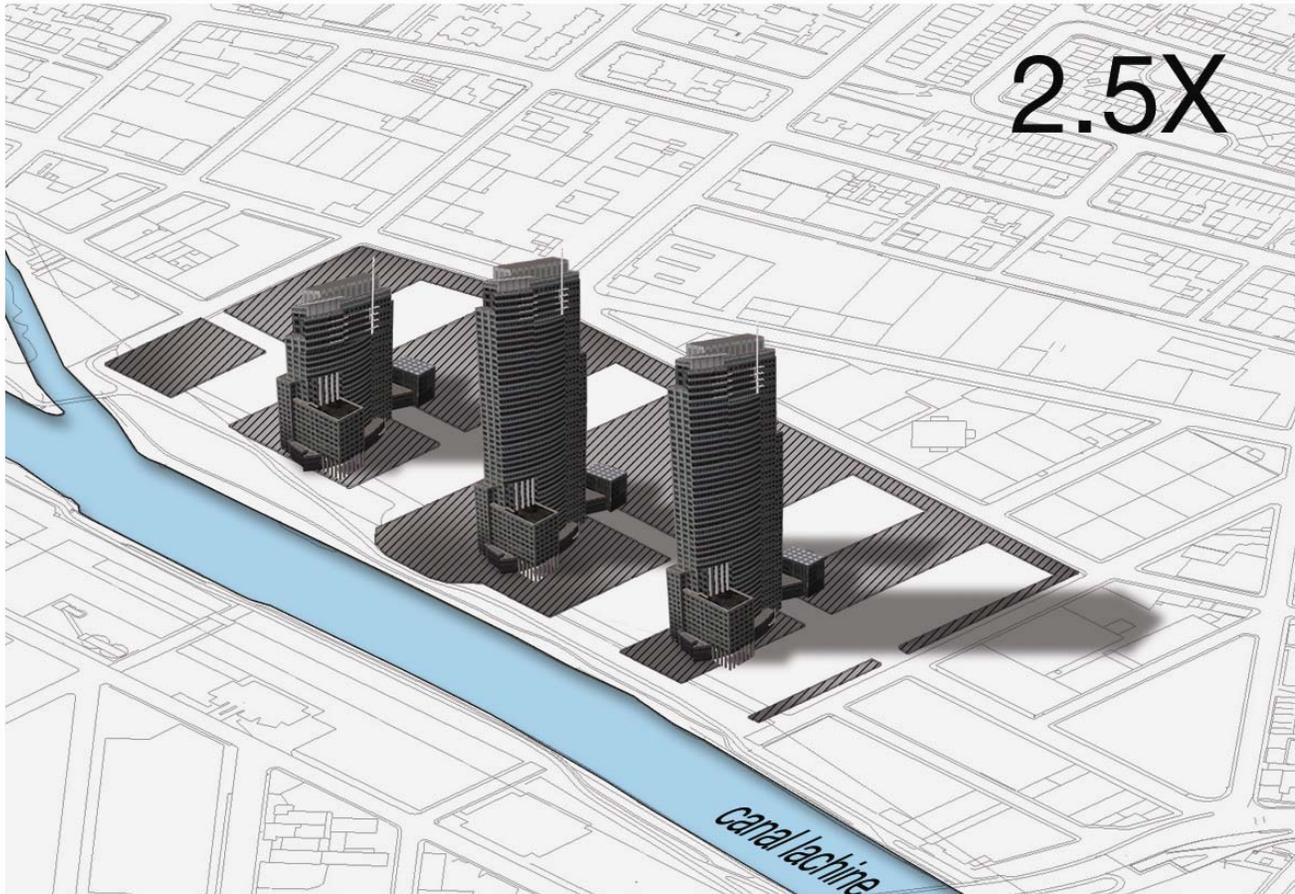
QUALITÉ DE VIE ET CONVIVIALITÉ – DENSITÉ



Place Ville-Marie: +/- 150 000 m²

Superficies construites comparables

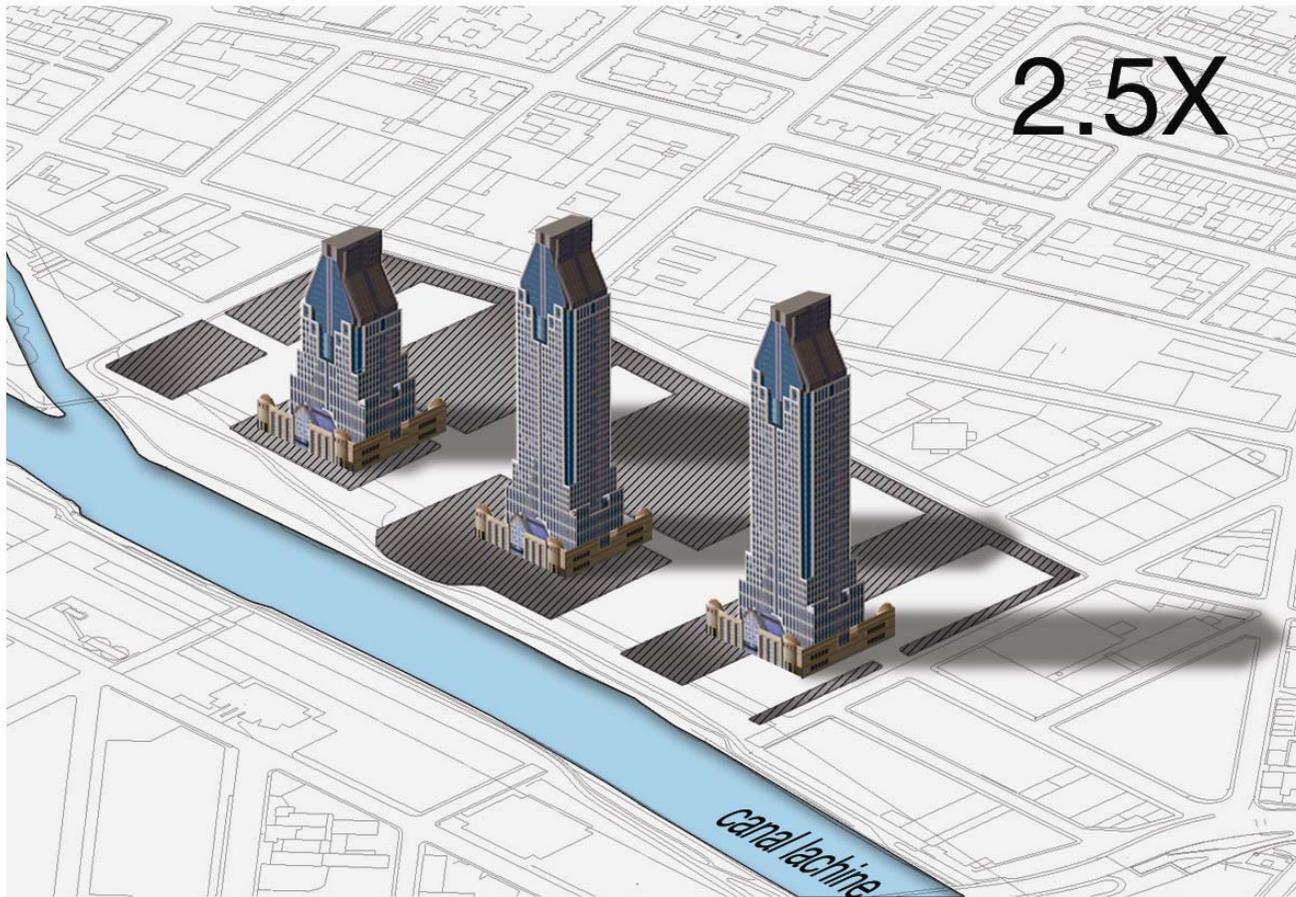
QUALITÉ DE VIE ET CONVIVIALITÉ – DENSITÉ



La Tour IBM-Marathon: +/- 95 000 m2

Superficies construites comparables

QUALITÉ DE VIE ET CONVIVIALITÉ – DENSITÉ

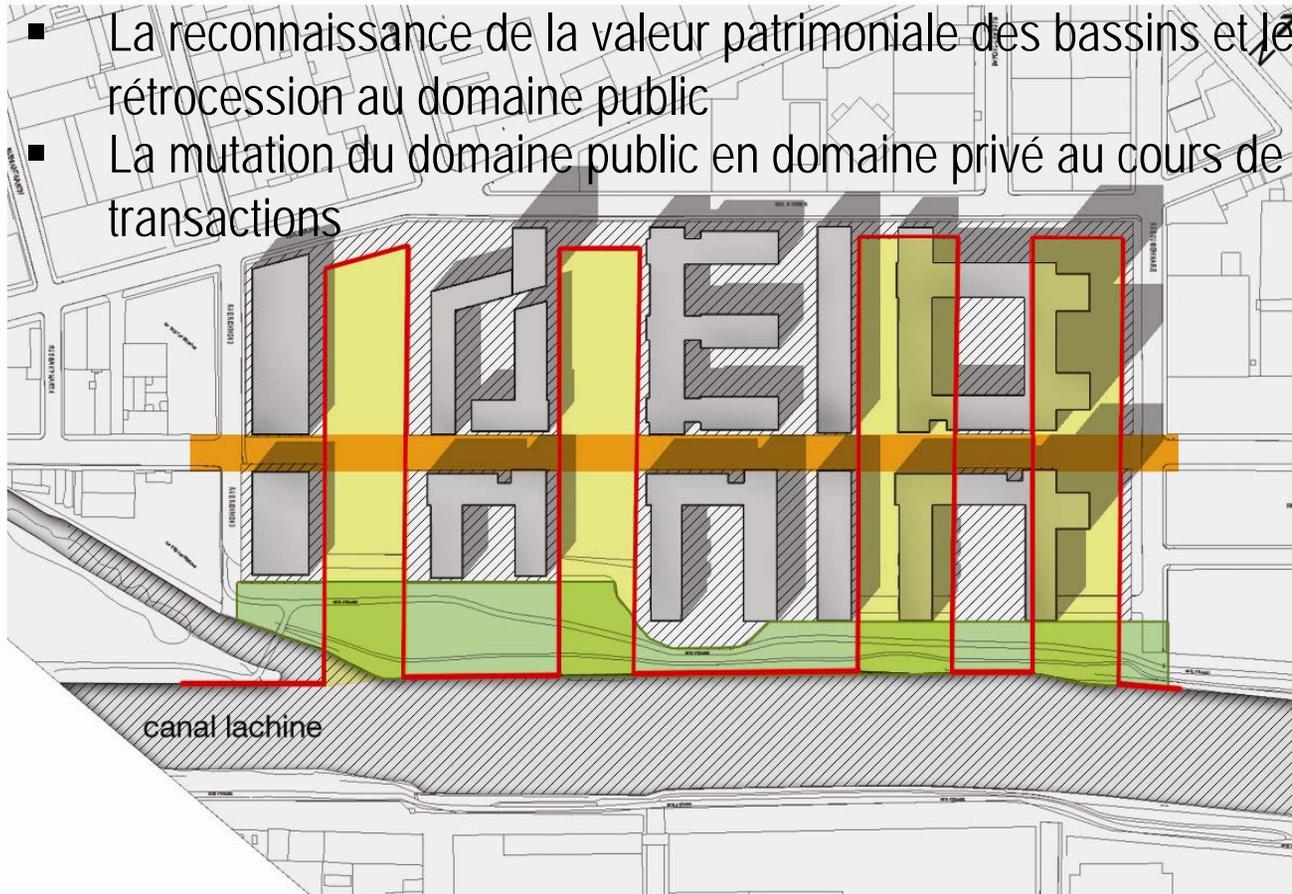


Le 1000 de la Gauchetière: +/- 95 000 m2

Superficies construites comparables

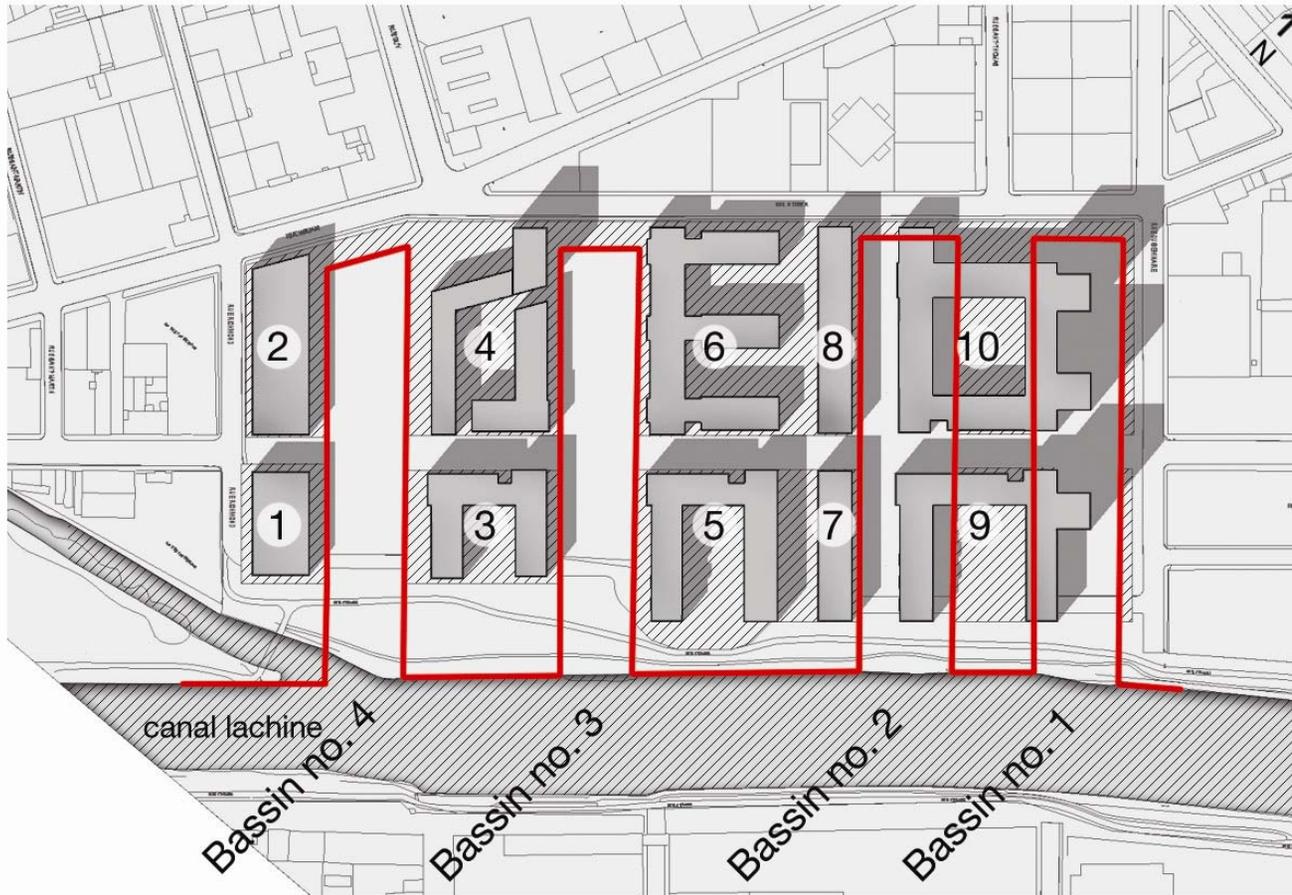
CALCULS DU C.O.S.

- La reconnaissance de la valeur patrimoniale des bassins et le principe de leur rétrocession au domaine public
- La mutation du domaine public en domaine privé au cours de l'histoire et des transactions



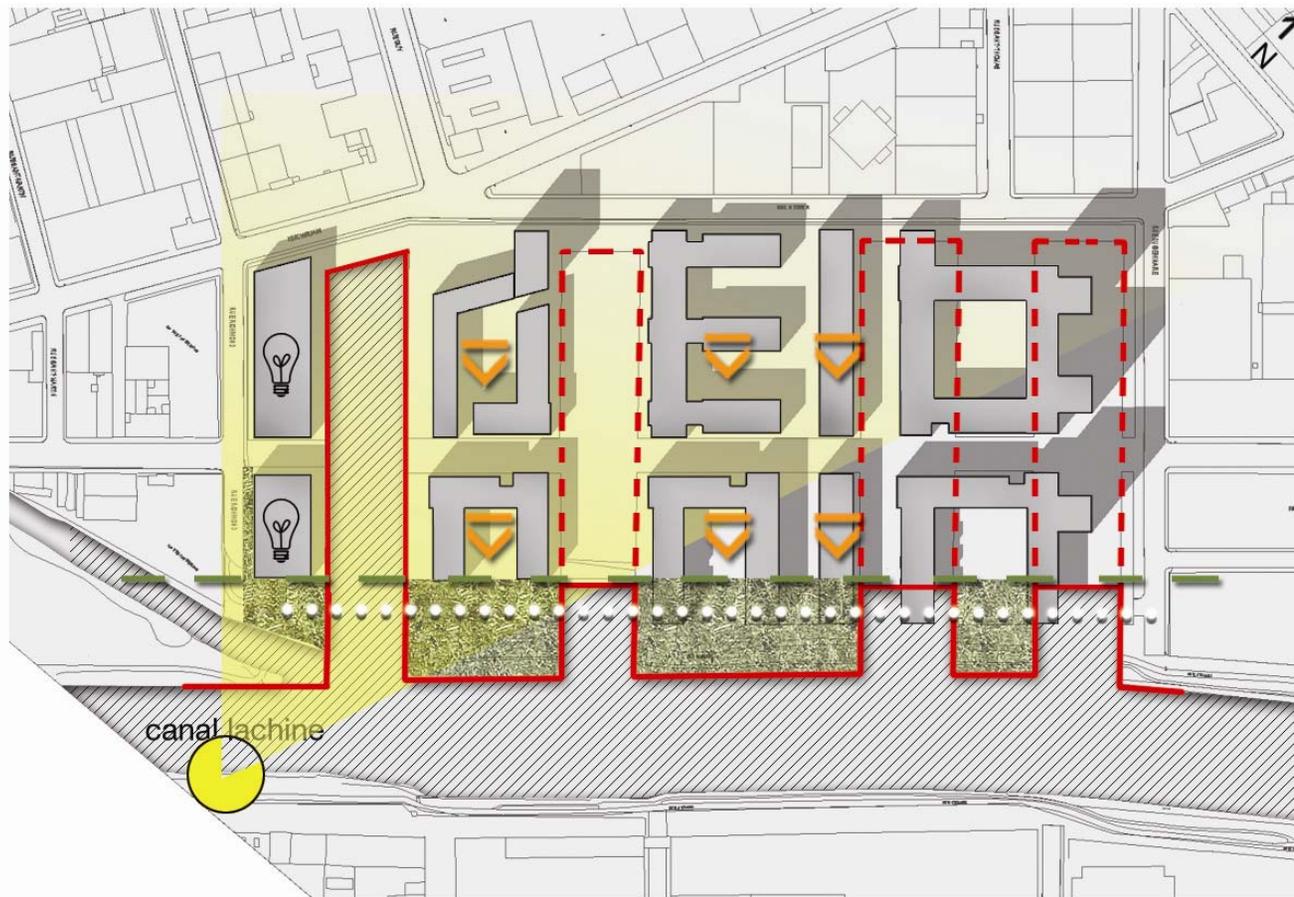
Emprises et servitudes

PROJET ALTERNATIF



Nomination des îlots

PROJET ALTERNATIF

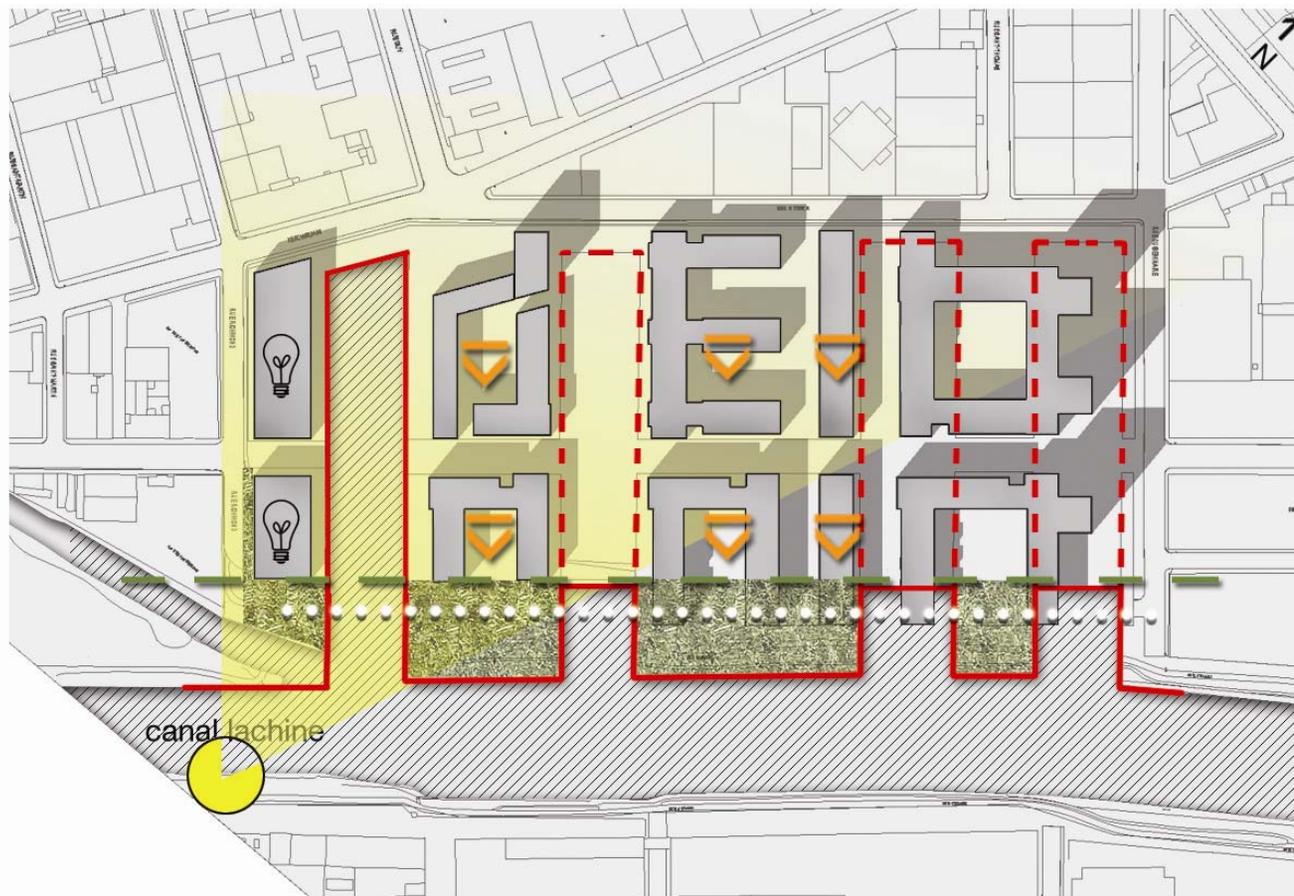


Intentions



Maintenir les grandes perspectives vers le Mont-Royal et le Centre-Ville

PROJET ALTERNATIF

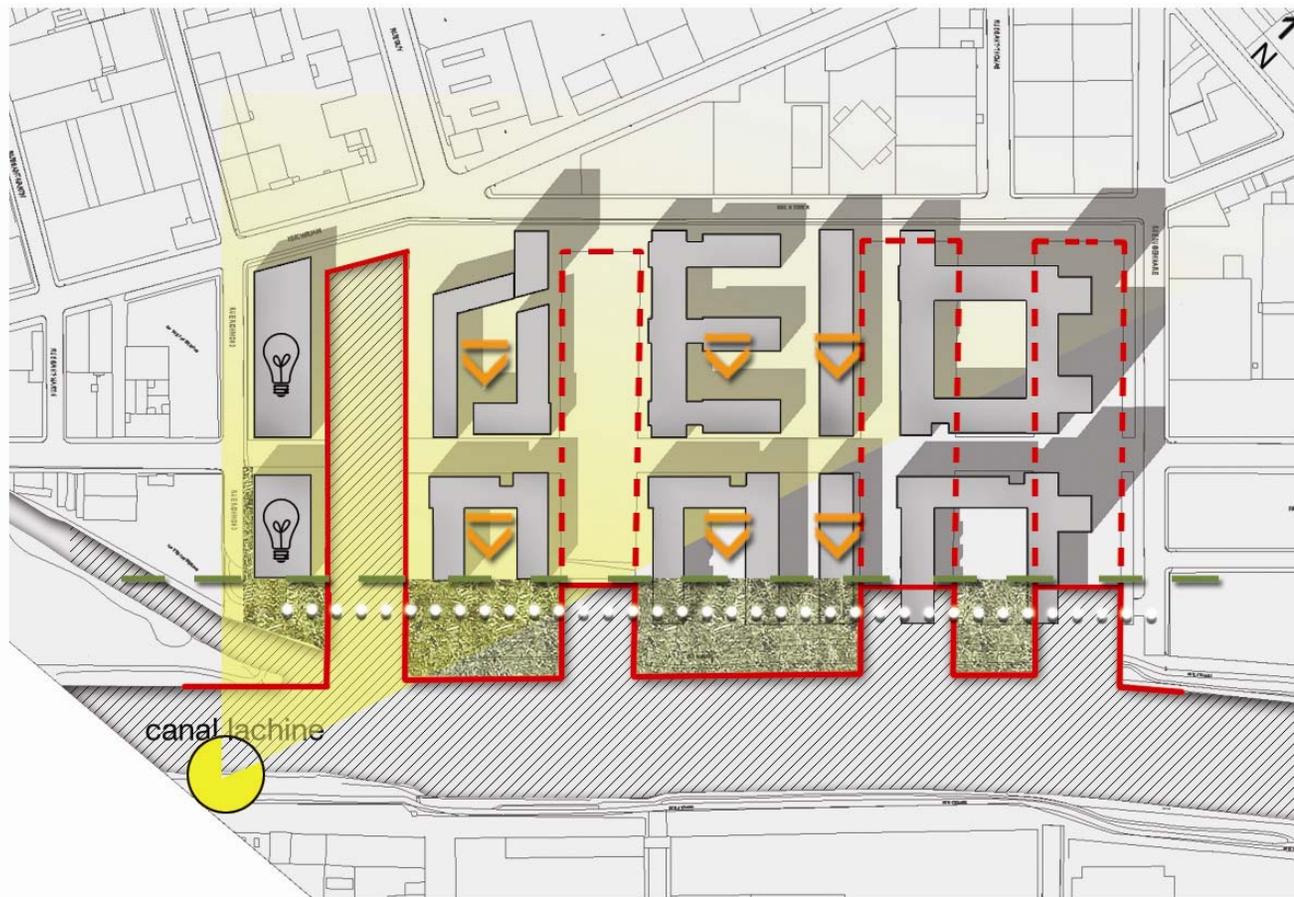


Intentions



Déblayer les bassins 1, 2, 3 sur une distance accrue vers le nord
Déblayer complètement le bassin 4 et lui redonner ses fonctions de port de mer

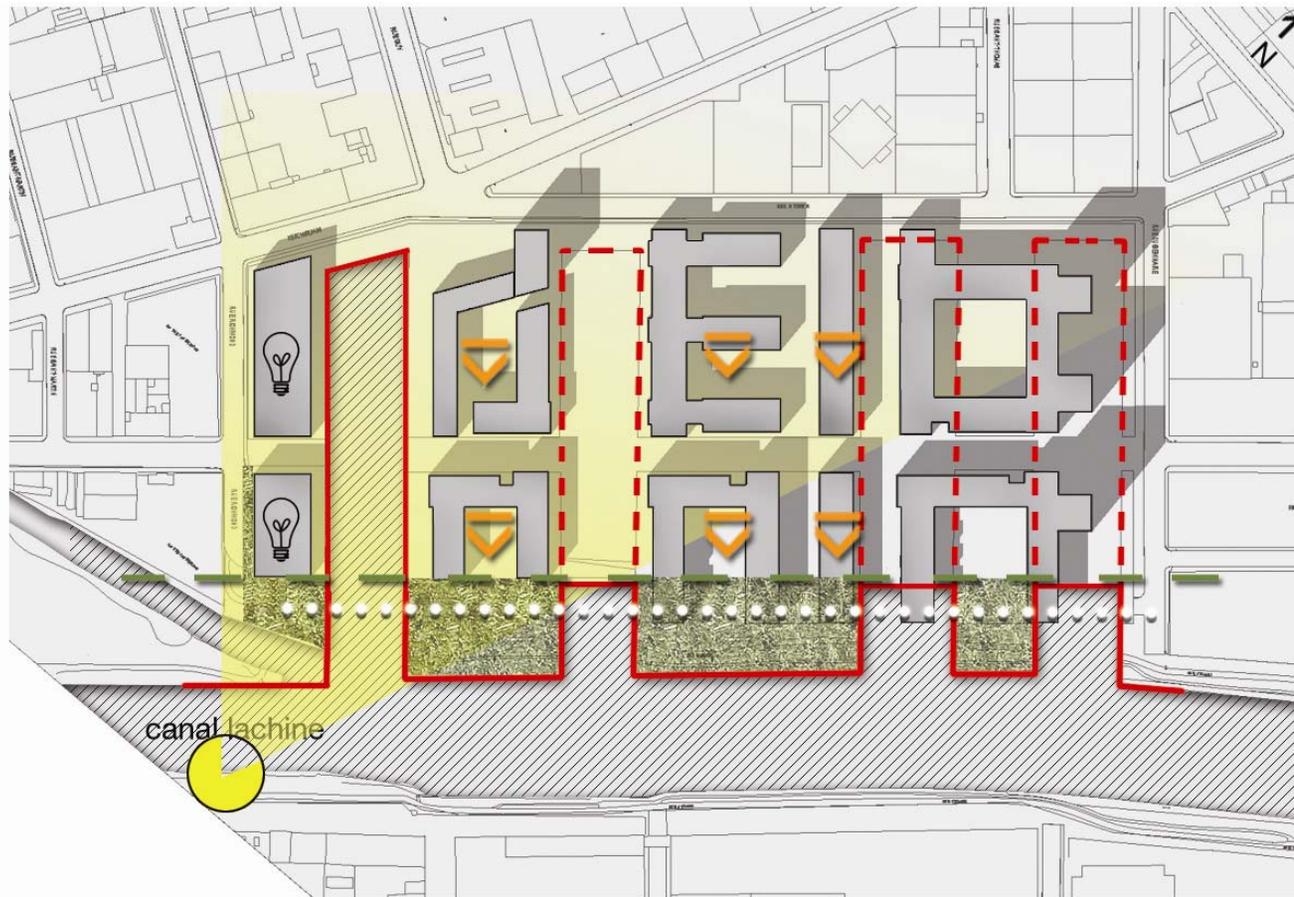
PROJET ALTERNATIF



Intentions

--- Empreintes des bassins

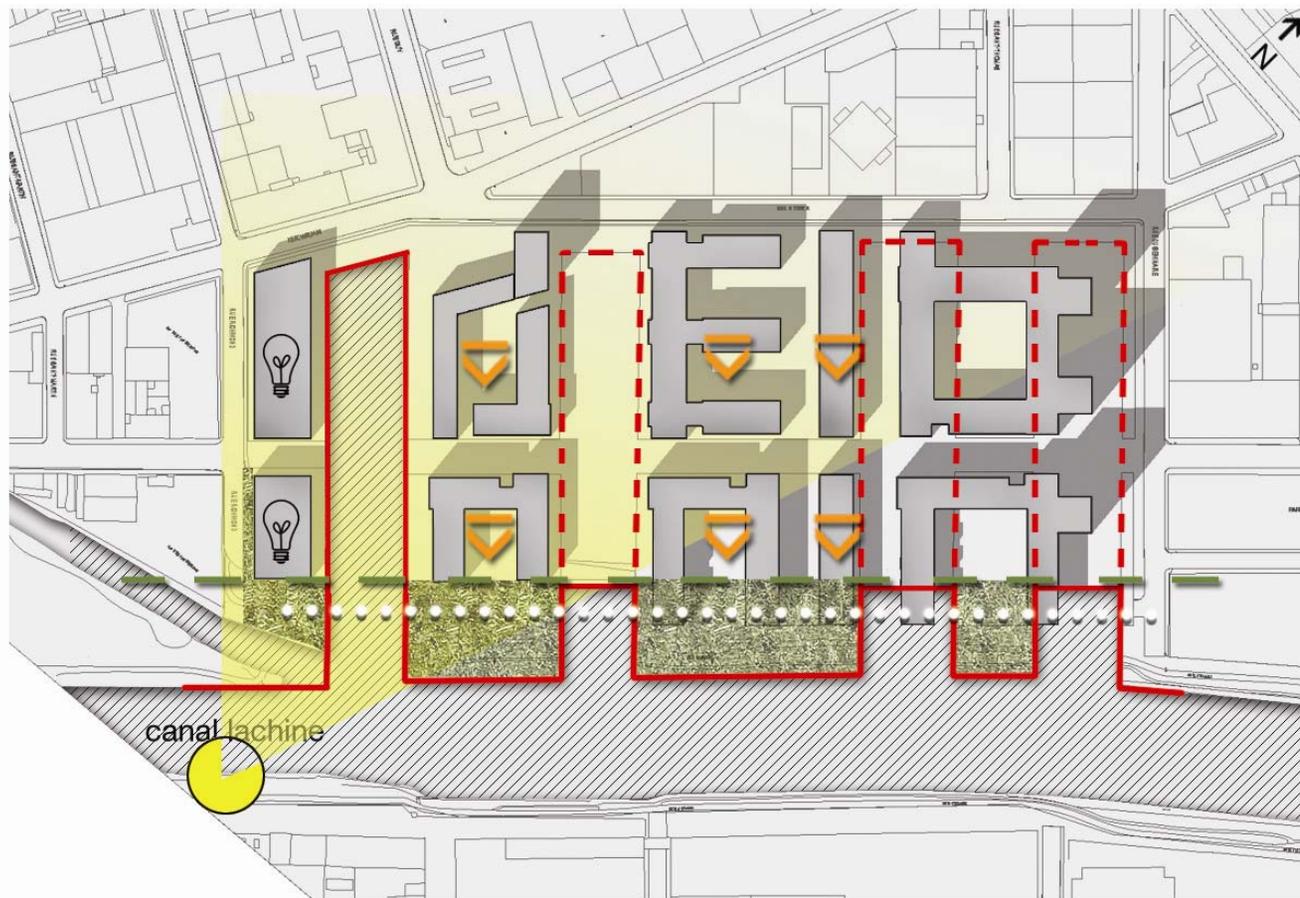
PROJET ALTERNATIF



Intentions

— — Aligner le front sud des bâtiments

PROJET ALTERNATIF

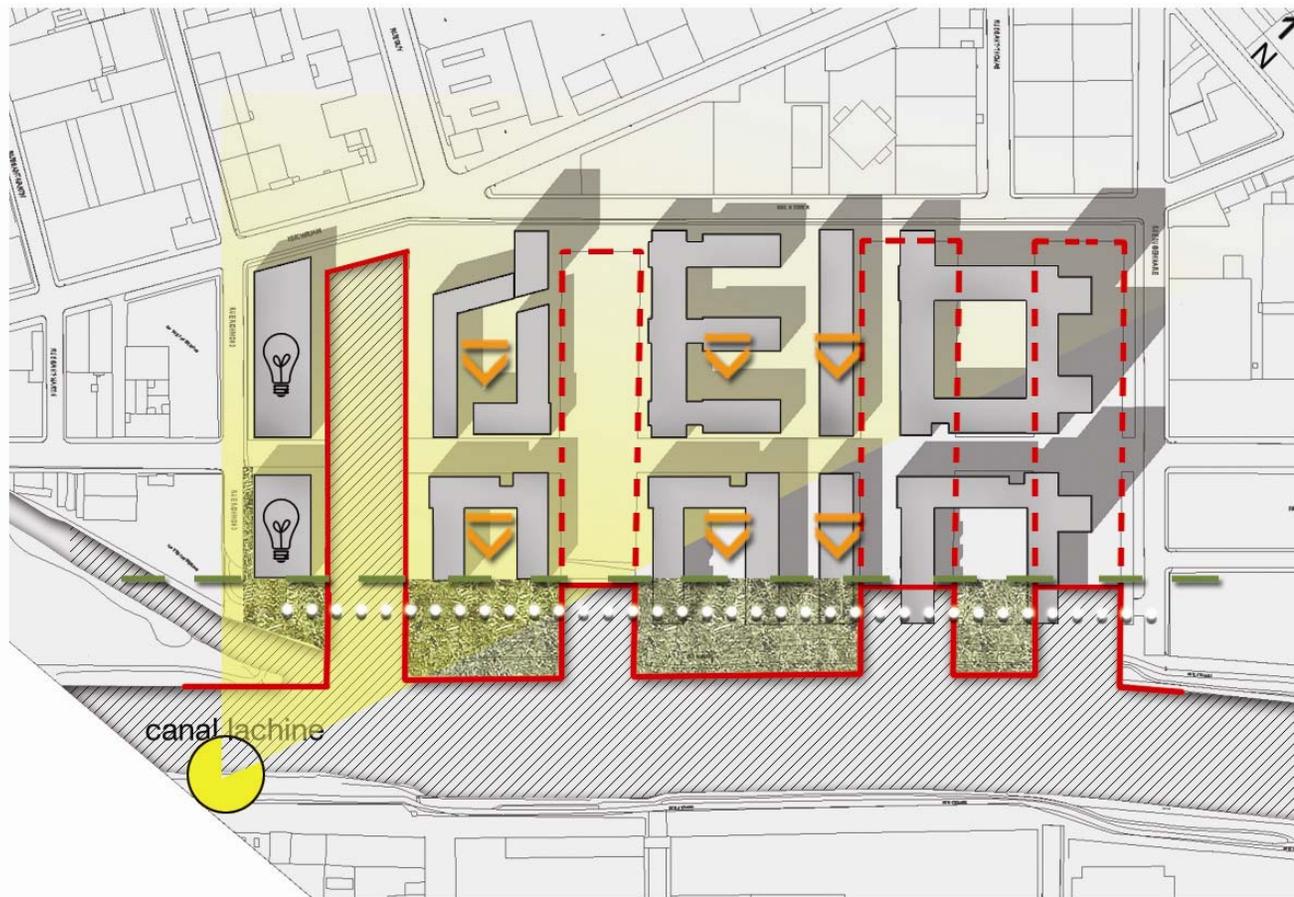


Intentions



Créer des jardins publics thématiques à l'extrémité de chacune des jetées

PROJET ALTERNATIF

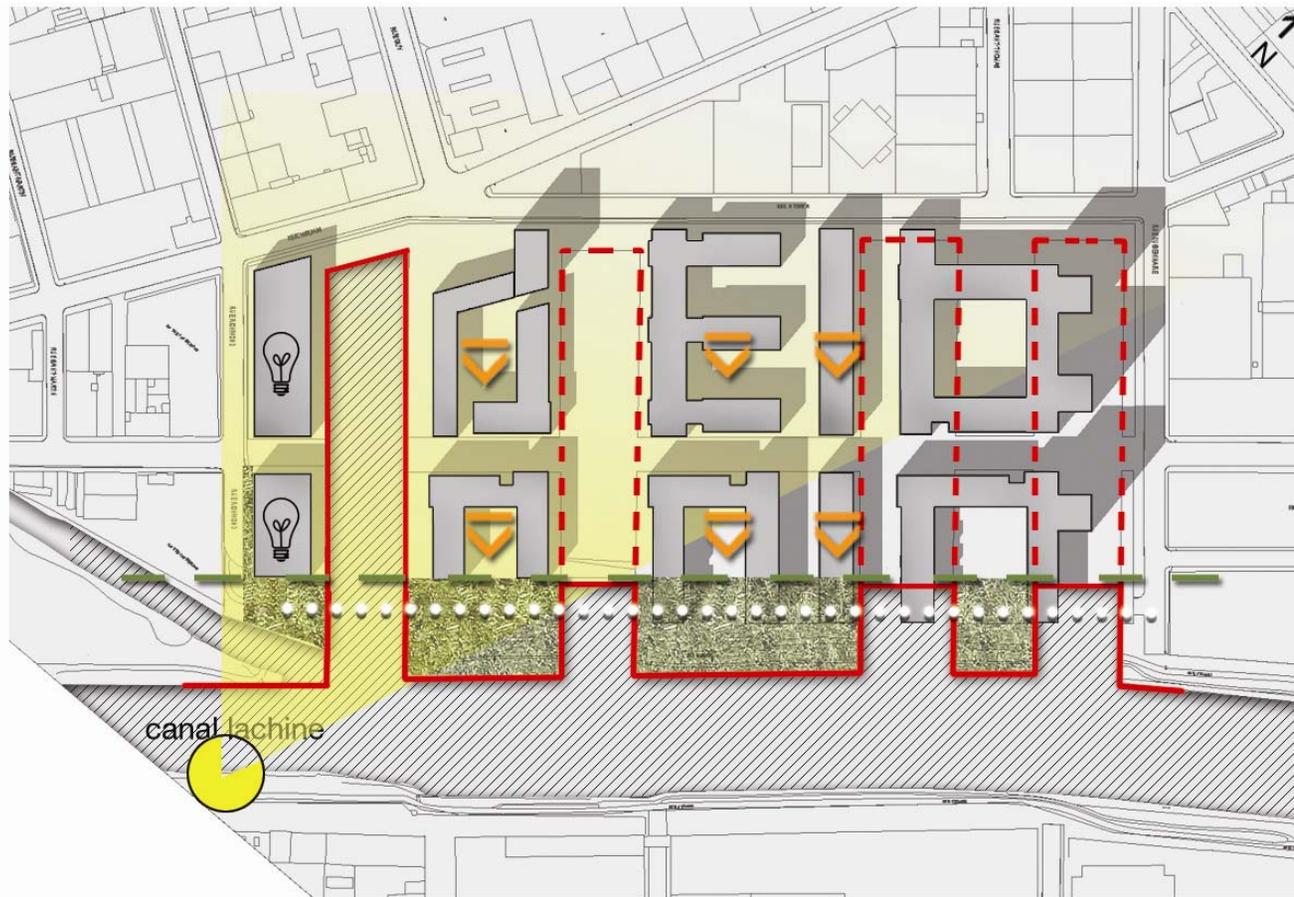


Intentions



Créer des attraits sur le site

PROJET ALTERNATIF

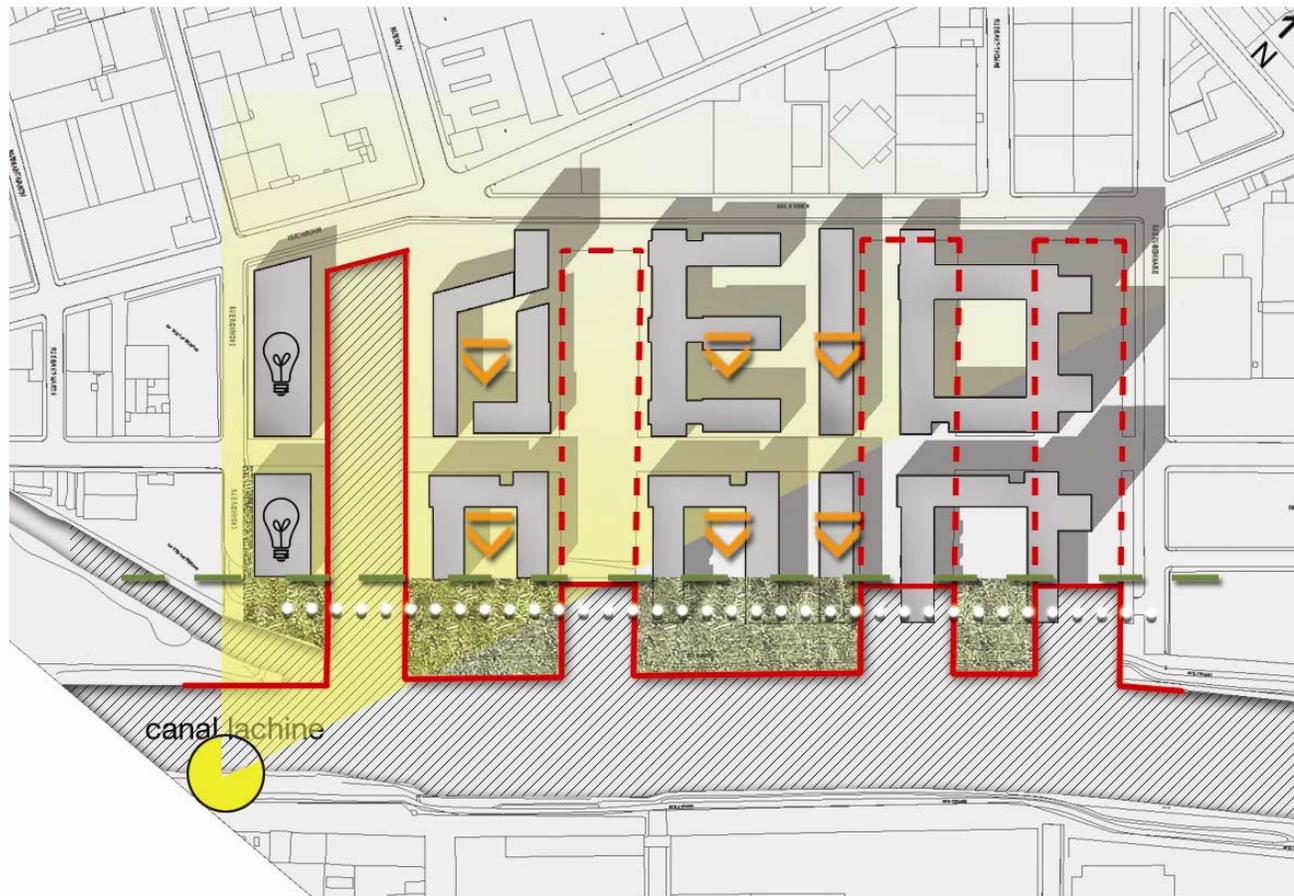


Intentions



Abaisser la hauteur de plusieurs bâtiments

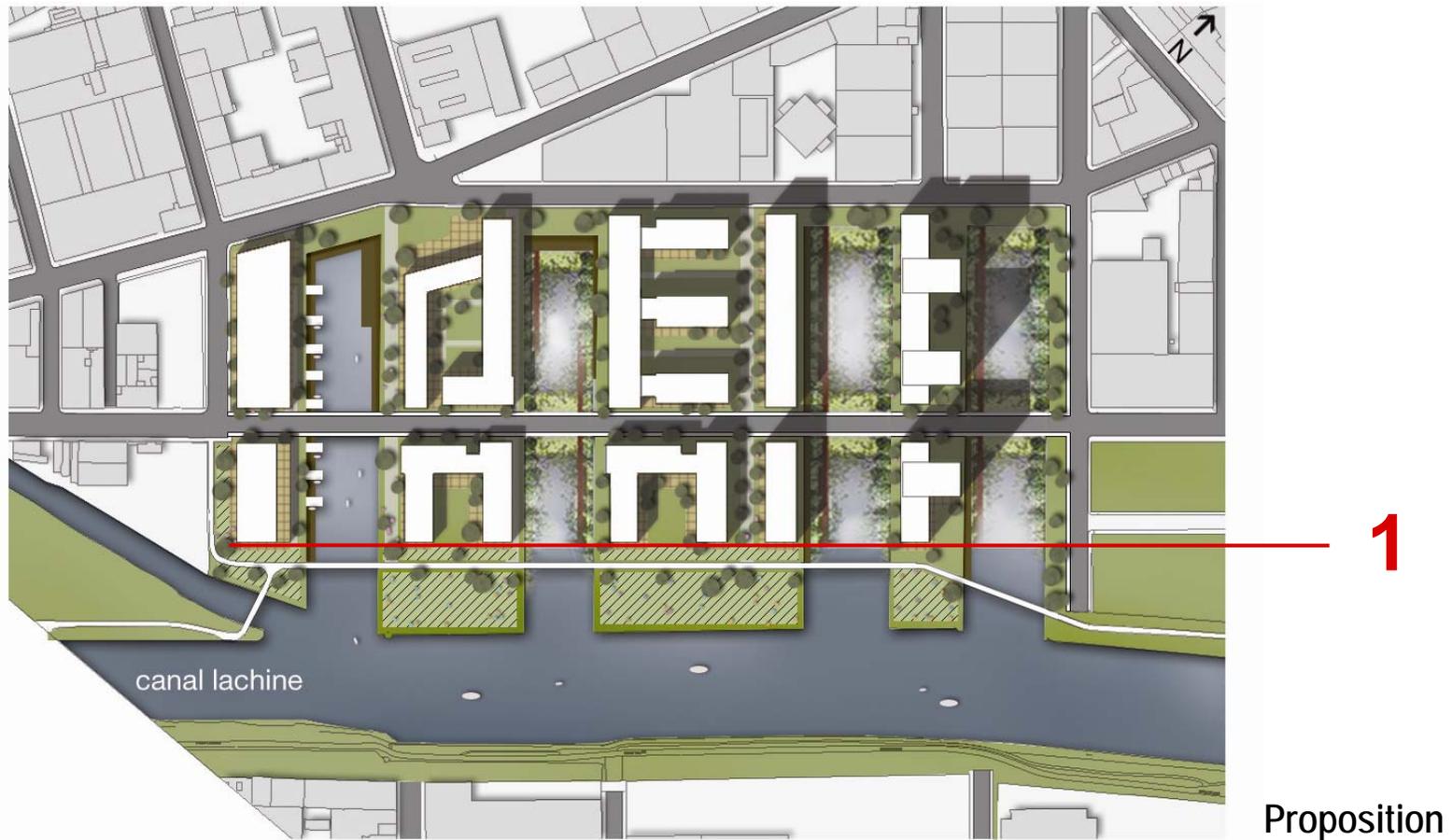
PROJET ALTERNATIF



Intentions

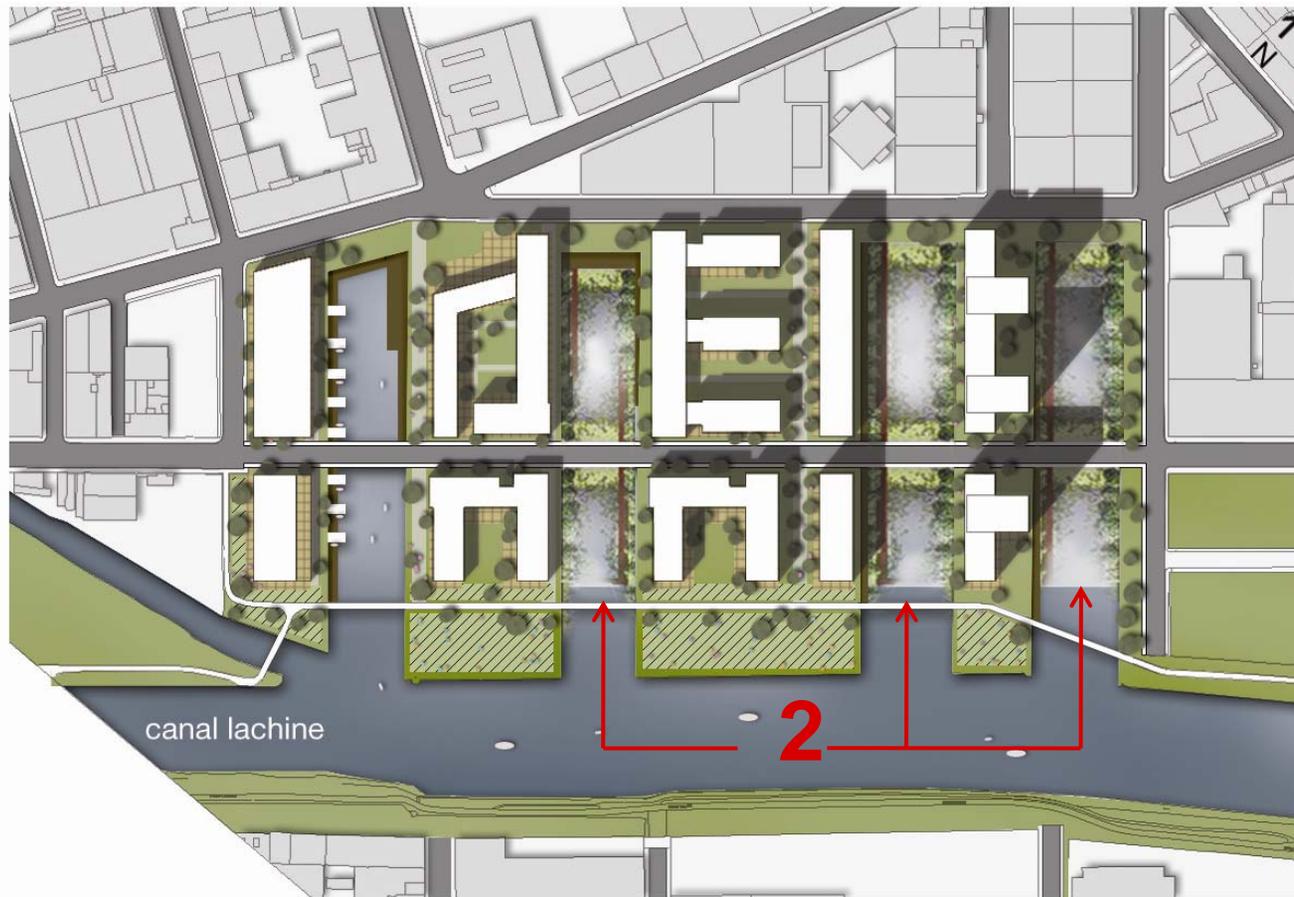
- ○ ○ Relocaliser la piste cyclable plus au nord

PROJET ALTERNATIF



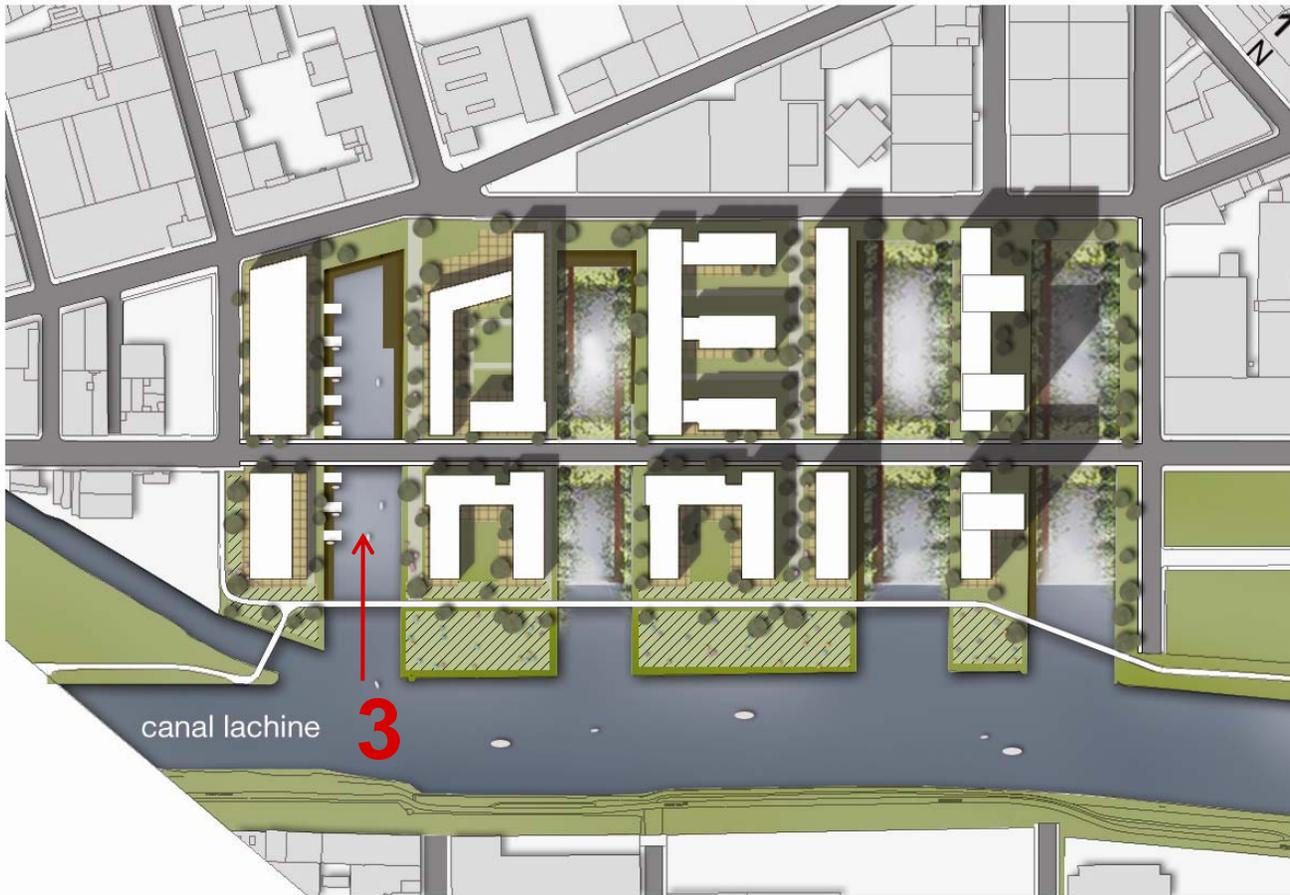
1. Aligner le front sud des bâtiments

PROJET ALTERNATIF



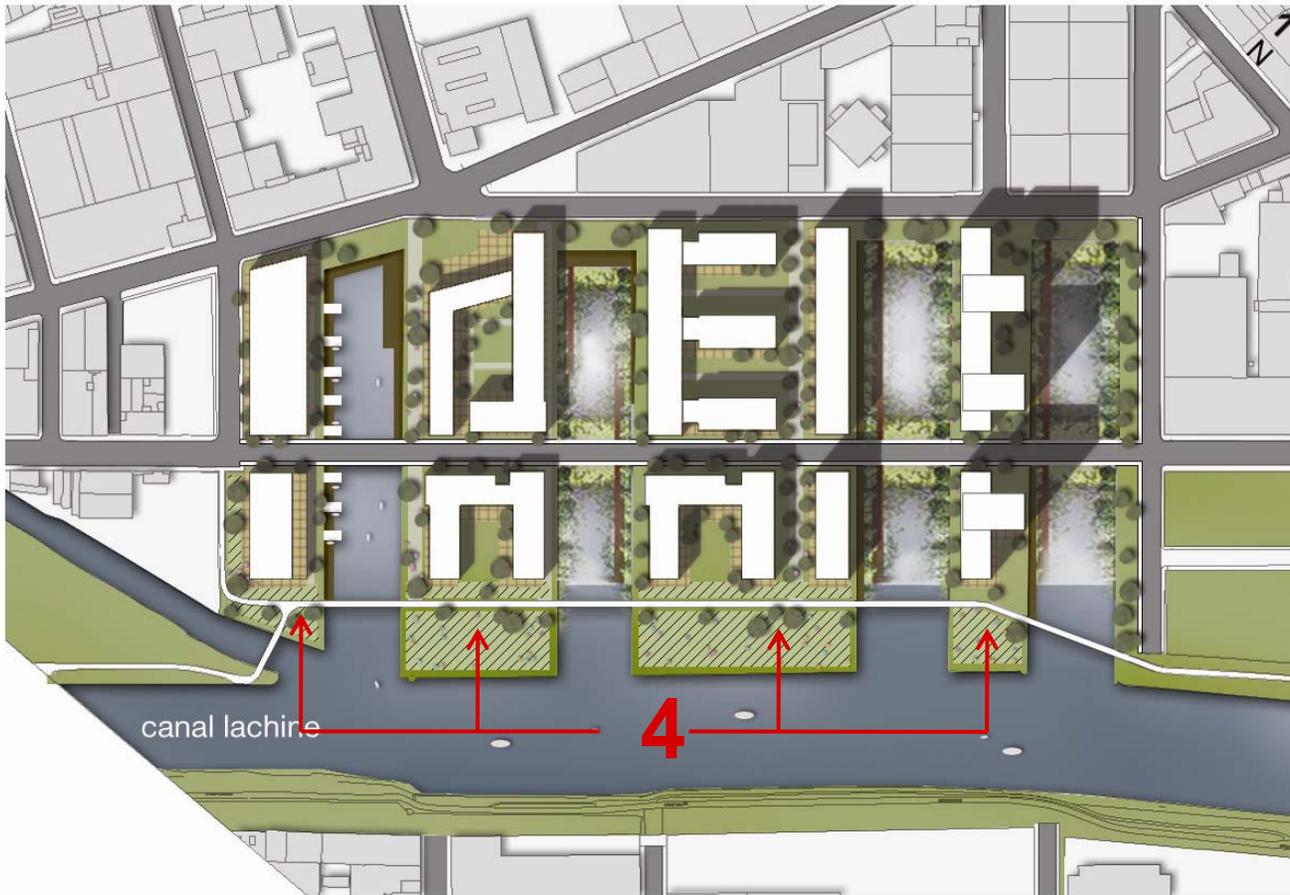
2. Déblayer les bassins 1, 2 et 3 sur une distance accrue vers le nord

PROJET ALTERNATIF



3. Redonner au bassin 4 sa fonction de port intérieur

PROJET ALTERNATIF



4. Créer des jardins thématiques à l'extrémité de chacune des jetées

PROJET ALTERNATIF



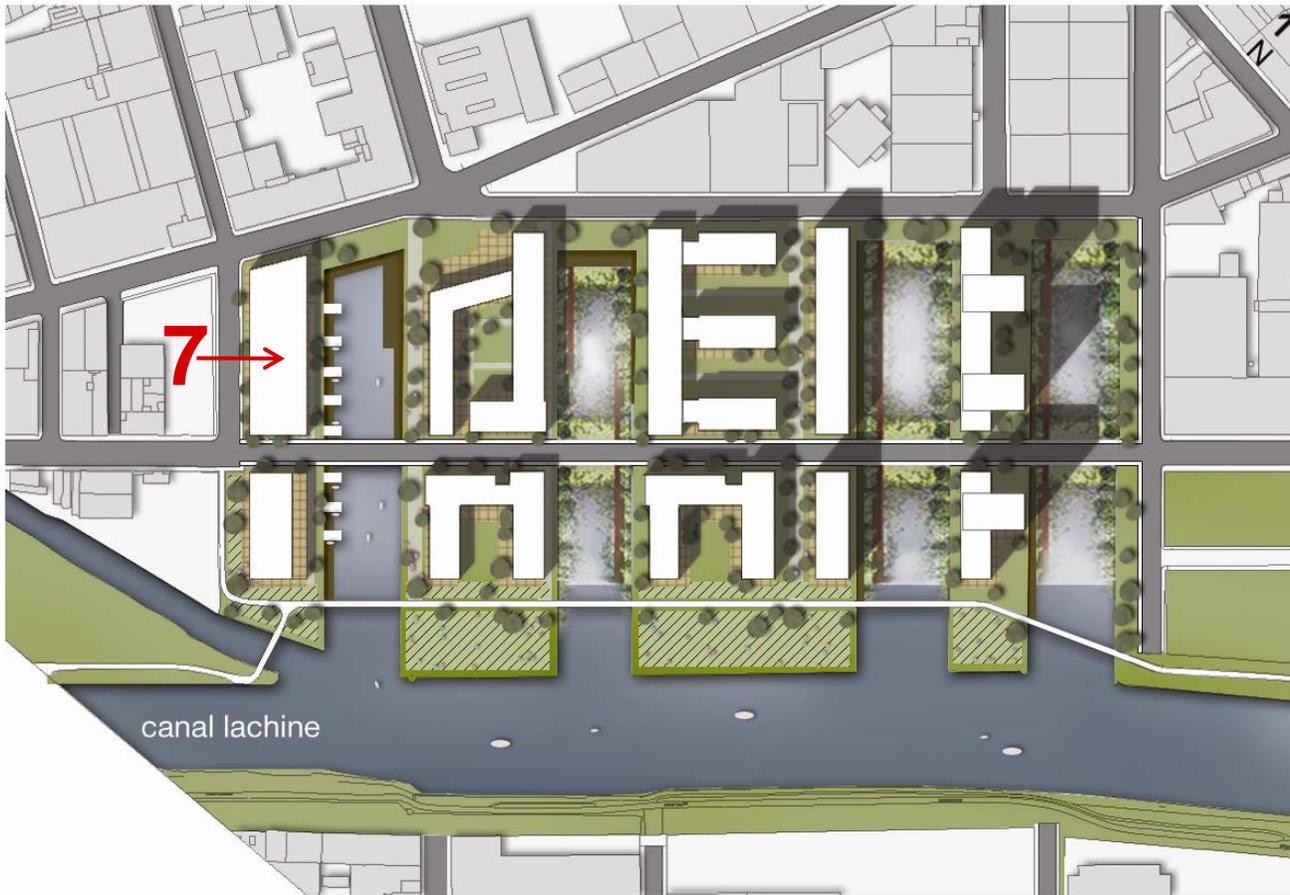
5. Relocaliser la piste cyclable plus au nord

PROJET ALTERNATIF



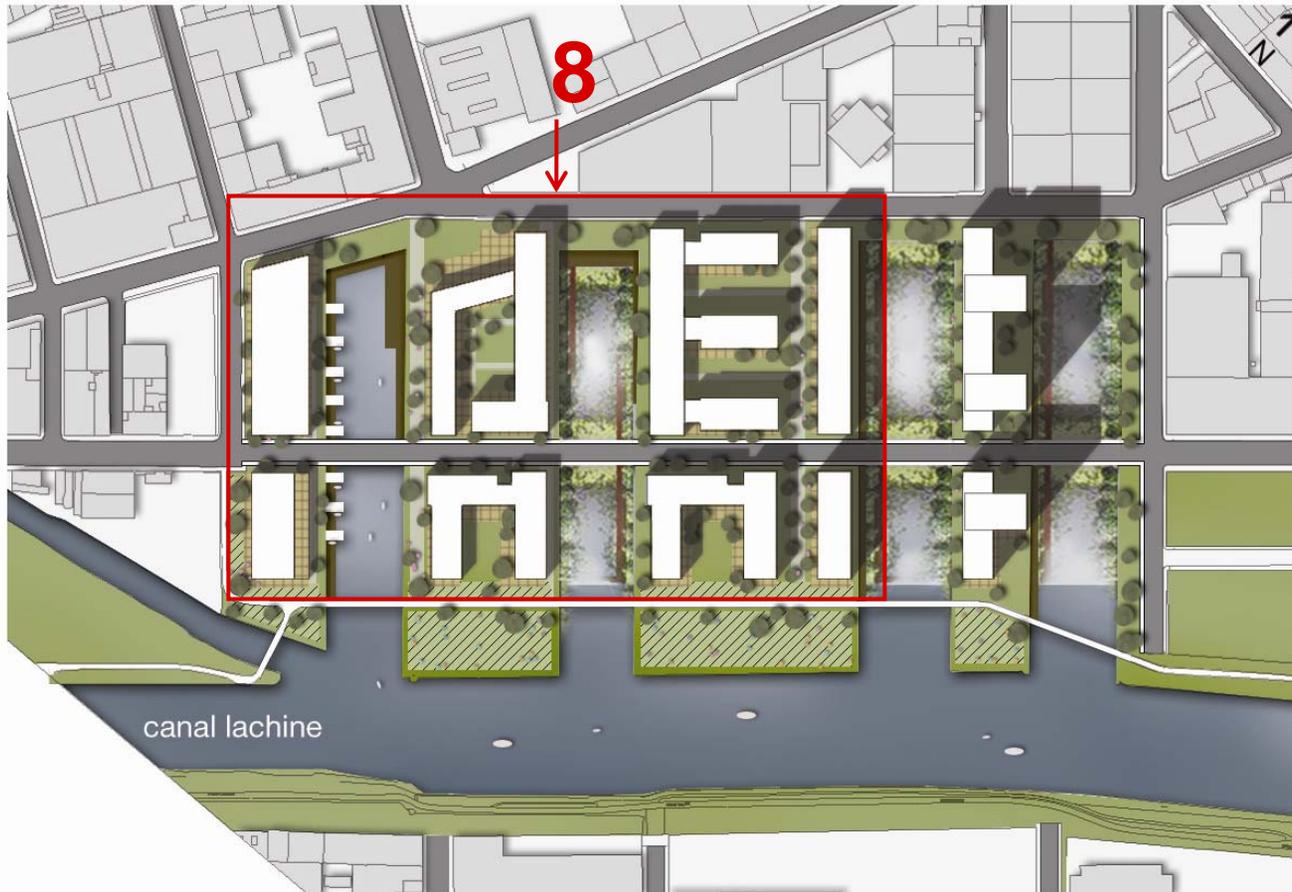
6. Créer un centre d'interprétation sur l'îlot 1

PROJET ALTERNATIF



7. Créer un centre récréotouristique sur l'îlot 2

PROJET ALTERNATIF



8. Abaisser la hauteur de plusieurs bâtiments afin d'atténuer les impacts éoliens, réduire les ombres projetées et respecter les cônes visuels

PROJET ALTERNATIF



9. Réaliser le projet par phases successives et soumettre chacune de celles-ci au processus d'approbation

RECOMMANDATIONS

1. Demander à la Société immobilière du Canada de revoir son plan d'ensemble en tenant compte des exigences relatives à l'ensoleillement et aux impacts éoliens
2. Demander à la Société immobilière du Canada de respecter les cônes visuels et vues protégées
3. Demander à la Société immobilière du Canada de réduire la densité de son projet afin de rencontrer les exigences d'un environnement de qualité et convivial
4. Demander à la Société immobilière du Canada de revoir l'interprétation qu'elle fait de la valeur patrimoniale du site afin de favoriser la mise en valeur tant historique que récréotouristique du site

RECOMMANDATIONS

5. Demander à la Société immobilière du Canada de procéder aux études exigées aux sections V et VI du règlement d'urbanisme de l'Arrondissement Sud-Ouest afin de valider l'atteinte des paramètres de qualité
6. Repousser la date prévue pour l'adoption en seconde lecture par le Conseil exécutif et municipal du règlement modifié afin de compléter les études requises et d'apporter les corrections au plan d'ensemble
7. Demander aux différents comités consultatifs de revoir leurs commentaires et recommandations en fonction d'un projet d'ensemble modifié et d'une analyse rigoureuse des lignes directrices du plan d'urbanisme et de la réglementation de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement Sud-Ouest

RECOMMANDATIONS

8. Demander à la Société immobilière du Canada de revoir le libellé du projet de modification au cadre réglementaire en y introduisant toutes les exigences actuellement en vigueur relativement à la protection des cônes visuels, à l'ensoleillement et aux impacts éoliens
9. Demander à la Société immobilière du Canada de resoumettre les modifications apportées à son plan d'ensemble au processus de consultations publiques
10. Demander à la Société immobilière du Canada de réaliser son projet en de multiples phases en obtenant à chacune des étapes successives l'autorisation de poursuivre le projet

