

Atelier 2 - Concept d'aménagement et intégration au quartier

l'Office de consultation publique de Montréal



Le 19 février 2009

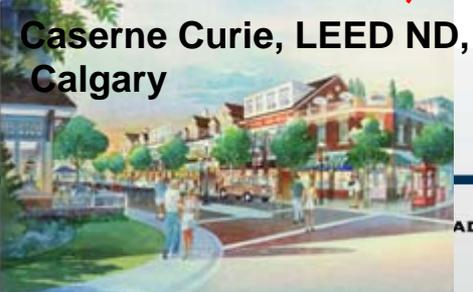
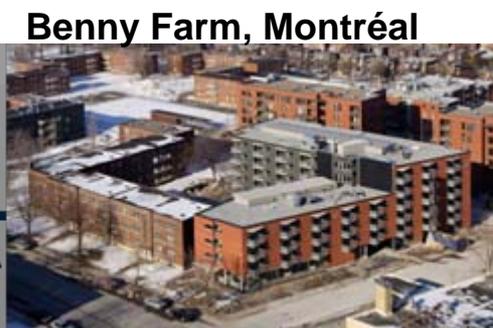
Par: Basil Cavis, directeur général, immobilier, Québec, SIC
Aldo Sylvestre, directeur de projet
Josée Bérubé, associée, Groupe Cardinal Hardy

- La Société immobilière du Canada
- Le site et son contexte
- Les objectifs de développement
- Le plan d'ensemble
- L'intégration au quartier

La Société immobilière du Canada

- Société d'État fédérale non-mandataire et autonome
- Optimisation de la valeur financière et communautaire de biens immobiliers fédéraux stratégiques excédentaires
- Acquisition de biens immobiliers à leur juste valeur marchande
- Aucune subvention du gouvernement
- Mise en valeur, développement et création d'un patrimoine durable
- Visitez www.clc.ca





ADA

RE DE MONTRÉAL
W HARBOURFRONT

Benny Farm , Montréal, QC



Projet primé:

- **Prix du leadership urbain** 2006 de l'Institut canadien d'urbanisme;
- **Prix d'excellence en Habitation e la SCHL** 2006 - Pratiques exemplaires pour le logement abordable;
- **Médaille d'or Holcim** 2005 pour l'Amérique du Nord – Écologisation de l'infrastructure à Benny Farm, Pearl Poddubiuk et Associés, Architectes - L'ŒUF;
- **Prix d'excellence** 2005 de l'Institut de développement urbain du Québec;
- **Médaille du gouverneur général** pour l'architecture 2002, Saia, Barbarese, Topouzanov, architectes.

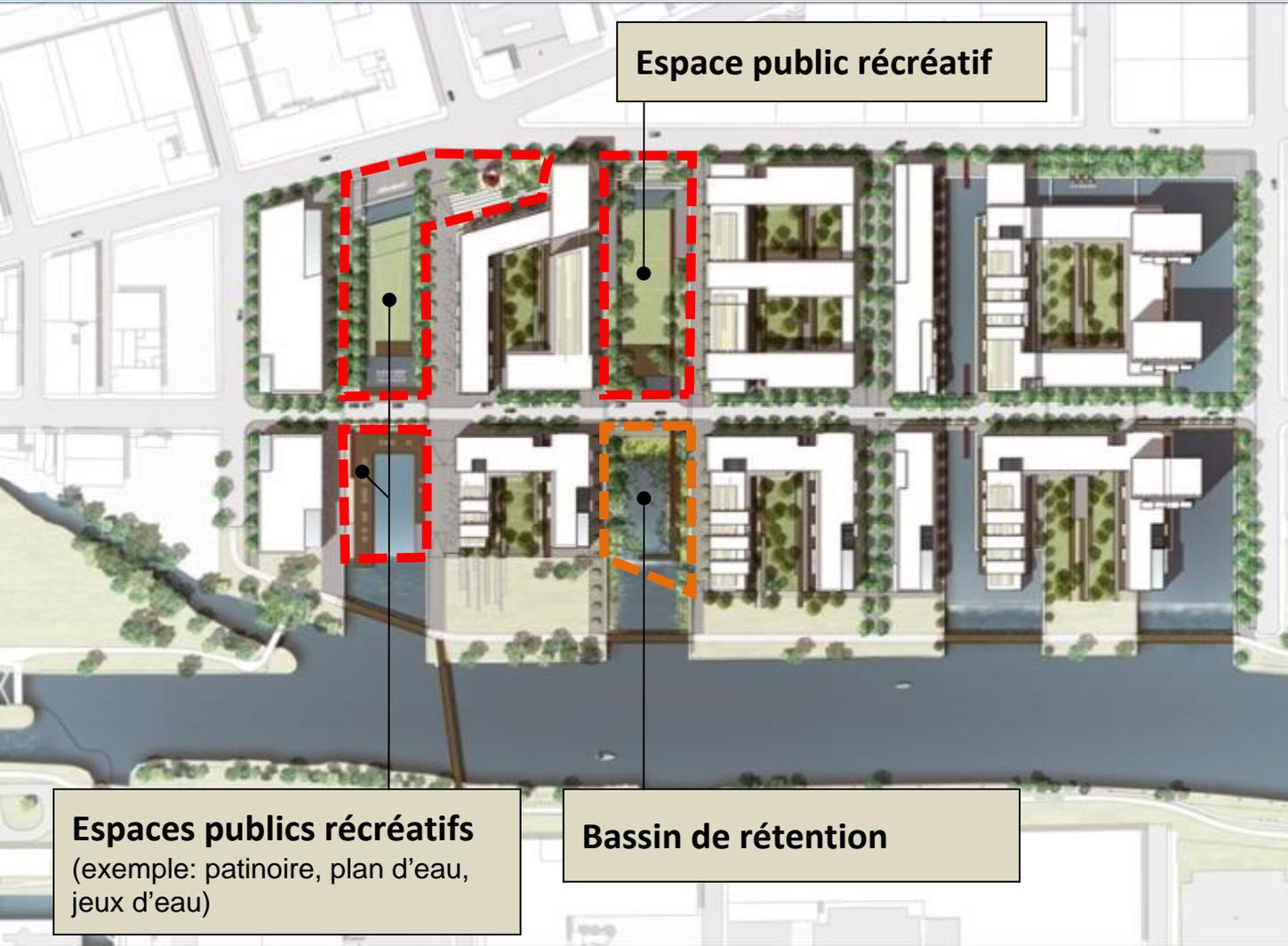
Le site et son contexte

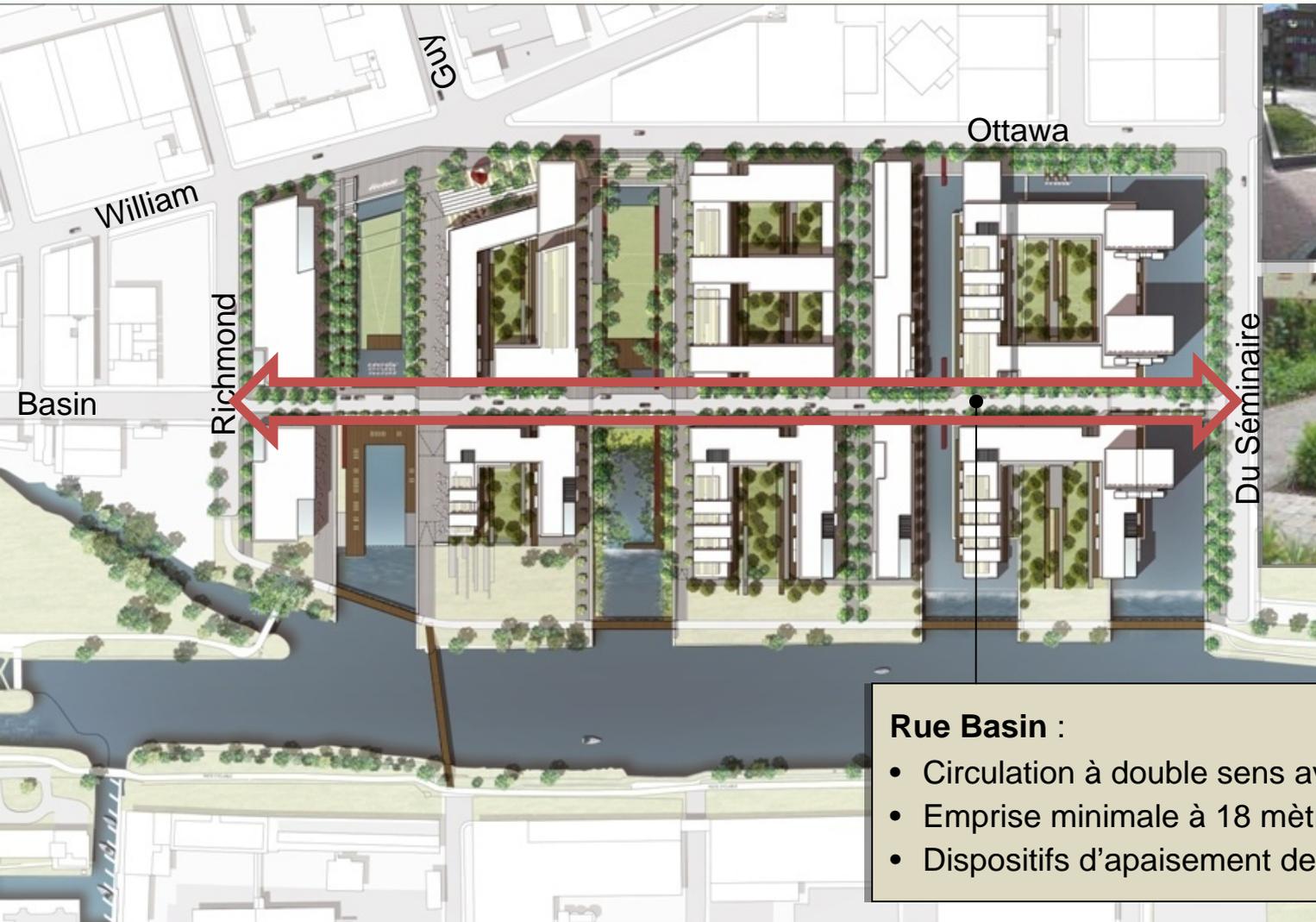


Les objectifs

- Mettre en valeur la riche histoire du site, le génie du lieu;
- Ouvrir le quartier sur le canal;
- Créer des liens conviviaux et sécuritaires entre le site, le quartier, le Havre et le centre-ville pour ouvrir le site sur les milieux de vie qui le bordent;
- Développer une programmation du site en équilibre avec les activités et les besoins actuels, ainsi que futurs du quartier;
- Favoriser une occupation du site optimale pour offrir des espaces publics généreux;
- Offrir une diversité de typologies résidentielles permettant d'accueillir des familles avec enfants;
- Miser sur une certification LEED-ND platine, afin de réaliser un projet innovateur et exemplaire en termes de protection de l'environnement, d'amélioration de la qualité de vie, d'économie des ressources naturelles et collectives
- Assurer la viabilité financière du projet de développement.

Le plan d'ensemble





- Rue Basin :**
- Circulation à double sens avec larges trottoirs
 - Emprise minimale à 18 mètres
 - Dispositifs d'apaisement de la circulation (saillies)



Pôle d'emploi :
(ateliers, bureaux)
30 000 m²

Logements sociaux
(400 unités dont 50% pour la famille)



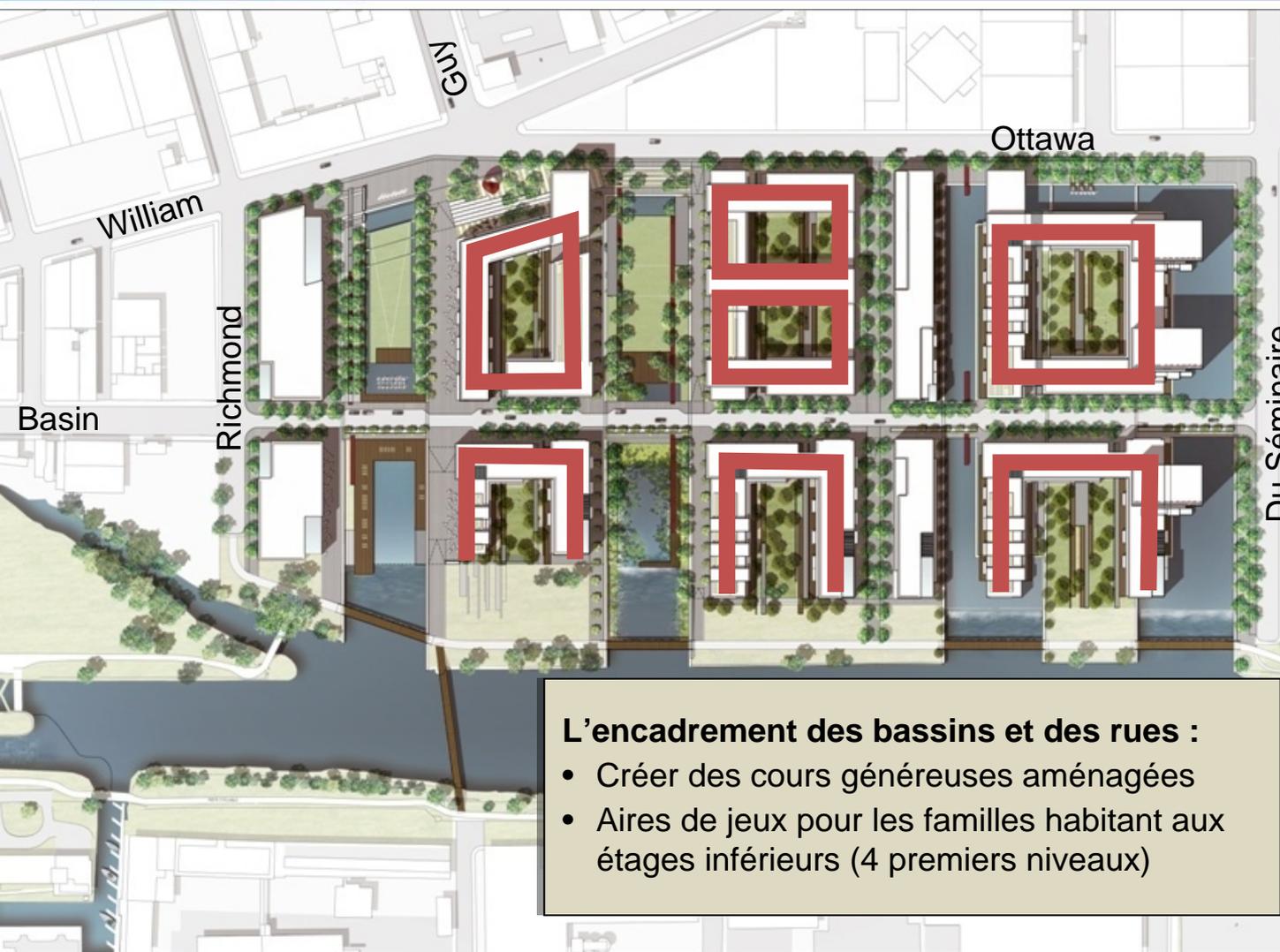
Commerces au rez-de-chaussée
Commerces d'appoint complémentaires
à la rue Notre-Dame
1 600 m²

Logements privés
(200 unités abordables dont 50% pour la famille)
(1 400 unités "marché" dont 25% pour la famille)

L'intégration au quartier



Encadrement des allées et bassins



L'encadrement des bassins et des rues :

- Créer des cours généreuses aménagées
- Aires de jeux pour les familles habitant aux étages inférieurs (4 premiers niveaux)



Impact sur l'ensoleillement

- Répartition des hauteurs sur le site
- Dégagement des bassins
- Cour généreuse et ouverture sur le canal
- Variation des hauteurs (ilot - 7 et 8 étages)

La réglementation exige:

✓ **Tronçon d'artères d'orientation est-ouest:**

Une durée minimale d'ensoleillement à l'équinoxe d'au moins 1H30 consécutive entre 12H et 15H.

✓ **Tronçon d'artères d'orientation nord-sud:**

Une durée minimale d'ensoleillement à l'équinoxe d'au moins 1H30.

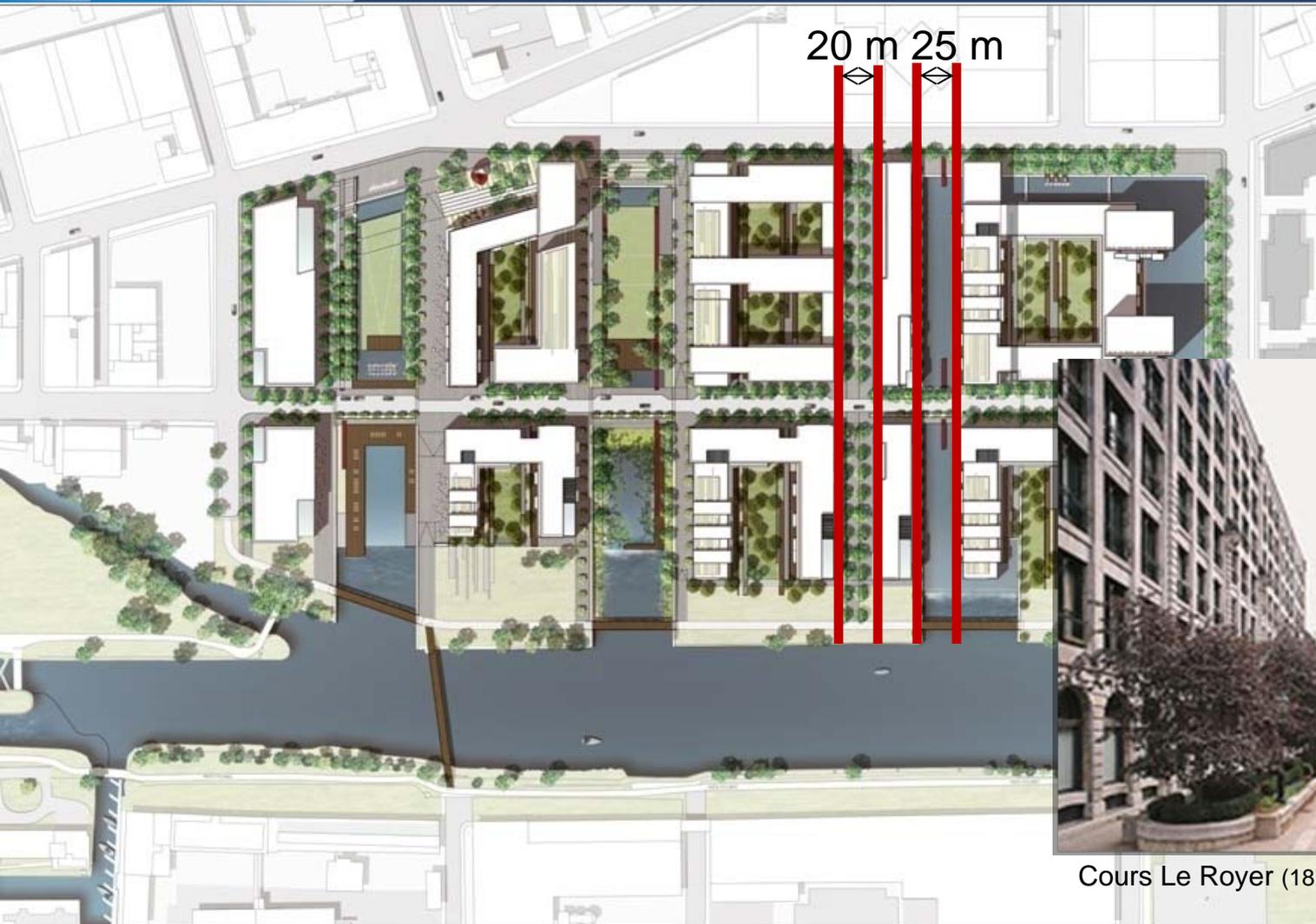
✓ **Parcs et lieux publics**

Un ensoleillement sur au moins 50% de la superficie entre 8H et 18H durant un minimum de 8 heures consécutives à l'équinoxe.





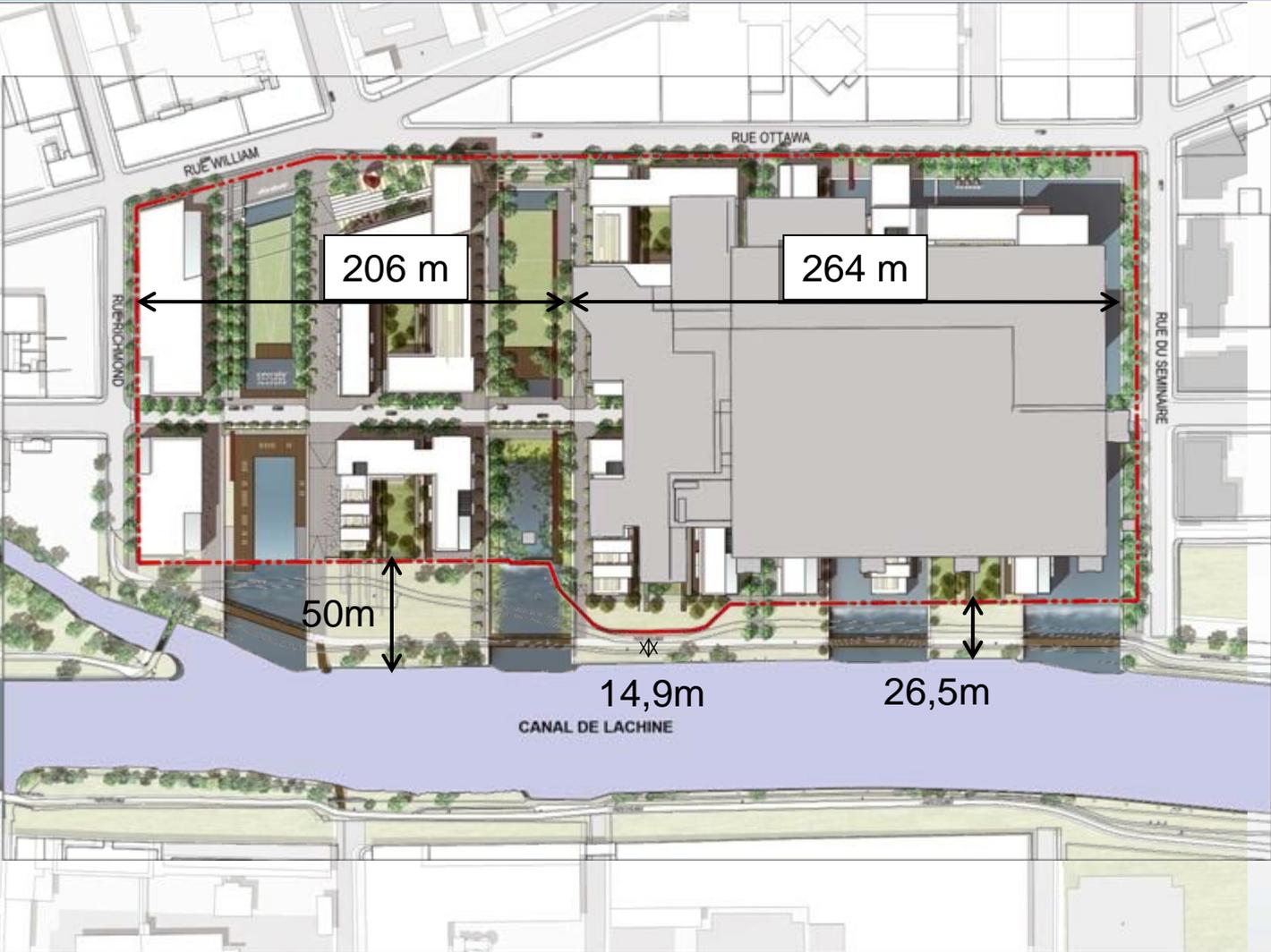
Square Victoria (60 m entre bâtiments)



Cours Le Royer (18 m entre bâtiments)



Avenue McGill College (37 m entre bâtiments)



Bâtiment du tri postal:
Taux d'implantation de 38%

Le projet:
Taux d'implantation de 28%
sur l'ensemble du terrain et
41% sur une sup. nette de
terrain



Un paysage urbain

Perméabilité du site et percées visuelles
(condition existante sur 56% du site)



Un paysage urbain

Perméabilité du site et percées visuelles
(condition existante sur 44% du site)



Un paysage urbain

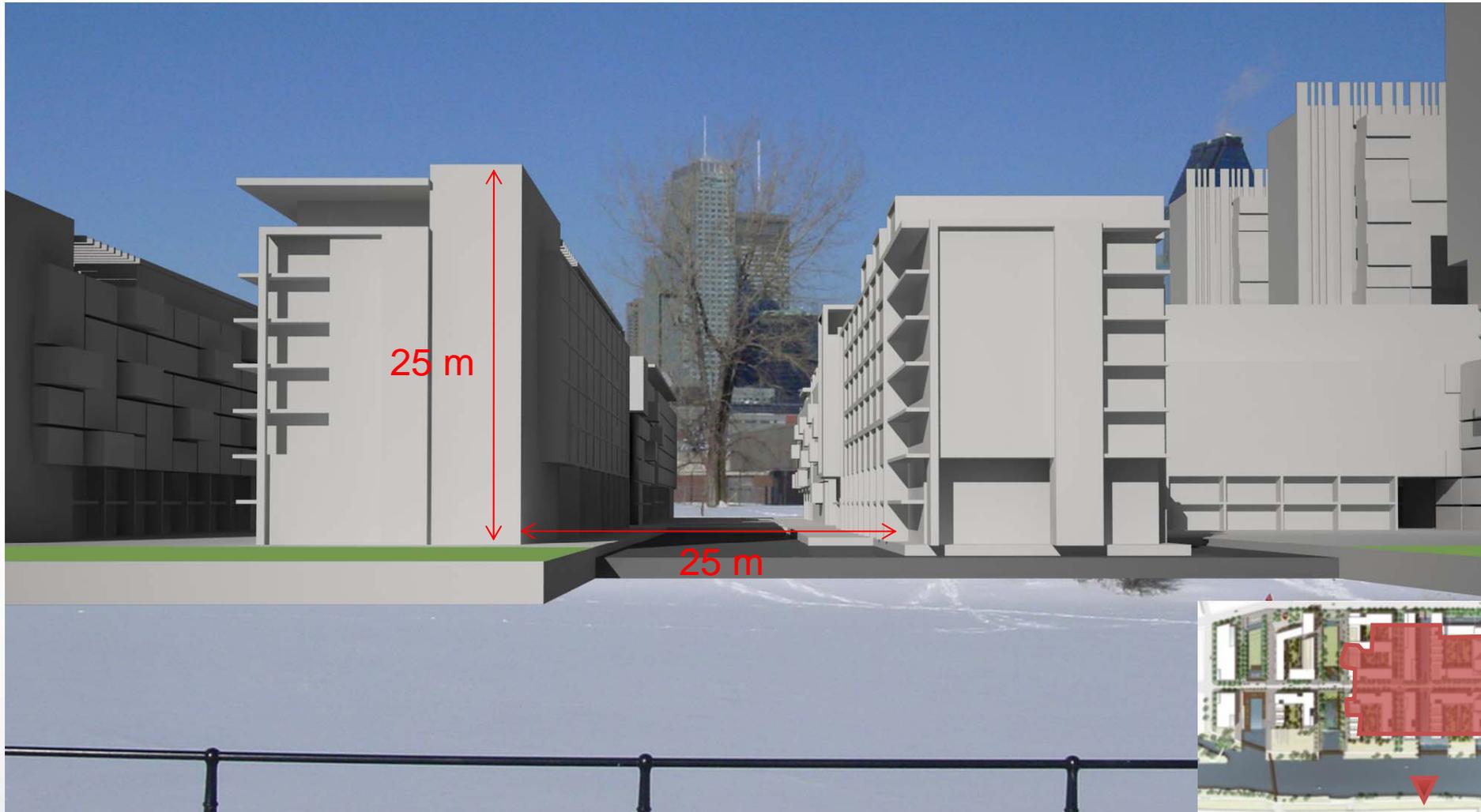
Perméabilité du site et percées visuelles
(condition existante sur 44% du site)



Un paysage urbain

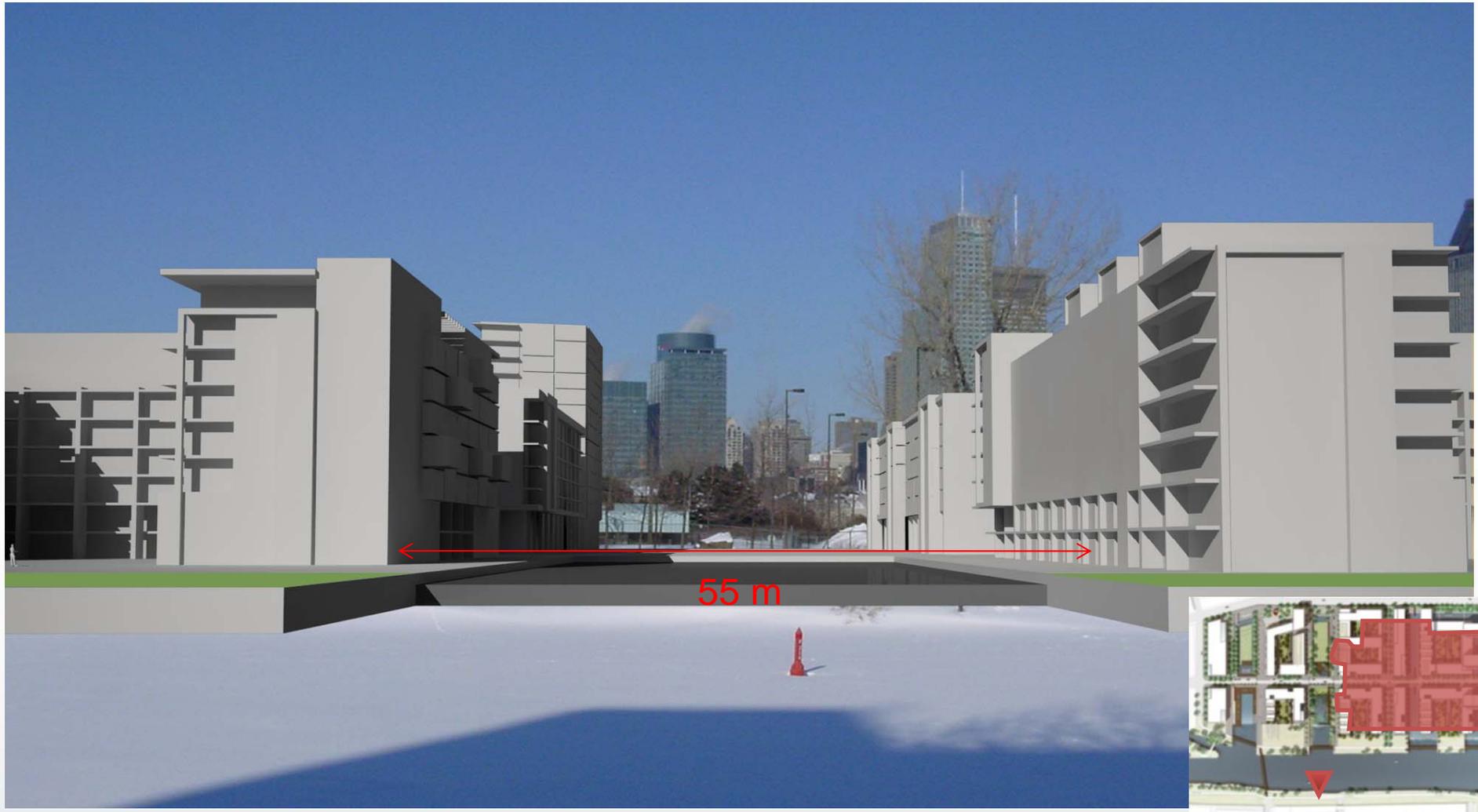
Perméabilité du site et percées visuelles
Bassin no 1 (ouverture de 45 m)

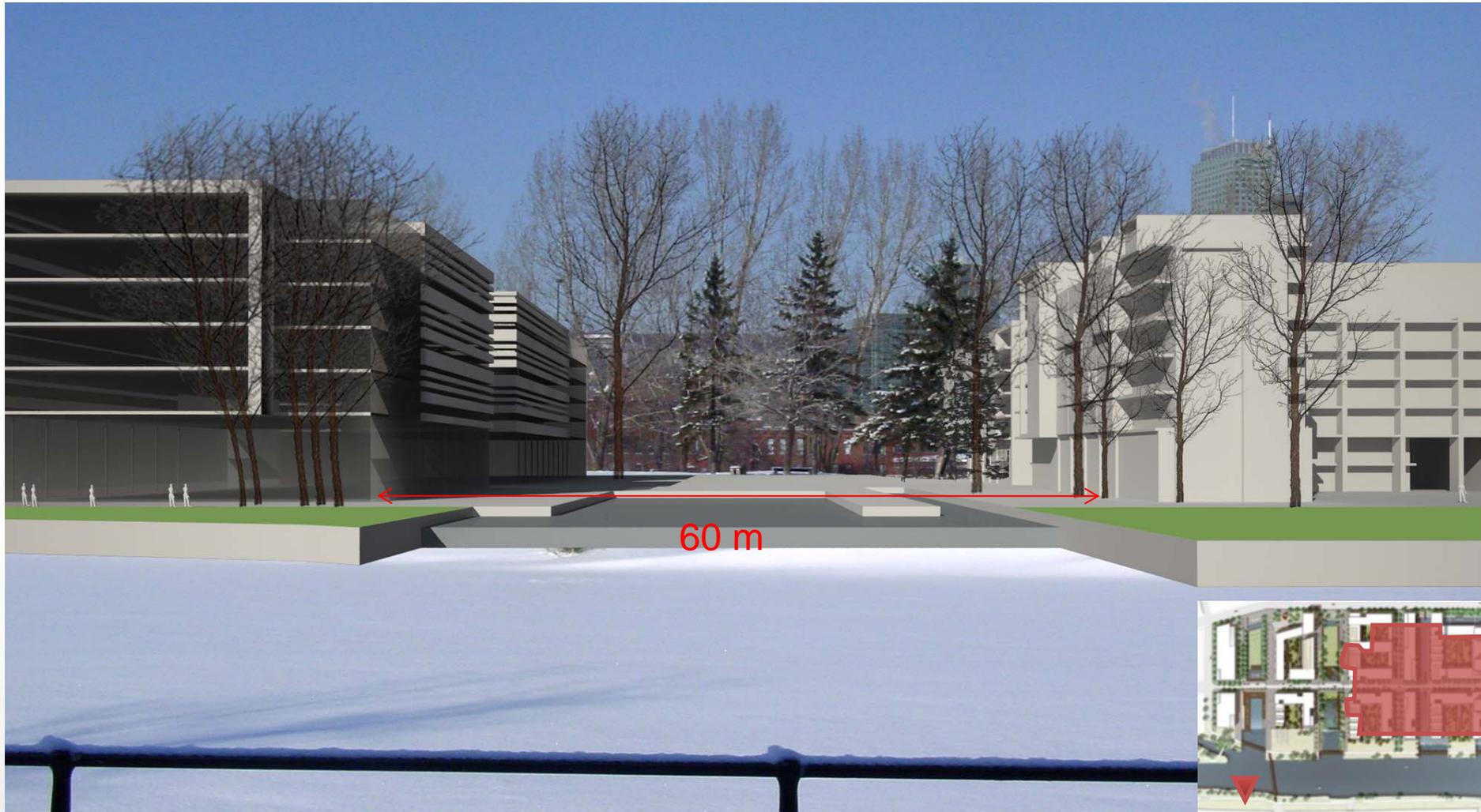




Un paysage urbain

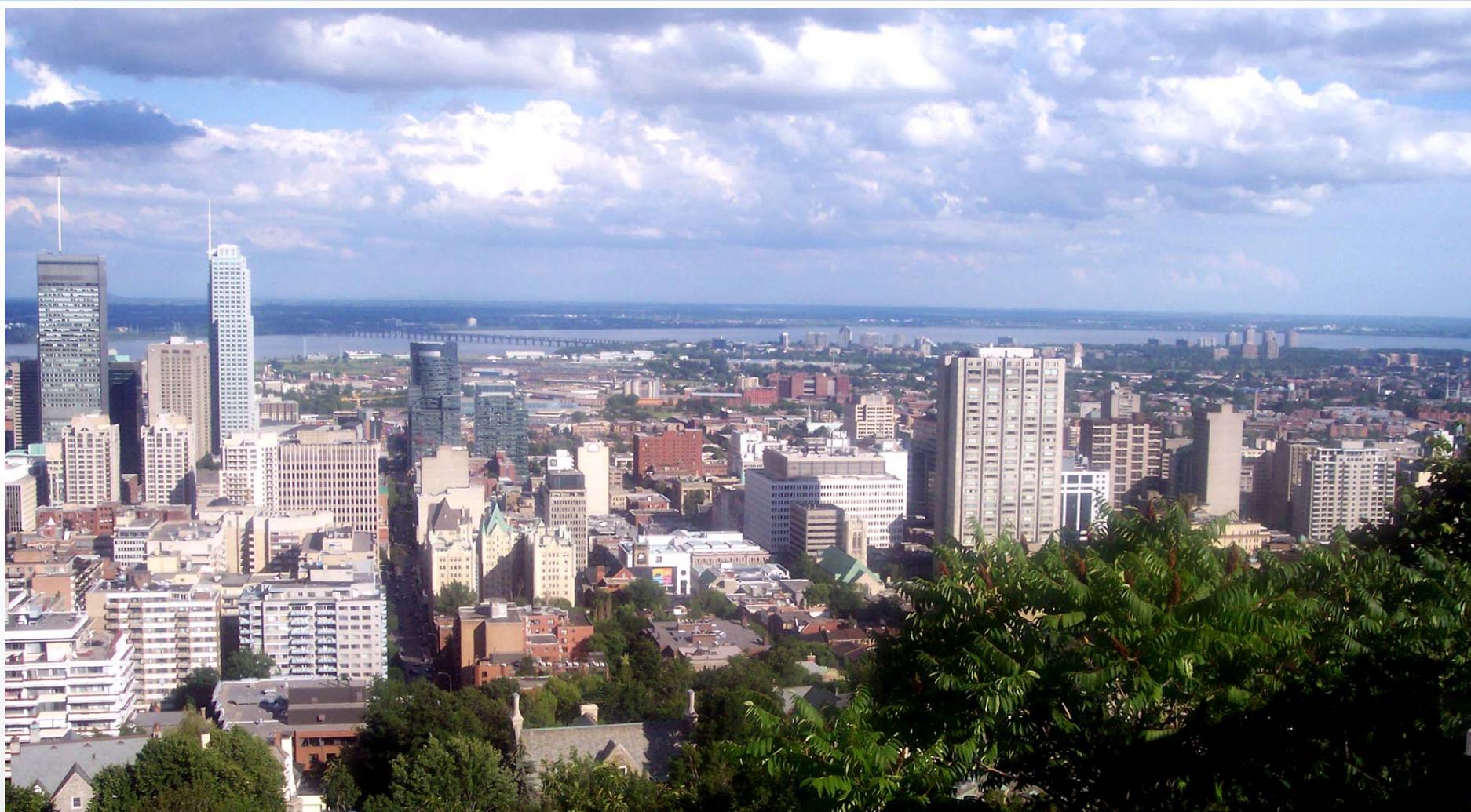
Perméabilité du site et percées visuelles
Bassin no 3 (ouverture de 55 m)





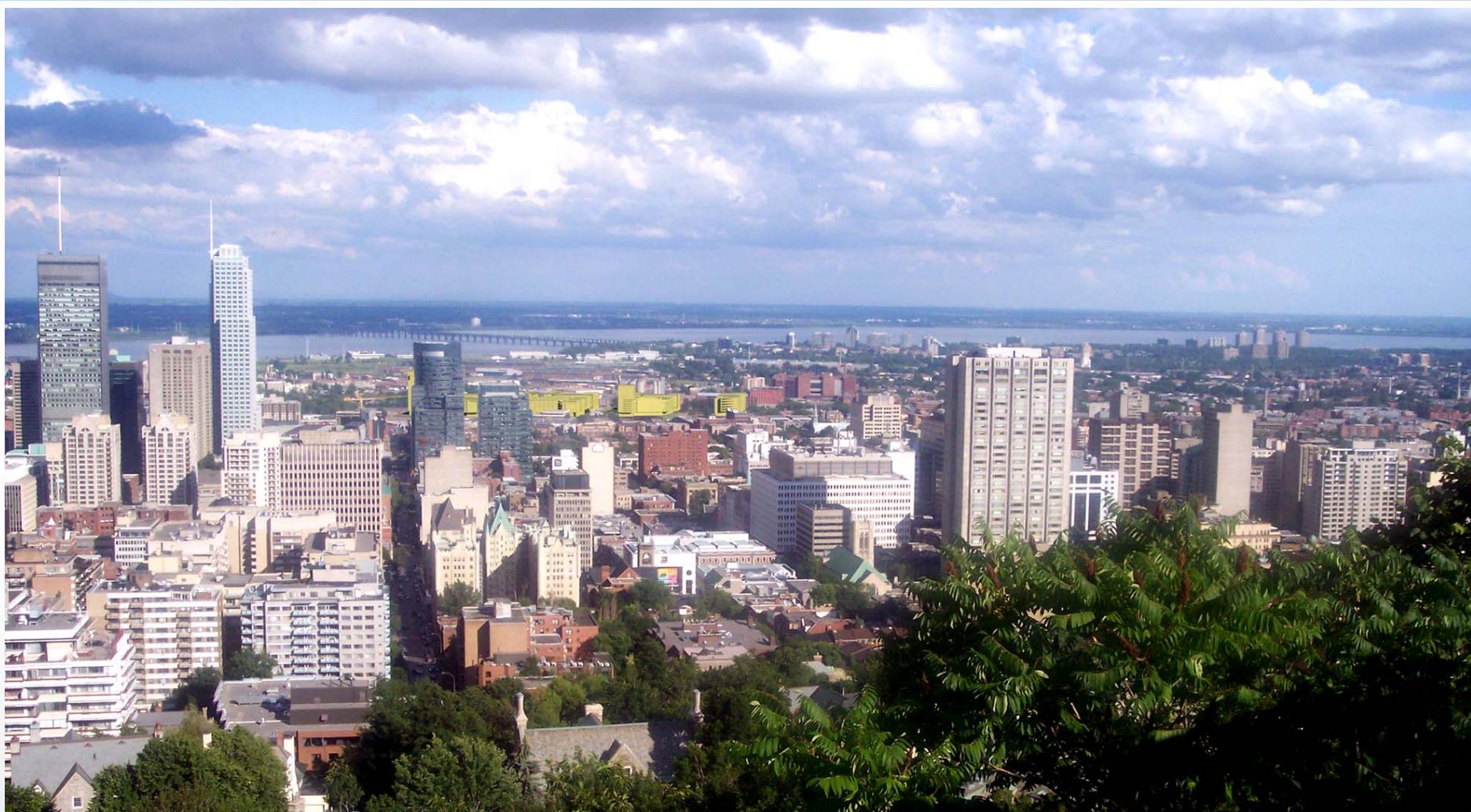
Un paysage urbain

Perméabilité du site et percées visuelles
Belvédère du Mont-Royal (chalet)



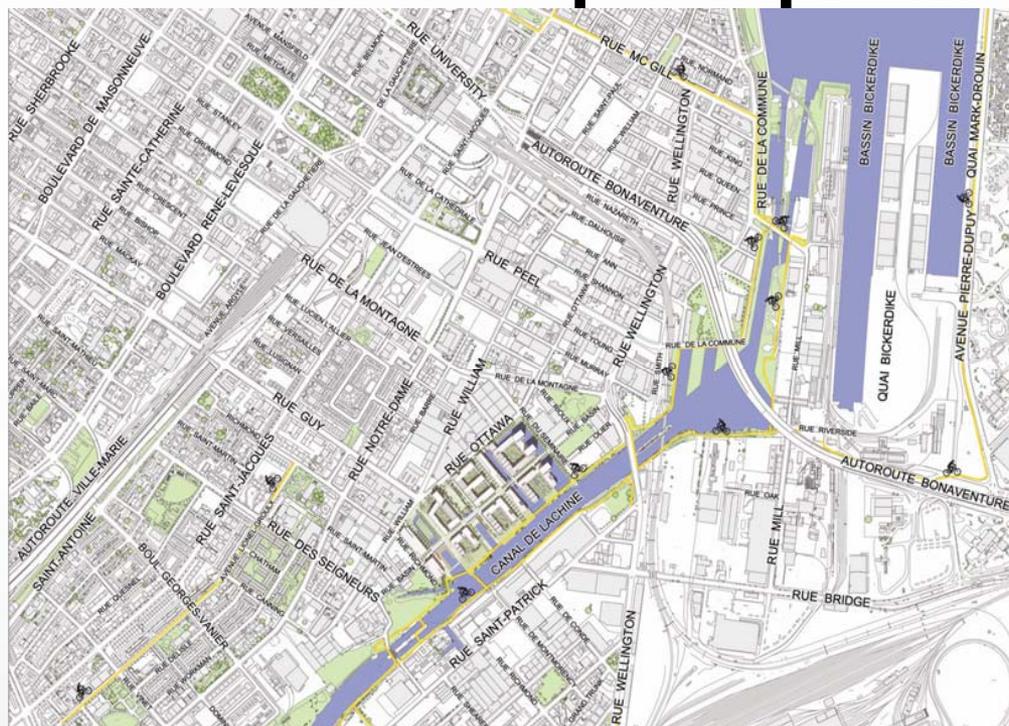
Un paysage urbain

Perméabilité du site et percées visuelles
Belvédère du Mont-Royal (chalet)



Les Bassins du Nouveau Havre

l'Office de consultation publique de Montréal



MERCI