

PPU – Présentation La Corporation Proment

Ilan G. Gewurz
Louis-Joseph Papineau
2019



REVITALISER LA POINTE NORD – UN DÉFI IMPORTANT



L'ÎLE-DES-SOEURS : VIE DE CAMPAGNE À 15 MINUTES DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL



DES FIRMES INTERNATIONALES ET QUÉBÉCOISES CRÉATIVES

 JAMES KM CHENG | ARCHITECTS



SASAKI



FORME
STUDIO ARCHITECTURE

JEAN-PIERRE BART
ARCHITECTE

Vlan

LEMAYMICHAUD
ARCHITECTURE
DESIGN

PROJET | PAYSAGE
Planification + Architecture de paysage

LES PRINCIPES DU PLAN DIRECTEUR ONT GUIDÉ LE DÉVELOPPEMENT DE POINTE NORD

1

Rue principale commerciale qui favorise le commerce local et de proximité

2

Proposer des parcs riverains et des espaces publics verts et récréatifs

3

Développer un écoquartier certifié aujourd'hui LEED AQ Or

4

Maximiser les vues sur la ville et l'accès au fleuve

5

Créer un quartier complet offrant divers types d'habitations

6

Communauté piétonne qui privilégie le transport actif

7

Proposer une architecture intégrée et à échelle humaine

8

Intégrer le quartier au Campus Bell

PROTOCOLES ET GUIDE D'AMÉNAGEMENT DE POINTE NORD

1

Septembre 2006 : Proment amorce son premier protocole d'entente avec la Ville de Verdun pour l'acquisition des berges et la construction d'un deuxième accès et sortie à L'Île-des-Soeurs

2

Septembre 2009 : Un deuxième protocole d'entente est signé entre Proment et la Ville pour créer des parcs ainsi que l'obligation de construire deux tours

3

Décembre 2010 : Le "guide d'aménagement de Pointe Nord" a été adopté par le conseil municipal intégrant le plan directeur de Pointe Nord et intégrant les principes de planification dans les règlements de zonage



Proment a pu assumer le risque de débiter le développement, car la Ville avait pris des engagements et adopté le plan directeur de Pointe Nord



POUR CONNAITRE L'OPINION DES RÉSIDENTS SUR LA PLANIFICATION DE POINTE NORD, PLUSIEURS SONDAGES ET CONSULTATIONS PUBLIQUES ONT ÉTÉ EFFECTUÉS AU FIL DES ANS

Chrome File Edit View History Bookmarks People Tab Window Help

Welcome to SurveyMonkey! x +

surveymonkey.com/home/?ut_source=header

Shutterfly | Photo... GSK Industrial LP Login : BuilderLyn... Shutterfly

EvoloS Feedback Survey Created 09/26/2017	10/25/2017	19
Pointe-Nord Community Survey Created 02/02/2017	10/05/2017	62
Sondage sur le Quartier Pointe-Nord Created 02/28/2017	06/14/2017	122
Survey on Pointe Nord neighbourhood Created 02/02/2017	02/02/2017	0
Pointe Nord Survey June 2015 Created 06/10/2015	02/08/2016	67
Sondage Pointe Nord Juin 2015 Created 06/10/2015	08/22/2015	149
Aidez-nous à planifier Evolo 3 Created 11/28/2013	05/29/2015	489



LES IMMEUBLES ONT ÉTÉ POSITIONNÉS DE MANIÈRE À PRÉSERVER LES
CORRIDORS VISUELS



ESPACES VERTS ET INTÉGRATION



COMMERCES DE SERVICES / COMMERCES LOCAUX



DÉVELOPPEMENT DURABLE



LE PLAN DE LA PHASE 7 TIEN COMPTE DES MÊMES PRINCIPES QUE LE PLAN D'ENSEMBLE ORIGINAL

PLAN D'ENSEMBLE DE POINTE NORD - 2011



Contrairement à la Place du Commerce qui est à l'origine d'un processus de revitalisation et pour qui, incidemment, une consultation peut être appropriée, Pointe Nord représente la fin d'un plan sur 14 ans qui a été approuvé par la Ville et qui a été mis en place avec succès.

LES AUTORITÉS FÉDÉRALES ONT EXPROPRIÉ LE TERRAIN POUR LA CONSTRUCTION DU NOUVEAU PONT SAMUEL-DE CHAMPLAIN



NOUS AVONS PRÉSENTÉ NOTRE PLAN À LA VILLE – AVEC LES MÊMES PRINCIPES – PLUSIEURS FOIS DURANT L'ANNÉE



Phase 7

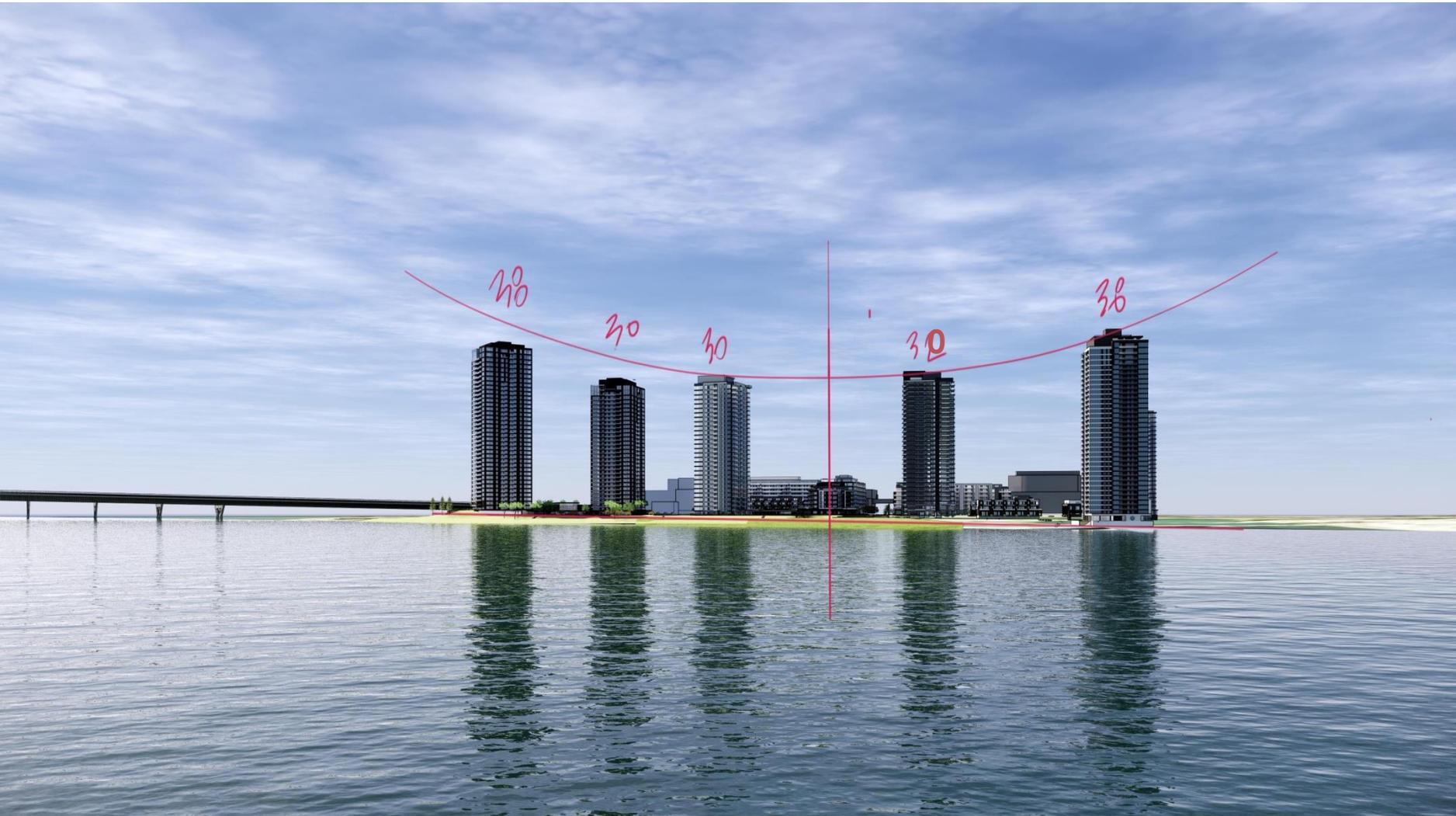
1. RÉDUIRE LA HAUTEUR ET L'EMPREINTE TOUT EN AUGMENTANT LA DISTANCE ENTRE LES IMMEUBLES FAIT EN SORTE QU'IL EST IMPOSSIBLE D'ATTEINDRE LA DENSITÉ PROPOSÉE



LES HAUTEURS PROPOSÉES SONT LES MÊMES QUE CELLES EXISTANT SUR LA POINTE NORD



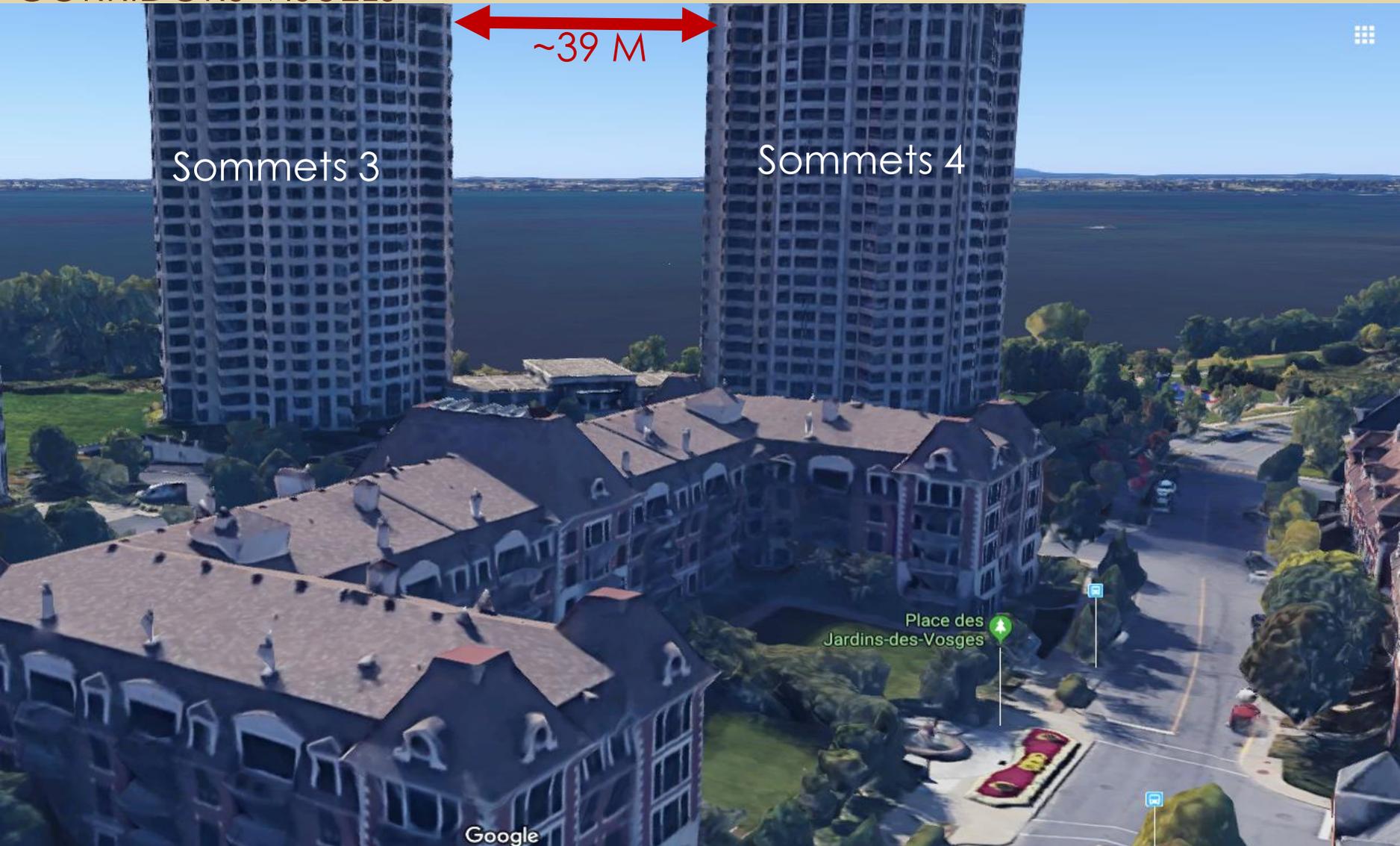
LA HAUTEUR DES IMMEUBLES AU CENTRE EST LA MÊME TOUT COMME
CELLE DES DEUX IMMEUBLES AUX EXTRÉMITÉS ET ENCADRE LE QUARTIER



LES TOURS DE POINTE NORD NE BLOQUENT PAS LA VUE À PARTIR DU MONT-ROYAL, NI À PARTIR DE L'ÎLE-DES-SOEURS



UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE AVEC UNE DISTANCE DE 40 MÈTRES
LAISSE SUFFISAMMENT D'ESPACE ENTRE LES TOURS POUR PRÉSERVER LES
CORRIDORS VISUELS

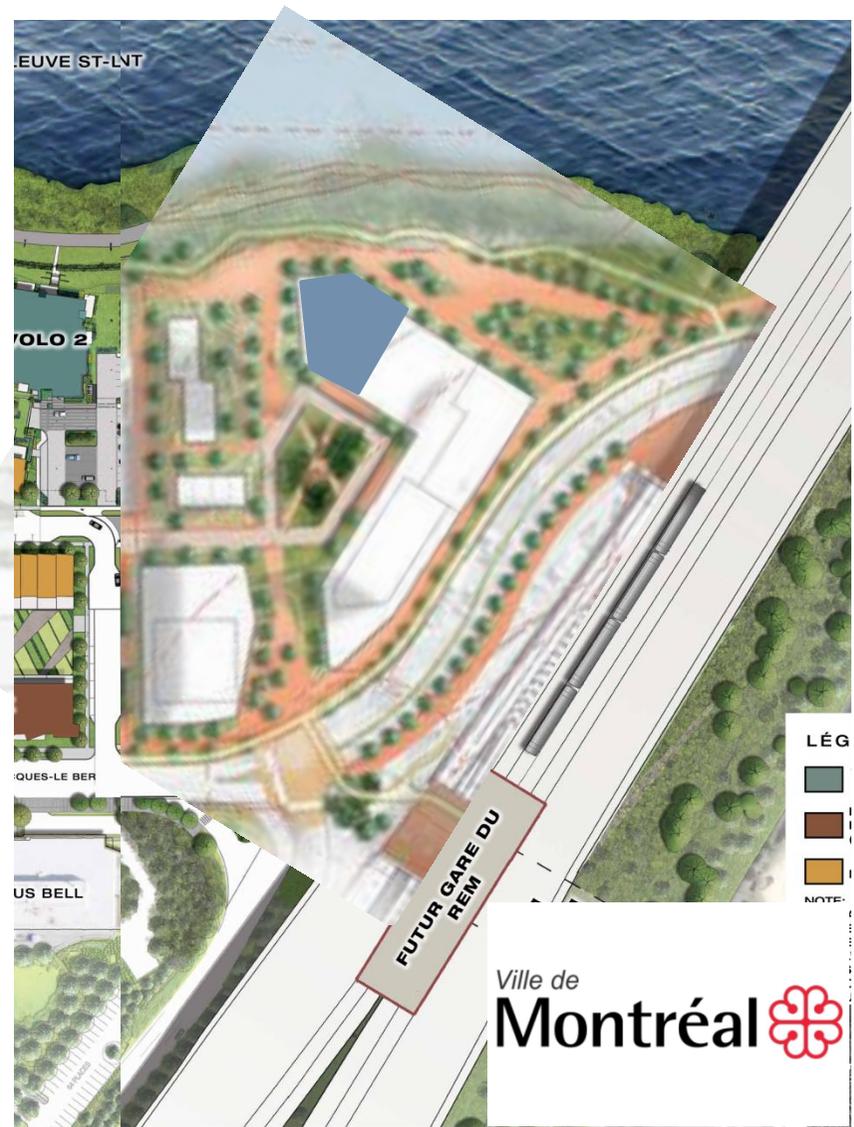


2. RÉALISER LA DENSITÉ PROPOSÉE EN UTILISANT DE LARGES IMMEUBLES DE MI-HAUTEUR NUIT AU NOMBRE D'ESPACES VERTS

Option en maximisant le C.O.S. proposé par le projet de PPU de 2019



LE PLAN DE LA PHASE 7 RENCONTRE LES OBJECTIFS DE DENSITÉ TOUT EN PRÉSERVANT LE NOMBRE D'ESPACES VERTS DANS LES ENDROITS STRATÉGIQUES



3. LE PPU CHERCHE À PRÉSERVER LES CORRIDORS VISUELS QUI EXISTENT SUR PLANS MAIS QUI, EN RÉALITÉ, SONT INEXISTANTS



5. RÉDUIRE LES PLACES DE STATIONNEMENT EST IMPORTANT, MAIS LE PPU EST TROP RADICAL CAR ON PRÉVOIT DÉJÀ DES DÉLAIS POUR LE REM ET LA STM N'OFFRE PAS UN BON SERVICE D'AUTOBUS LES SOIRS ET WEEK-ENDS



On prévoit déjà des délais pour le REM

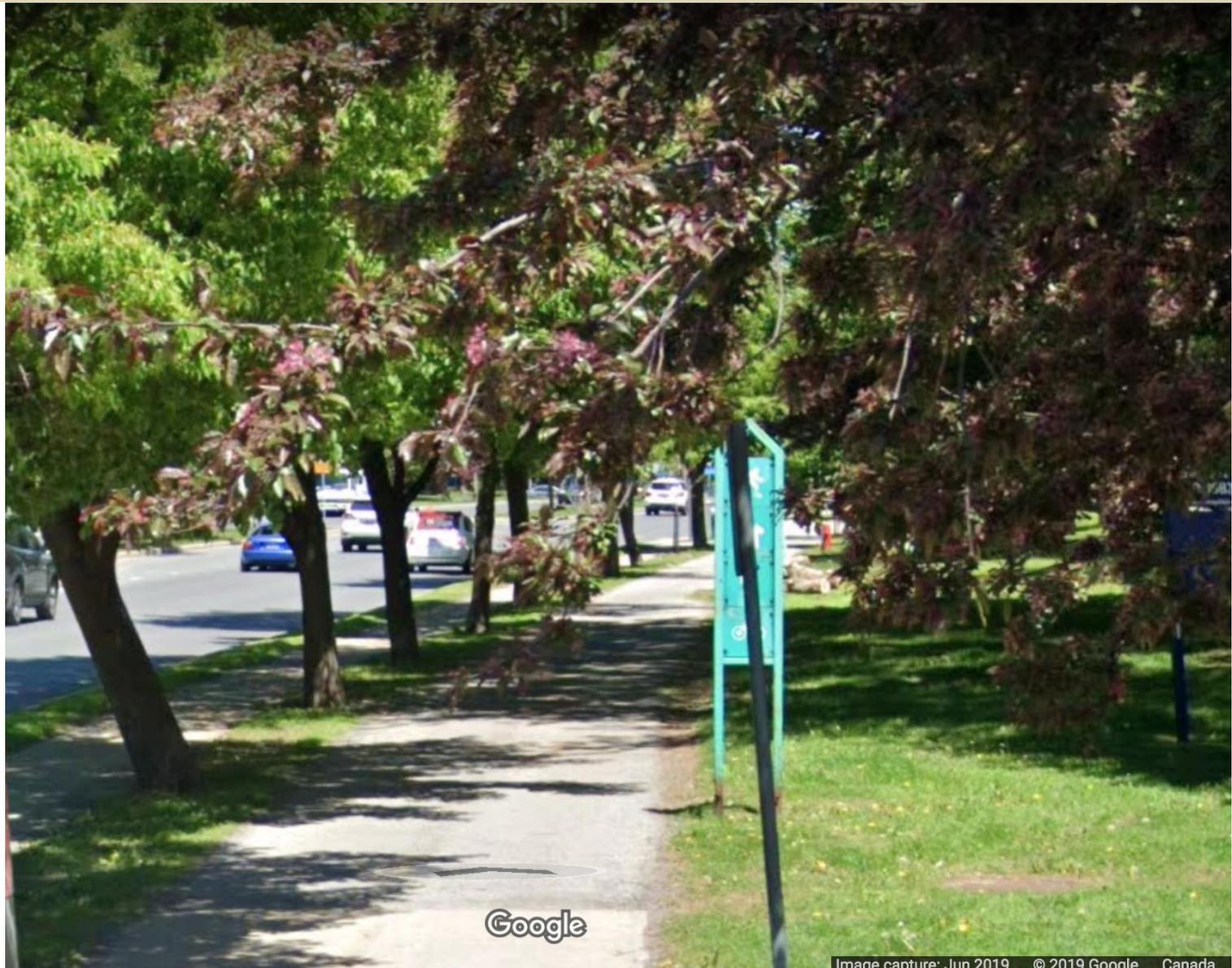


La STM n'offre pas un bon service les soirs et weekends

NEX VIP INSCRIPTIONS À PARTIR DU SITE INTERNET

Nombre de stationnements désirés	Nombre de répondants	%
0	88	3%
1	1,350	50%
2	480	18%
3		
TOTAL	2,715	

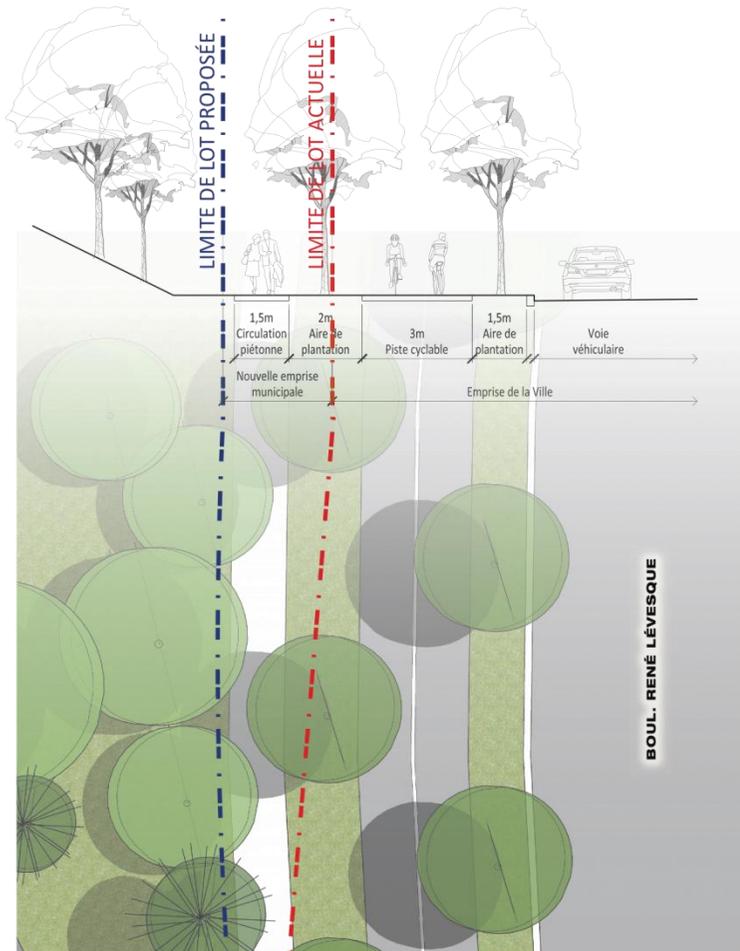
6. TRANSPORT ACTIF – ON RETROUVE DE MAGNIFIQUES SENTIERS PÉDESTRES ET CYCLABLES SÉCURITAIRES À L'ÎLE-DES-SOEURS



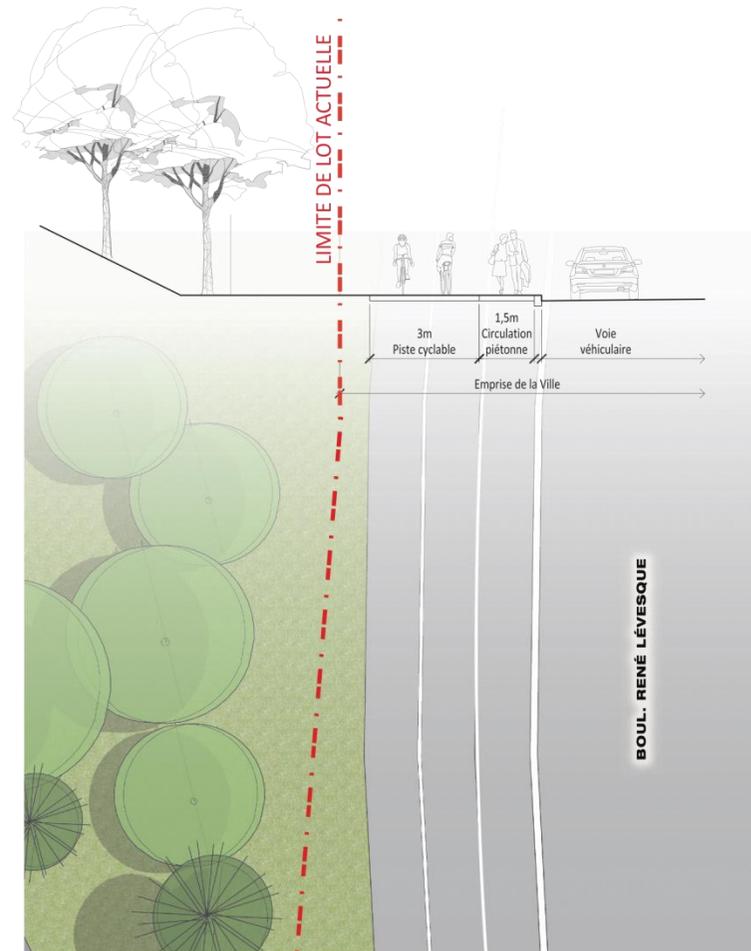
L'EMPLACEMENT DES PISTES CYCLABLES ET DES TROTTOIRS PROPOSÉ PAR LA VILLE EST MOINS SÉCURITAIRE CAR IL N'Y A PAS DE SÉPARATION AVEC LA CHAUSSÉE

NEX

COMPARAISON DES PROPOSITIONS

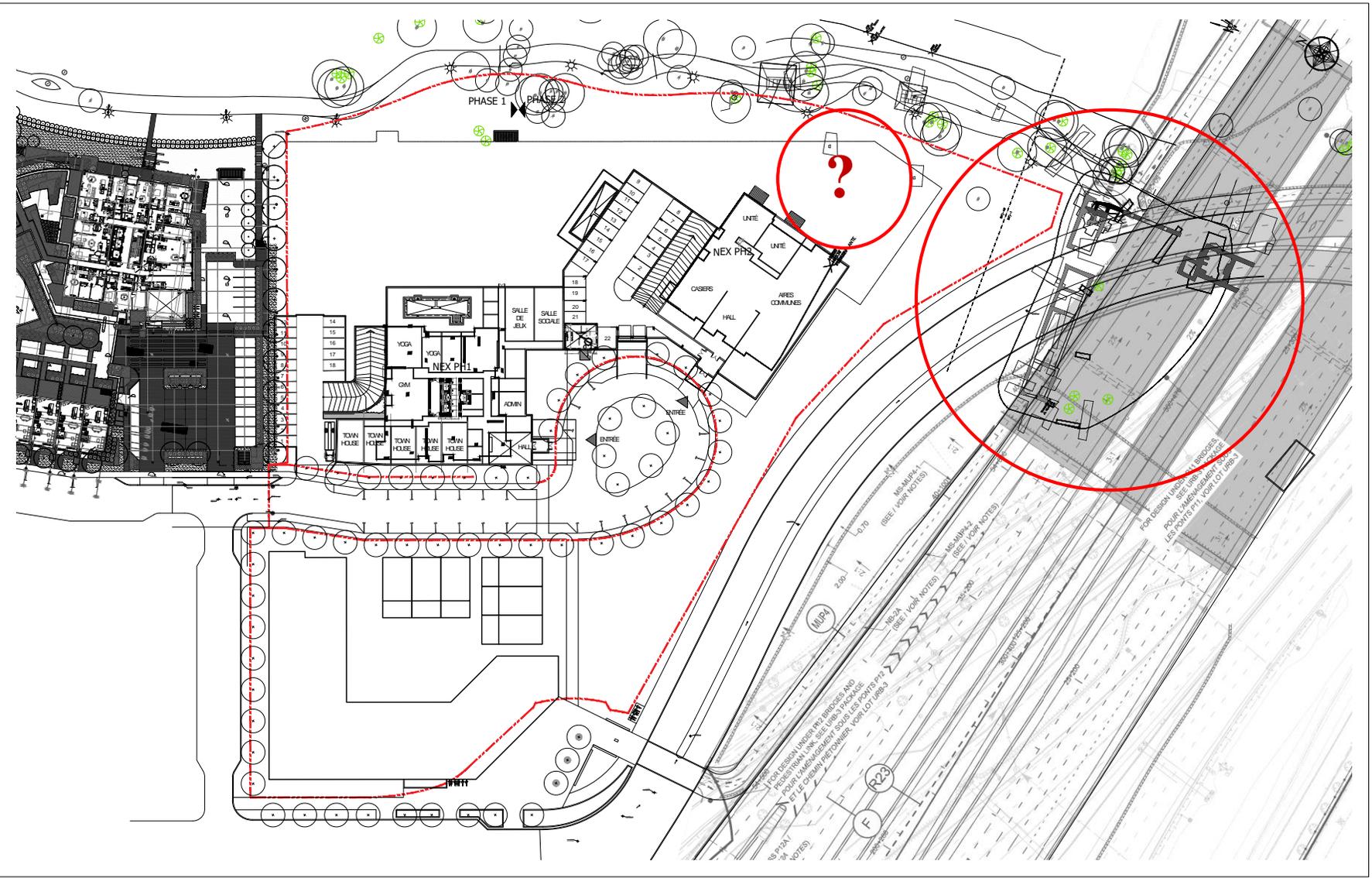


Proposition Proment



Proposition Ville

7. LE SITE LE BER SITUÉ SOUS LE PONT A DÉJÀ ÉTÉ EXCAVÉ ET L'AUTRE SITE N'A JAMAIS ÉTÉ DÉLIMITÉ, NI DÉCLARÉ PATRIMONIAL



LE PLAN DU PPU COMPORTE DES CONCEPTS QUI RÉDUIRONT LA QUALITÉ DU QUARTIER POINTE NORD



CINQ RECOMMANDATIONS

- 1. Accepter les principes de planification de Pointe Nord, qui ont été moralement et légalement acceptés par la ville et qui rencontrent plus adéquatement les objectifs du PPU que la réglementation proposée**
- 2. Distinguer Pointe Nord de Place du Commerce, car cette dernière est au début de sa revitalisation tandis que Pointe Nord est dans la phase finale d'un plan d'ensemble depuis 14 ans**
- 3. Repenser les règles sur la densité: 98 mètres et 120 mètres, comportant un étage type de 1 050 mètres carrés et une 40 mètres entre les immeubles**
- 4. Réduire les normes de stationnement graduellement (1 par unité + stationnements pour visiteurs)**
- 5. Recommander à la Ville de travailler conjointement avec le promoteur, dans le cadre d'un processus ouvert et transparent**
 - Planification de l'intersection du REM et des sentiers qui mènent au parc riverain**
 - Protéger uniquement les vues existantes sur le site**
 - Ne pas protéger les sites archéologiques qui n'ont jamais été classés patrimoniaux**