

**Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT SUD-OUEST**

**DOCUMENT D'ENCADREMENT  
POUR LE DÉVELOPPEMENT DU  
TERRAIN DE POSTES CANADA  
1470-1500 RUE OTTAWA**

**PRÉPARÉ POUR :  
LE SERVICE DE DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE ET URBAIN  
ET  
LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT  
URBAIN ET DES SERVICES  
AUX ENTREPRISES**

**VERSION FINALE - 20JUIN 2003**

## **TABLE DES MATIÈRES**

<b>1. Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Procédure de mise en œuvre .....</b>	<b>3</b>
2.1.1 La flexibilité et le phasage des projets .....	3
2.1.2 Le dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble par le promoteur .....	3
2.1.3 Le processus d'approbation des propositions .....	4
<b>3. Orientations et principes d'encadrement du développement .....</b>	<b>5</b>
3.1 Sur le plan des fonctions .....	5
3.1.1 L'identification des fonctions .....	5
3.2 Sur le plan de l'implantation et de l'intégration urbaine .....	6
3.2.1 La trame urbaine .....	7
3.2.2 L'implantation.....	7
3.2.3 Le traitement architectural .....	8
3.3 Sur le plan du patrimoine .....	9
3.3.1 La mise en valeur du canal et la commémoration de ses anciens bassins.....	9

## 1. INTRODUCTION

---

## 1. INTRODUCTION

Dans le cadre de la mise en vente de l'immeuble situé aux 1470-1500, rue Ottawa abritant un centre de tri de la Société canadienne des postes, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement du Sud-Ouest et le Service de développement économique et urbain de la Ville de Montréal ont élaboré une procédure d'approbation des projets de développement sollicités pour le site.

Localisé à proximité du centre-ville, en bordure du canal de Lachine et au centre d'un quartier dynamique au plan immobilier, le site représente un énorme potentiel de développement. La Ville de Montréal et l'Arrondissement du Sud-Ouest souhaitent donc l'émergence d'un projet d'ensemble structurant pour la mise en valeur et la revitalisation du quartier Griffintown, dans lequel ce site s'insère.

Vu la taille du site et la multiplicité d'usages possibles, l'objectif du présent document est de présenter les opportunités de développement du site, d'encadrer sa mise en valeur par une démarche et d'énoncer certains principes d'intégration urbaine. Ces derniers se veulent flexibles et souples afin de permettre à la créativité de s'exprimer. Ils ont été élaborés à partir de rencontres avec les intervenants du milieu et d'une étude réalisée en 2001 sur la mise en valeur du secteur William et des bassins Saint-Gabriel par l'Atelier B.R.I.C.<sup>1</sup>. Cette étude est disponible sur demande.

Le processus de mise en oeuvre des propositions de développement du site et les critères de mise en valeur du site s'inspirent de multiples préoccupations du milieu telles que :

- Le développement économique et le maintien de l'emploi dans le secteur par l'implantation d'une mixité de fonctions ;
- La revitalisation de la rue Notre-Dame ;
- Le maintien des populations en place par la mise en place d'un marché locatif abordable ;
- L'amélioration du cadre de vie par la création d'espaces verts et bleus et l'intégration des fonctions dans la trame urbaine ;

---

<sup>1</sup> Atelier B.R.I.C., LE SECTEUR WILLIAM ET LES BASSINS SAINT GABRIEL, stratégie pour réinscrire un secteur significatif dans la dynamique du développement urbain, Ville de Montréal, rapport final, décembre 2001

- La promotion du récréotourisme en bordure du canal de Lachine par la mise en place d'une infrastructure d'accueil ;
- Le respect de l'historicité du lieu par la mise en valeur du canal et de ses ouvrages.

Enfin, l'ensemble du processus et des critères élaborés tient compte de la relation du site avec les éléments structurants suivants :

- Le bassin Peel et la rue Peel ;
- Le Vieux-Montréal, la rue McGill et la Cité du Multimédia ;
- Le Havre de Montréal ;
- Le pôle du marché Atwater.

## 2. PROCÉDURE DE MISE EN OEUVRE

---

## **2. PROCÉDURE DE MISE EN ŒUVRE**

Compte tenu de la taille du site et de son effet structurant sur le milieu, son développement et sa mise en valeur devront s'effectuer de manière graduelle, permettant ainsi de respecter la capacité d'absorption du marché et d'accueil du milieu d'insertion qui est présentement en redéfinition sur le plan des fonctions urbaines.

En conséquence, un plan d'aménagement d'ensemble devra être déposé par le promoteur. Ce plan devra faire preuve de flexibilité dans le choix des fonctions et de leur localisation sur le site. Il devra également pouvoir être mis en œuvre par étapes successives.

### **2.1.1 La flexibilité et le phasage des projets**

De manière à assurer la flexibilité des projets et à permettre un développement par phase, les éléments suivants devront être pris en compte dans le plan d'aménagement d'ensemble :

- L'aménagement en priorité des infrastructures destinées à desservir le site et les usagers ;
- Une mise en œuvre graduelle du développement de façon à assurer le plus de flexibilité pour le développement de phases ultérieures ;
- Le respect des principes d'encadrement contenus dans le plan d'aménagement d'ensemble ;
- La réservation à des fins d'espaces publics de l'emplacement des anciens bassins, de façon à permettre la mise en valeur de l'intégrité historique du canal par l'aménagement éventuel d'esplanades ou l'excavation d'un ou des bassins.

### **2.1.2 Le dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble par le promoteur**

Tout projet de développement nécessitant une modification du règlement de zonage applicable sur le site devra être soumis à la production et à l'approbation par la Ville, d'un plan d'aménagement d'ensemble. Aucun développement ou morcellement du terrain ne sera permis par la Ville au cours de ce processus.

Ce plan d'aménagement d'ensemble devra comprendre de façon non exclusive les éléments suivants :

- la répartition spatiale des différents usages sur le site, leurs caractéristiques et leur niveau de nuisances ;
- un avant-projet de subdivision du terrain par phase de développement et par usage ;
- la nature des constructions prévues, leur parti architectural, leur implantation, leur gabarit de construction et la densité d'occupation des sols proposée ;
- le tracé des voies de circulation et leur raccordement à la trame urbaine ;
- l'emplacement des espaces publics (espaces verts et bleus) et leur traitement ;
- l'échéancier proposé pour chacune des phases de mise en œuvre du projet ;
- une étude des impacts environnementaux.

### **2.1.3 Le processus d'approbation des propositions**

Le processus d'approbation des propositions comprendra les étapes suivantes :

- Élaboration par l'arrondissement d'un règlement général exigeant la production d'un plan d'aménagement d'ensemble sur le site et précisant les critères d'évaluation de ce plan (L.A.U art. 145.9) ;
- Consultation publique sur ce règlement ;
- Adoption du règlement général portant sur les plans d'aménagement d'ensemble ;
- Dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble par le promoteur ;
- Examen et évaluation du plan et recommandation par les instances consultatives ;
- Tenue d'une assemblée publique de consultation sur le plan ;
- Décision relative à l'approbation du plan par le Conseil ;
- Procédure d'amendement du plan d'urbanisme et du règlement de zonage pour intégrer le plan d'aménagement approuvé ;
- Consultations et approbation référendaire si applicable (notamment par l'Office de consultation publique de Montréal).

Considérant ces étapes, nous pouvons estimer que le processus d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble s'échelonnait sur une période d'environ douze mois, et ce, à partir du moment du dépôt d'une proposition de plan d'aménagement d'ensemble par le promoteur.



### 3. ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT

Cette section présente l'ensemble des paramètres de développement du site et de critères de mise en valeur qui permettront d'évaluer les plans d'aménagement d'ensemble soumis par les promoteurs. Tel que prévu par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ces paramètres et critères seront intégrés au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble présentement en cours d'élaboration.

#### 3.1 SUR LE PLAN DES FONCTIONS

De nouveaux domaines d'activités économiques ont trouvé dans le secteur un cadre intéressant pour leur développement. L'implantation de ces nouveaux créneaux de développement contribue au renouvellement de la structure économique du secteur. Toutefois, un encadrement de ces fonctions doit être effectué de manière à assurer leur cohabitation et leur intégration dans le milieu d'accueil. Le projet proposé devra idéalement intégrer des projets économiques initiés ou supportés par le milieu.

##### 3.1.1 L'identification des fonctions

*Assurer une grande flexibilité de développement du site en permettant une mixité de fonctions intégrée au milieu de façon et répondant aux besoins évolutifs du secteur*

De cette orientation découlent les principes d'encadrement suivants :

- L'importance de la création sur le site de nouveaux logements et leur intégration dans le milieu en réponse à une clientèle exprimant des besoins différents ;
- L'atteinte d'un seuil minimal dans le nombre d'habitations prévues et de résidants sur le site de manière à justifier les équipements et services pour desservir la clientèle ;
- L'intégration de différentes typologies de logements afin de répondre à différents types de clientèle et aux tendances du marché ;
- L'intégration dans tout projet de développement d'une part de logements à coût abordable suffisante pour assurer une mixité sociale reflétant les besoins du milieu en cette matière ;

### **3. ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT**

---

- Le maintien potentiel de la fonction industrielle, à condition d'être compatible avec la présence d'habitations et de ne pas créer d'incidence environnementale sur le site (atelier d'artistes, production multimédia, imprimerie, etc.) ;
- L'implantation de nouveaux créneaux de développement tels que les industries de production culturelle (son, cinéma, vidéo, communication, publicité, etc.) et de conception (vêtement, meuble, design, imprimerie, etc.) ;
- Le développement d'espaces à des fins de bureaux ;
- L'implantation d'usages autres que résidentiels, de préférence au rez-de-chaussée des bâtiments, de manière à favoriser l'animation des lieux publics ;
- La promotion d'activités culturelles et touristiques basées sur la richesse du patrimoine industriel du secteur ;
- La création d'espaces verts et bleus lors de la mise en chantier de projets domiciliaires.

### **3.2 SUR LE PLAN DE L'IMPLANTATION ET DE L'INTÉGRATION URBAINE**

Dans le cadre du développement du terrain de Postes Canada, un lien doit être créé entre le canal et la trame urbaine et architecturale du quartier. Le développement du site doit s'inscrire en relation avec les meilleurs éléments du quartier et du canal tout en permettant l'apport de l'architecture contemporaine.

Les îlots bordant le site sont plutôt déstructurés et voués à une requalification dans un prochain avenir. Par exemple, le front nord de la rue Ottawa est composé de bâtiments d'un étage dont les espaces sont à louer et vacants. Issu d'une ancienne trame industrielle, le quartier est appelé à faire l'objet d'une redéfinition entre les rues de la Montagne, Guy, des Seigneurs et le canal.

Quant aux bâtiments industriels implantés en bordure sud du canal de Lachine tels que la Redpath et la Belding Corticelli, ils viennent marquer le paysage par leur masse imposante et leur hauteur de six à huit étages.

Puisque les caractéristiques intrinsèques à la trame urbaine du secteur sont à reconstruire ou à consolider, les principaux éléments qui devront être respectés dans tout nouveau projet de développement sont les suivants :

- un tissu bâti continu occupant une proportion importante du terrain et encadrant les espaces publics ;
- des bâtiments de 9 à 20 mètres implantés à proximité de la voie publique ;
- des matériaux de revêtement s'harmonisant avec l'architecture domestique et industrielle du quartier.

Ainsi, les projets de développement devront prendre appui sur ces éléments de référence pour assurer une intégration harmonieuse avec la trame bâtie du quartier et du canal. Une cohérence interne dans le développement du site devra également être assurée.

En terme d'accessibilité, tout le réseau de rues et de stationnement sur le site est à déterminer. Le proposant devra considérer tous les impacts sur la circulation locale et permettre d'améliorer les liens entre le canal et la ville.

Le centre-ville et le canal constituent des points de repère visuels importants à partir du site. La richesse des panoramas depuis et vers le canal de Lachine doit être préservée. Ainsi, le réseau de rue et d'espaces verts devra contribuer à la mise en valeur des percées visuelles vers le centre-ville, le canal et le mont-Royal.

### 3.2.1 La trame urbaine

*Désenclaver le secteur et établir des relations avec le quartier, le centre-ville et le canal.*

De cette orientation découle les principes d'encadrement suivants :

- La création d'accès au canal et de liens avec le quartier par l'aménagement de voies publiques dans l'axe nord-sud ;
- L'aménagement de voies publiques en bordure du canal de Lachine dans l'axe est-ouest ;
- La préservation et la mise en valeur des perspectives visuelles vers le centre-ville et le Mont-Royal dans l'axe de la rue Guy et à partir des rives du canal ainsi que la préservation des vues sur le canal et sur ses éléments repères (Redpath, silo, etc.) à partir de la rue Richmond.

### 3.2.2 L'implantation

*Favoriser une implantation maximisant le potentiel du site tout en favorisant une intégration harmonieuse des différents projets implantés par la définition de limites de hauteur et de densité*

De cette orientation découlent les principes d'encadrement suivants :

- La hauteur des bâtiments varie de 9 à 20 mètres et présente une gradation harmonieuse à l'intérieur du site et avec la trame bâtie du quartier et du canal;

- Le respect d'un coefficient d'occupation des sols global de 3,0 considérant la densité d'occupation maximale du sol;
- Des taux d'implantation minimal et maximal globaux de 30 % à 70 %;
- Une marge de recul minimale à partir de la voie publique permettant d'assurer l'encadrement de la rue, des espaces publics et du canal;
- L'implantation de bâtiments favorisant la maximisation des conditions d'ensoleillement tout en assurant une densité d'occupation suffisante pour assurer la cohésion du cadre bâti;
- Le maintien d'espaces libres aux extrémités des anciens bassins de façon à maintenir des perspectives visuelles vers le canal et le centre-ville.

### 3.2.3 Le traitement architectural

*Assurer la qualité du design des constructions, l'encadrement adéquat de la rue et l'intégration harmonieuse des typologies architecturales lors de tout nouveau projet de développement*

De cette orientation découlent les principes d'encadrement suivants :

- Le développement d'un traitement architectural traditionnel et/ou contemporain intégré au milieu et en respect avec l'histoire du lieu;
- Le respect d'une cohérence interne en terme de typologie et de composition architecturale;
- L'implantation de façades principales largement fenêtrées en bordure des voies publiques, des espaces publics et du canal;
- L'intégration des espaces de stationnement à l'intérieur des bâtiments de façon à maximiser les espaces à développer et à éliminer leur impact visuel.
- Les matériaux de construction employés qui s'harmonisent entre eux et qui reflètent le milieu.

### 3.3 SUR LE PLAN DU PATRIMOINE

Sur le plan du patrimoine, la présence du canal de Lachine constitue un atout majeur pour la relance économique du site en raison du caractère multifonctionnel de l'occupation de ses rives et de son potentiel unique d'attraction. Sa proximité avec le secteur des écluses Saint-Gabriel lui confère un statut privilégié pour accueillir les infrastructures nécessaires à l'interprétation de l'histoire industrielle du canal. La situation stratégique des écluses par rapport aux autres pôles du canal, la présence de nombreuses industries de valeur patrimoniale, justifient la confirmation du secteur comme lieu d'interprétation du patrimoine industriel montréalais et canadien.

#### 3.3.1 La mise en valeur du canal et la commémoration de ses anciens bassins

*Mettre en valeur l'historicité du plan d'eau et les traits dominants des éléments du paysage urbain de grande valeur patrimoniale implantés en bordure du canal*

De cette orientation découlent les principes d'encadrement suivants :

- L'intégration architecturale des nouvelles constructions aux bâtiments industriels de valeur patrimoniale implantés sur la rive-sud du canal de Lachine (Redpath, Switch and Spring, Belding Corticelli) ;
- La mise à profit de la situation centrale du canal de Lachine dans la création de liens avec le quartier par l'aménagement d'espaces publics (esplanades) et de bassins ;
- La maximisation des interfaces avec le plan d'eau en recréant l'esprit et l'histoire du lieu de la voie navigable (bassins) notamment par l'excavation du bassin d'origine dans l'axe de la rue Guy (ou une proposition équivalente au plan de l'excavation des bassins historiques);
- La création de liens entre le secteur des écluses Saint-Gabriel et le site ;
- La création d'un lien avec le parc archéologique de la Pointe des Seigneurs ;
- Le maintien d'un lien visuel avec le canal et les écluses Saint-Gabriel par l'aménagement d'une voie publique en bordure du canal;
- L'accès public aux espaces verts et bleus (bassin(s)).