

Identification		Numéro de dossier : 1083468009
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu de l'article 89,3° de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement permettant l'occupation, la transformation et la construction du lot 1 852 819 - 1500 Ottawa - Les Bassins du Nouveau Havre	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu le 23 décembre 2008 une demande d'autorisation en vertu de l'article 89-3° de la Charte de la Ville de Montréal par la Société Immobilière du Canada (SIC), pour le développement de l'ensemble de sa propriété localisée au 1500 rue Ottawa dans le quartier Griffintown.

Le demandeur et propriétaire a acquis la propriété en 2007. Localisée entre les rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et le canal de Lachine, la moitié de la superficie du terrain est occupée par l'immeuble du 1500 Ottawa, soit l'ancien site de tri postal de Postes Canada, dont les activités ont été relocalisées à Saint-Laurent en 2003. L'immeuble est vacant depuis.

La SIC envisage de redévelopper l'ensemble de la propriété. La SIC a déjà entamé une démarche active de participation et d'élaboration du projet avec les partenaires du milieu. La mise en valeur des quatre anciens bassins du port intérieur et l'introduction de l'habitation, particulièrement pour le marché familial, est à la base du projet soumis.

La réalisation de ce projet nécessite l'adoption par le conseil municipal d'un Règlement en vertu de l'article 89-3° de la Charte de la Ville de Montréal permettant de préciser des conditions particulières d'aménagement et d'intégration, et l'adoption parallèle d'un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme en ce qui a trait aux limites de hauteur (dossier 1083468008). L'adoption du règlement en vertu de l'article 89-3° de la Charte de la Ville de Montréal est accompagnée d'une autorisation de procéder à la signature d'un accord de développement permettant de préciser les conditions de réalisation du projet.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le site

Le site est situé dans un secteur en redéveloppement, limitrophe au Projet Griffintown. Il est porteur de l'histoire industrielle du quartier et plus spécialement de celle de l'ancien port intérieur de Montréal. Bordé par le Parc linéaire du canal de Lachine, sur la rive nord entre les rues Richmond et du Séminaire, le site

a une superficie totale de 9,6 ha. Un seul bâtiment occupe le site. Le bâtiment, d'une superficie totale de 48 300 m² et d'une implantation au sol d'environ 38 000 m², est vacant depuis 2003. Il a été érigé en 1978 pour les fins spécifiques de Postes Canada. L'édifice est construit sur deux des quatre bassins du site. Ces derniers sont des vestiges de l'ère industrielle et ont une valeur historique et archéologique.

Les ouvrages portuaires que sont les bassins et d'autres éléments révélateurs de la fonction première du site sont soulignés dans le redéveloppement du site, soit l'éventuel déblai des bassins 1 à 4. Ces bassins ont fait leur apparition de 1845 à 1885. À partir de 1845, les Sulpiciens lotissent la ferme Saint-Gabriel sur les abords du canal, dont le site de l'actuel 1500, rue Ottawa. À cette époque, le secteur connaît une croissance démographique accélérée. Le canal de Lachine est doublé en largeur et en profondeur et des bassins sont aménagés pour le débarquement / transbordement de la marchandise. Sur le site, longeant l'actuelle rue du Séminaire, un vaste bassin de forme carrée est ainsi creusé, le bassin Saint-Gabriel. Les bassins 1 et 2 sont creusés en 1880 à même le bassin Saint-Gabriel. Ils servent alors de point d'entrée au bois et au charbon. Les bassins 3 et 4 seront creusés suivant la transformation du canal entre 1873 et 1885. Bien que l'intensité des activités industrielles fluctue au cours de la première moitié du XX^e siècle, au gré des aléas économiques, l'ouverture de la voie maritime en 1959 amorce le déclin industriel des quartiers du sud-ouest de Montréal. Le canal, devenu désuet, ferme définitivement ses écluses à la circulation maritime en 1970. Les bassins 1, 2, 3 et 4 sont alors progressivement remblayés entre 1966 et 1971. Le port intérieur n'a plus sa place le long du canal, les activités portuaires s'extensionnent dorénavant plus en aval sur le fleuve Saint-Laurent.

Le projet (voir Principes d'aménagement en Pièce jointe)

Près de la moitié du terrain étudié est, à ce jour, occupé par le vaste bâtiment de l'ancien centre de tri postal. La déconstruction de celui-ci est nécessaire, puisque ses 48 300 m² de superficie construite sont difficilement appropriables pour la mise en valeur du terrain.

Les quatre bassins, sans être intégralement excavés, sont mis en valeur pour souligner l'histoire du site et son importance dans l'industrialisation de Montréal. Ensemble, les quatre bassins représentent 30 % de la superficie du terrain. Une mixité de fonctions est privilégiée sur le site afin de créer un milieu de vie dense et animé, complémentaire au quartier dans lequel il s'insère. L'habitation est la principale vocation du projet avec une portion de logements pour famille avec enfants principalement localisés dans les logements sociaux et communautaires, et logements abordables. Les commerces, les activités récréatives et l'emploi contribuent à la dynamique du quartier.

La rue Basin est prolongée d'ouest en est du site et est la seule infrastructure de rue développée sur le site, en relation avec des liens nord-sud que sont les places publiques et les passages piétonniers.

Lors de la réalisation d'un projet nécessitant un remembrement cadastral, la Ville de Montréal requiert, en vertu du Règlement sur les opérations cadastrales (O-1), que 10 % de la superficie du site ou l'équivalent en argent de sa valeur marchande y soit versée. Pour Les Bassins du Nouveau Havre, la SIC concède 20 % de la superficie de son site à la Ville de Montréal à des fins d'espaces publics. La majorité de ces espaces occupe l'emprise des anciens bassins 3 et 4.

Situé dans l'axe de la rue Guy, le troisième quai (entre les bassins 3 et 4) constitue le coeur dynamique du projet par la mixité des usages possibles. Le long de l'emprise du bassin 4, les immeubles résidentiels peuvent accueillir au rez-de-chaussée des commerces complémentaires aux éventuelles activités publiques. Dans la portion ouest du projet, des espaces commerciaux sont dédiés principalement à l'implantation d'ateliers, de bureaux ou de projet récréotouristique qui favorise la création d'emplois. Des usages commerciaux d'appoint sont également permis au rez-de-chaussée des bâtiments longeant la rue Basin, entre les bassins 3 et 4.

Les bâtiments de chaque ensemble résidentiel, d'une hauteur de 25 mètres, varient entre 7 et 8 étages et sont configurés autour de cours intérieures aménagées. Le plan directeur proposé présente toutefois deux emplacements où la hauteur sera plus élevée que les 25 mètres prévus au plan d'urbanisme: un

emplacement à l'intersection des rues Guy et Ottawa où la hauteur présentée est de 44 mètres et un emplacement à la limite est de la propriété, le long de la rue du Séminaire où la hauteur présentée est de 60 mètres. Le tout en préservant la hauteur maximale de 25 mètres en bordure du canal de Lachine. Le plan directeur proposé déroge du paramètre de hauteur maximale prévu au plan d'urbanisme et dans ce sens, le requérant demande également que le plan d'urbanisme soit amendé pour permettre ces hauteurs sur ces emplacements.

Une série de toits-terrasses, aménagés en jardins, sont prévus sur les toits accessibles de plain-pied par un volume construit de niveau supérieur.

La réglementation

Réglementation actuelle	Modifications
Hauteur/Étages Ouest: 20 mètres Est: 12.5 mètres	25 mètres 1 tour 44 mètres 3 tours 60 mètres
Densité maximale Ouest: 4.5 Est: 3.0	Densité maximale de 4.5
Taux d'implantation 35 % à 100 %	25% min. dans la partie Est
Usages Industriel,commercial	Résidentiel Commerces, bureaux

Le projet de règlement

Le règlement proposé vient déterminer les dérogations au règlement d'urbanisme 01-280 en vigueur en ce qui a trait à la hauteur (articles 8 à 10), la densité (article 43), les marges latérales et arrière (articles 81 à 86), les usages (article 137) et la plantation (article 399). Il vient définir les usages autorisés sur le site, les principaux paramètres de construction, les exigences sur le stationnement et l'aménagement paysager. Le règlement comprend aussi des critères d'aménagement, d'architecture et de design portant sur la composition et le traitement architectural des constructions et des cours, qui guideront la prise de décision pour l'émission des permis.

L'accord de développement

Le projet comporte des interventions qui débordent du cadre de la réglementation d'urbanisme et qui devront faire l'objet d'ententes portant sur les responsabilités et engagements respectifs des parties impliquées. Une entente cadre qui déterminera les principes et obligations de ces ententes ainsi que les grands paramètres et les mécanismes de coordination des interventions, devra être conclue avant l'adoption finale du règlement. Mentionnons, entre autre, les obligations suivantes: le respect de la Stratégie d'inclusion de logements abordables et de la Politique de développement durable, l'aménagement du domaine public, le partage des responsabilités relativement aux infrastructures, le phasage de développement, les garanties bancaires.

Justification

Le dégagement des bassins intègre le site dans le parcours riverain du canal de Lachine; ainsi, le projet ravive l'esprit portuaire à l'origine de l'ère industrielle montréalaise. L'implantation des bâtiments et l'organisation des espaces non construits créent des liens nord-sud entre le parc linéaire et les milieux de

vie limitrophes. Le projet crée une liaison entre le canal et le quartier par l'aménagement de liens piétons et cyclables. La poursuite de la rue Basin au coeur du site consolide l'ancrage au quartier. L'eau est au coeur de l'histoire du site. Elle constitue l'élément clé du concept d'aménagement. L'excavation partielle des bassins permet leur utilisation comme un élément à la fois contemplatif mais aussi utile dans l'optique d'un développement écologique et public. Cette large proportion d'espaces publics permet une programmation et un aménagement qui contribuent directement à la qualité de vie des citoyens. Alors que l'usage résidentiel est la principale fonction intégrée au site, dans la portion ouest du projet, les espaces commerciaux sont dédiés principalement à l'implantation d'ateliers, de bureaux ou de projet récréotouristique. Ce pôle peut favoriser la création d'emplois locaux.

Les objectifs

Les orientations suivantes guident la création du projet. Elles soutiennent la création d'un milieu de vie privilégié pour habiter, travailler et se divertir dans un secteur stratégique de la ville.

- 1 Affirmer l'appartenance du site au pôle des Seigneurs / Saint-Gabriel du canal de Lachine et son rôle dans la formation du port intérieur de Montréal;
- 2 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;
- 3 Développer une programmation du site en équilibre avec les activités et besoins actuels, ainsi que futurs du quartier;
- 4 Favoriser une occupation du site optimale pour offrir des espaces publics généreux, révélateurs du génie du lieu;
- 5 Développer des stratégies écologiquement responsables pour assurer une gestion des sols contaminés présents sur le site et préserver, dans la mesure du possible, ses vestiges archéologiques;
- 6 Inscrire le site comme un élément charnière entre le canal et la ville, rehaussant son paysage riverain et son urbanité ;
- 7 Offrir une diversité de typologies résidentielles, incluant des unités abordables, afin d'accueillir des ménages avec enfants tout en assurant la viabilité économique du projet;
- 8 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.

Le projet Les Bassins du Nouveau Havre se veut exemplaire dans une approche de développement durable et l'application des critères d'aménagement du système d'évaluation LEED. Plus particulièrement, la proposition d'aménagement comporte une série d'éléments « régénérateurs » du milieu urbain : la décontamination et la réhabilitation d'un site industriel; une réduction considérable de la consommation d'eau potable grâce à une gestion écologique des eaux pluviales sur le site; la création d'un secteur urbain mixte et suffisamment dense, qui favorisera également l'établissement de familles avec enfants; une priorité manifeste aux piétons et aux modes de transport alternatifs à la voiture; une offre de logements diversifiée incluant des logements abordables pour les ménages à plus faible revenu et aussi des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite; un ensemble urbain à faible consommation énergétique qui s'alimente partiellement à des sources d'énergie renouvelables; et une gestion stratégique des ressources et des déchets pour limiter le gaspillage des matières et leur transport.

Les Bassins du Nouveau Havre est un projet collectif intégré. Il contribue tant à la compétitivité de la métropole qu'au bien-être du milieu social et environnemental dans lequel il s'insère.

Avis et recommandation

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

A la séance du 1er décembre 2008, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable à la recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Recommandation du Comité d'architecture et d'urbanisme

A la séance du 5 décembre 2008 , les membres du Comité d'architecture et d'urbanisme ont émis un avis favorable au projet avec réserve à l'égard de la hauteur prévue à l'intersection de rues Ottawa et Guy.

Recommandation du Conseil du patrimoine de Montréal

A la séance du 24 novembre 2008 , les membres du Conseil du patrimoine de Montréal ont émis un avis favorable au projet.

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable au projet et recommande son adoption.

Aspect(s) financier(s)

Demandes additionnelles à prévoir en services publics et aménagement du domaine public.

Impact(s) majeur(s)

- Projet de 750 M\$
- Réouverture de la rue Basin.
- Aménagement du domaine public.

Opération(s) de communication

Office de consultation publique de Montréal

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Recommandation par le Conseil d'arrondissement au Conseil municipal: 13 janvier 2009
- Recommandation par le Comité exécutif : 14 janvier 2009
- Avis de motion et Adoption du projet de règlement par le Conseil municipal: 26 janvier 2009
- Audiences publiques: Février 2009
- Adoption du règlement par le Conseil municipal : Juin 2009

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction du développement économique et urbain (Stéphane CONANT)

Avis favorable avec commentaires :

Affaires corporatives , Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Julie NADON
Conseillère en aménagement ,
responsable du développement
économique local
Tél. : 872-4394
Télécop. : 872-1945

Endossé par:

Johanne S COUTURE
Chef de division
Tél. : 514 872-8692
Télécop. : 514 872-1945
Date d'endossement : 2009-01-12 15:42:35

Numéro de dossier :1083468009