

Identification		Numéro de dossier : 1083468008
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	Recommander au Conseil municipal d'adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin de modifier les limites de hauteur par l'ajout de certains secteurs de 44 mètres et 60 mètres dans le quadrilatère correspondant au site du 1500 Ottawa - Les Bassins du Nouveau Havre - Modification Plan d'urbanisme -	

## Contenu

### Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et 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 une modification au Plan d'urbanisme en ce qui a trait aux limites de hauteur, et l'adoption en parallèle 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 (1083468009).

Bien qu'il déroge à la réglementation en vigueur, le projet peut faire l'objet d'une autorisation par le conseil municipal en vertu de l'article 89-3° de la Charte de la Ville de Montréal, accompagné d'une autorisation de procéder à la signature d'un accord de développement permettant de préciser les conditions de réalisation du projet. Parallèlement, le conseil municipal peut modifier le Plan d'urbanisme en suivant le processus prévu aux articles de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la Charte de la Ville de Montréal.

### Décision(s) antérieure(s)

## Description

Voir plan en Pièces jointes.

### **Le secteur**

Localisé aux abords du canal de Lachine, le site est situé dans un secteur en redéveloppement, limitrophe au Projet Griffintown.

Par le passé, le canal de Lachine a subi les changements de mode de transport, privilégiés par l'industrie d'après-guerre, qui s'est orienté progressivement des voies navigables (canal) au camionnage. Entre 1997 et 2002, d'importants travaux ont été effectués en bordure du canal afin de transformer le secteur et créer dans les quartiers environnants une nouvelle vitalité sociale et économique. En plus de rouvrir le canal à la navigation de plaisance, on a rendu ses abords agréables et accessibles. Dès les premières années, des investissements privés de plus de 150 millions de dollars se sont traduits par : la réalisation de nombreux projets immobiliers, résidentiels et commerciaux; l'établissement d'un nombre croissant d'entreprises spécialisées dans la nouvelle économie; l'arrivée de nouveaux ménages qui choisissent le secteur du canal comme milieu de vie; l'implantation d'entreprises culturelles et artistiques qui contribuent au développement de l'industrie culturelle locale.

Le parti de raviver la mémoire du port intérieur de Montréal dans le projet *Les Bassins de Nouveau Havre* permet l'émergence d'une nouvelle configuration urbaine aux abords du canal. Reprenant les traces des bassins, le projet propose une organisation spatiale et architecturale et un nouveau paysage.

### **Le site**

Situé sur la rive nord du canal de Lachine, entre les rues Richmond et Du Séminaire, la superficie totale du site est de 9,6 ha. Un seul bâtiment occupe le site. Le bâtiment d'une superficie totale de 60 500 m<sup>2</sup> et d'une implantation au sol d'environ 38 000 m<sup>2</sup> est vacant depuis 2003. Il a été érigé en 1978 pour les fins spécifiques de Postes Canada.

### **Le concept d'aménagement**

Le plan directeur proposé définit les balises d'aménagement d'un projet pour lequel le requérant entend obtenir la certification LEED ND. À cet effet, le plan directeur met de l'avant une série de stratégies et de critères qui visent l'atteinte des objectifs durables.

La programmation prévoit la création d'environ 2000 unités d'habitation et de 30 000 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux. Conformément à la stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables de la Ville de Montréal, le projet prévoit la réalisation d'une proportion de 30% de tels logements parmi l'ensemble des unités résidentielles proposées. Le projet vise également l'intégration des familles avec enfants en milieu urbain et propose que 50% des logements sociaux et abordables répondent à cette demande. Le requérant entend céder près de 20% de la superficie brute du site aux instances municipales, soit près de 20 000 m<sup>2</sup>, pour la réalisation d'espaces publics.

L'aménagement des espaces publics concourt également à la convivialité et à la fréquentation diversifiée des lieux. La variété des installations offerte dans l'emprise des bassins, la qualité des aménagements publics proposés, le couvert végétal ainsi que la prédominance accordée aux piétons et cyclistes participent à la qualité du milieu de vie recherché et à la diversité des ambiances proposées. L'ensemble des stationnements sont prévus au sous-sol des immeubles. Le plan de redéveloppement permet également de rétablir la rue Basin afin de reconfigurer le quadrilatère d'origine.

### **Hauteur**

Le plan directeur proposé respecte le paramètre de hauteur maximale de 25 mètres prévu au plan d'urbanisme sur la majeure partie du site. Toutefois, le plan directeur proposé présente 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 au plan directeur proposé 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 au plan directeur proposé est de 60 mètres. En ce sens, le plan directeur proposé déroge du paramètre de hauteur maximale prévu au plan d'urbanisme et le requérant demande que le plan d'urbanisme soit amendé pour permettre ces hauteurs sur ces emplacements.

#### Justification

L'arrondissement prend conscience de la transformation en cours dans ce secteur à l'extrémité Est du canal de Lachine. Cette transformation, amorcée il y a quelques années déjà, a vu peu à peu les espaces voués à l'industrie primaire être remplacés par l'industrie tertiaire ou même l'habitation dans certains cas tel la Belding-Corticelli et Redpath sur la rive sud du canal. Identifié comme un secteur mixte au Plan d'urbanisme, il apparaît comme un secteur devant être clairement appuyé par une nouvelle dynamique soit l'insertion d'une mixité de fonctions. D'ailleurs, lors des phases de planification qui ont accompagné la mise en valeur du canal de Lachine, la mixité est toujours apparue comme un des éléments-moteur de la mise en valeur de cette infrastructure récréotouristique d'envergure. Le développement et le maintien de la mixité habitat-activités, est donc identifié comme un préalable pour l'équilibre et le développement du territoire, dans ce cas-ci.

#### Hauteur

À titre justificatif de cette demande de dérogation à la réglementation en vigueur, les éléments de 44 et 60 mètres de hauteur s'inscrivent bien dans le secteur, en modulation avec les hauteurs permises dans le projet Griffintown à l'Est. Plus particulièrement, elles évoquent l'échelle portuaire et industrielle des abords du canal de Lachine. Ponctuellement le long du canal, les installations verticales marquent le paysage comme les silos et les grues de levage. À cet effet, les bâtiments de 60 mètres le long de la rue du Séminaire tout en étant en retrait du canal lui-même, et un bâtiment de 44 mètres donnant sur la place Guy/William/Ottawa, constituent une interprétation de cet environnement, tout en créant un "landmark" pour l'identification et la consolidation du site. La hauteur demandée permet aussi de répondre à un programme minimal d'unités d'habitations pour un projet viable et constitué d'une quantité plus élevée d'espaces publics.

### RECOMMANDATIONS

#### La recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Ces dernières années, le secteur en cause a fait l'objet de plusieurs transformations. Dans la foulée de ce redéveloppement et en appui aux fonctions à venir dans ce quartier, il apparaît logique et nécessaire d'appuyer cette transformation par un aménagement viable et de qualité.

Parallèlement, le projet proposé fera l'objet de l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89-3<sup>e</sup> de la Charte de la Ville de Montréal. L'ensemble des paramètres visant la transformation et la construction des immeubles, les usages autorisés, les hauteurs, les unités de stationnement, les critères d'aménagement, d'architecture et de design, les délais de réalisation, les conditions de réalisation telles les garanties bancaires et les ententes à signer avec certains organismes ou la Ville de Montréal aux fins des réalisations sur le domaine privé ou public, seront entre autre abordés.

À la lumière de cette analyse, l'arrondissement considère comme recevable et réalisable;

- l'ajout du secteur de hauteur de «44 mètres» sur le territoire d'application « A » délimité par la prolongation de la limite nord-est de la rue Guy, par la rue Ottawa sur 45 mètres linéaires, et une profondeur de 45 mètres;
- l'ajout du secteur de hauteur de «60 mètres» sur le territoire d'application « B » délimité par la prolongation de la limite nord-est de la rue St-Thomas, et de la limite nord-ouest de la rue Olier.

- l'adoption d'un Règlement en vertu de l'article 89-3° de la Charte de la Ville de Montréal visant la réalisation du projet tel que présenté.

### **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.

#### **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**

Conforme aux procédures prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à la Charte de la Ville de Montréal

### **Validation**

#### **Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires :  
Affaires corporatives, Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Avis favorable avec commentaires :  
Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement économique et urbain (Stéphane CONANT)

#### **Autre intervenant et Sens de l'intervention**

#### **Responsable du dossier**

Julie NADON  
Conseillère en aménagement,

#### **Endossé par:**

Johanne S COUTURE  
Chef de division

responsable du développement  
économique local  
Tél. : 872-4394  
Télécop. : 872-1945

Tél. : 514 872-8692  
Télécop. : 514 872-1945  
Date d'endossement : 2009-01-05 16:37:41

Numéro de dossier : 1083468008