

Ville de Montréal
Arrondissement du Sud-Ouest

AVIS
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

1^{er} décembre 2008

| | |
|--------------------------------|---|
| Numéro du dossier : | 108 3468 008 et 108 3468 009 |
| Type : | Construction neuve |
| Bâtiment ou site visé : | 1500 Ottawa |
| Statut juridique : | Présentation Règlement Article 89 et Modification Plan d'urbanisme |

NATURE DES TRAVAUX

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.

PRÉSENTATION DU PROJET

Le promoteur présente le contexte du projet à l'aide de la maquette. Il rappelle également quels en sont les objectifs, particulièrement la mise en valeur des anciens bassins et de créer de nombreuses places publiques. Le projet mise également sur l'approche de développement durable. L'un des bassins, le plus à l'ouest, le no. 4, sera public puisque bordé de bureaux et de commerces locaux sans faire compétition à la rue Notre-Dame et Griffintown. Le bassin no. 3 sera constitué au sud d'un marais filtrant et au nord d'un parc public autour duquel on retrouvera de l'habitation coopérative que l'on souhaiterait familiale. Le gabarit des bâtiments a été étudié de manière à créer des espaces conviviaux et de qualité. Un des défis réside dans la séparation des espaces publics et privés. Le projet comptera 2000 logements, incluant 400 logements sociaux et communautaires (Coop et OSBL) et 200 logements abordables, 300 000 pi. ca. de bureaux et commerces de voisinage; équipements publics (auberge, ateliers d'artistes, salle de spectacle-réunion).

Certains bâtiments sont en hauteur en raison des impératifs de rentabilité financière et pour combler également les superficies supplémentaires d'espaces libres. À l'est, c'est une

réinterprétation des grues de levage qui étaient présentes autour des bassins. L'autre immeuble en hauteur, dans le prolongement de Guy, est un élément signal. Celui-ci est disposé de manière à conserver la vue sur les bâtiments industriels de la Redpath.

RECOMMANDATION DE LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES

Présentation des éléments de réglementation ou du Plan d'urbanisme qui posent problème et les paramètres souhaités.

Projet Les Bassins du Nouveau Havre Société Immobilière du Canada

| Plan d'urbanisme | Réglementation | Modifications |
|--------------------------------------|---|--|
| <u>Hauteur/Étages</u> 25 mètres | <u>Hauteur/Étages</u> Ouest: 20 mètres Est: 12.5 mètres | 25 mètres 1 tour 44 mètres 3 tours 60 mètres |
| <u>Densité</u> C.O.S. : 2.0 à 6.0 | <u>Densité maximale</u> Ouest: 4.5 Est: 3.0 | Densité maximale de 4.5 |
| <u>Taux d'implantation</u> n/a | <u>Taux d'implantation</u> 35 % à 100 % | 30% min. dans la partie Est |
| <u>Stationnements</u> n/a | <u>Stationnements</u> Rés.: Min. ½ Max.: 1/1 | OK Moyenne de 0.85 / 1 |
| <u>Affectations</u> Secteur mixte | <u>Usages</u> Industriel,commercial | (OK Plan d'urbanisme) Résidentiel Commerces, bureaux |

La DAUSE recommande un avis favorable à ce que le conseil d'arrondissement recommande au conseil municipal l'adoption d'un article 89 en fonction des paramètres exposés.

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Lors de la séance du 1^{er} décembre 2008, le Comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable à l'approbation du projet soumis en vertu de l'article 89.