

Projet du Nouveau Havre de Montréal – 1500 Ottawa (ancien site de Postes Canada)**Modification du Plan d'urbanisme – Projet de Règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
Arrondissement du Sud-Ouest**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 5 DÉCEMBRE 2008

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

1. Un projet urbain de très grande qualité

Le Comité se réjouit de la très grande qualité de la proposition d'aménagement qui tire intelligemment parti de la localisation privilégiée de l'emplacement aux abords du canal de Lachine. La composition du projet qui intègre une mixité d'usages avec prédominance de la fonction résidentielle, repose sur la réouverture des anciens bassins qui servaient autrefois aux activités portuaires. Le projet réinstaura la succession des quais et des bassins. Les quais reçoivent les nouvelles constructions alors que les périmètres des bassins se trouvent affectés à une variété d'activités publiques (parcs, piscine, étangs de filtration) qui contribuent à l'enrichissement de ce paysage déjà potentiellement remarquable. L'articulation réussie de ces divers éléments est desservie par le prolongement de la rue Basin à l'intérieur des îlots, perpendiculairement à l'orientation des quais et des bassins, et par la rue Ottawa qui définit la limite nord de ce nouveau fragment de ville.

Le Comité exprime néanmoins quelques préoccupations ou questions qui devront être solutionnées ou revues.

2. La question de la faisabilité des espaces publics de la proposition

La très grande qualité du projet repose entre autres sur l'intérêt des espaces publics qui seront implantés dans les emprises autrefois occupées par les bassins. Aux bassins, se greffent les cheminements piétons et cyclables qui longent les îlots résidentiels. Ces cheminements se raccordent eux-mêmes à une nouvelle portion du parc linéaire du canal de Lachine dont l'aménagement qui devra être réalisé en corollaire du projet relève de la responsabilité de Parcs Canada. Ce tissage d'une variété d'espaces publics, dont la superficie représente près de 20 % de la superficie totale du projet, est une composante essentielle de ce nouveau morceau de ville. Or, les coûts de réalisation de ces composantes seront très importants. Le Comité s'inquiète de leur faisabilité.

Compte tenu de leur grand intérêt au plan urbain qui tient tant à leur vocation contemporaine qu'à leur valeur d'interprétation des phases de développement qui ont façonné le visage de Montréal et de Griffintown, conjugué à leur localisation

Projet du Nouveau Havre de Montréal – 1500 Ottawa (ancien site de Postes Canada)
Modification du Plan d'urbanisme – Projet de Règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
Arrondissement du Sud-Ouest

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 5 DÉCEMBRE 2008

exceptionnelle en bordure du canal de Lachine qui est sans contredit un équipement régional largement connu et fréquenté, on ne saurait faire supporter au seul projet et à l'arrondissement les coûts de leur réalisation. La signification régionale de ces espaces commande que leur réalisation soit supportée par l'ensemble des acteurs potentiellement concernés publics et privés.

3. Le maintien de la cohérence du projet d'ensemble

Le projet comprend quelque 2000 logements et des espaces commerciaux qui seront construits sur une période de 10 à 15 ans. Il est essentiel de s'assurer du maintien de la qualité de l'architecture et de l'aménagement tout au long des phases de réalisation du projet.

Cette cohérence sera obtenue par la mise en place d'un encadrement strict de la part du promoteur ; la cession des parcelles par la SIC devra être assortie de conditions visant à assurer cette qualité.

Un encadrement complémentaire de nature règlementaire devra être adopté. Un PIIA relatif aux constructions et aux interventions de paysage devra établir les objectifs à poursuivre (organisation, composition, matériaux, vocabulaire...) et les critères d'implantation et d'intégration architecturale qui seront pertinents à l'atteinte de ceux-ci.

Autant ces mesures seront essentielles pour la cohérence d'ensemble autant on verra à encourager une diversité de l'expression architecturale de manière à créer un paysage varié et attrayant. On voudra encourager une expression montréalaise contemporaine.

4. La mixité des fonctions urbaines

Le Comité accueille favorablement la mixité proposée. Il reconnaît l'importance de maintenir des activités économiques dans ce quartier qui perd progressivement cette vocation. Ainsi, il approuve la présence de la fonction commerciale aux abords du bassin 4. Il remarque cependant que les bâtiments implantés à l'ouest du bassin 4, le long de la rue Richmond, sont moins définis que les autres composantes du projet. Il recommande de préciser davantage ce volet du projet.

Le Comité recommande d'examiner les possibilités d'une imbrication plus étroite des fonctions. Ainsi, pourrait-il y avoir pénétration des fonctions économiques de commerces et de bureaux à l'intérieur du projet, peut-être sur la rue Basin, mais plus probablement sur la rue Ottawa. Il pourrait être pertinent d'implanter des logements-ateliers sur la rue Ottawa, cette formule étant plus compatible avec l'ambiance et la vocation de cette rue que des logements destinés à une clientèle familiale.

**Projet du Nouveau Havre de Montréal – 1500 Ottawa (ancien site de Postes Canada)
Modification du Plan d'urbanisme – Projet de Règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
Arrondissement du Sud-Ouest**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 5 DÉCEMBRE 2008

5. La configuration de l'aboutissement de la rue Guy

Le Comité questionne la configuration du projet à la croisée des rues Guy, William et Ottawa. Le projet manque de structure urbaine. Il y aurait intérêt à poursuivre le front bâti sur la rue Ottawa ; la création d'une place à cet endroit crée un vide qui, à proximité des espaces publics du bassin 4, dilue la structure de la ville. Une définition claire du mur de la rue et des abords du bassin est préférable.

Par ailleurs, le Comité n'est pas du tout convaincu de la pertinence d'implanter un élément signal à cet endroit. La tour de 14 étages à vocation résidentielle n'a pas de raison de se distinguer de ses voisins. Au plan formel, ce geste n'est pas requis. Il n'est pas nécessaire de marquer une porte du projet puisqu'il s'agit d'un tissu urbain qui se déploie pour constituer un quartier. Il n'y a pas non plus lieu de faire écho par un volume plus élevé aux trois tours effilées qui ont leur propre logique de composition, plus associée à l'utilisation ancienne du site.

Le projet sera très visible dans l'axe de la rue Guy. Un traitement urbain de cette perspective est à privilégier.

En conclusion

Le projet par ses qualités exceptionnelles aura valeur d'exemple. Des projets de cette envergure et de cette qualité sont l'exception. Tous les efforts de la part de l'ensemble des intervenants concernés devront être déployés pour assurer l'atteinte des objectifs exprimés. Il y a là un défi important à relever.

La réalisation des composantes publiques du projet est une occasion unique de rétablir un lien riche et complexe avec le canal de Lachine; ce geste est d'intérêt non seulement pour les futurs résidents de l'arrondissement mais également pour tous les montréalais.

Le Comité est favorable aux modifications demandées sous réserve des commentaires qui précèdent quant à la tour située dans la portion ouest du projet. Il souhaite revoir le projet modifié.

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire
Le 10 décembre 2008

Adrien Sheppard
Président
Le 10 décembre 2008