



FICHE TECHNIQUE : LES FAITS SAILLANTS

Contexte

Le secteur du Bassin Wellington à Montréal est une propriété que la Société immobilière du Canada (SIC) a acquise en 2010. La SIC possède la majorité des terrains du secteur, délimité par la rue Mill, la rue Bridge, le Bassin Peel et la nouvelle ligne REM, soit une superficie de 8,5 hectares (20,5 acres). À la demande de la Ville de Montréal et des propriétaires de terrains du secteur, la Société immobilière du Canada pilote la réalisation d'un plan directeur depuis 2023. Elle a invité une variété d'intervenants municipaux, institutionnels, gouvernementaux, communautaires, privés et académiques, ainsi que la collectivité à se prononcer sur leurs attentes et aspirations pour un projet inclusif. Près de soixante-dix groupes communautaires et experts ont été consultés par la SIC lors de six types d'activités de consultation.

Brève description des trois zones :

- Un Quartier des artisans
 - Quartier des artisans qui sera voué à la valorisation des métiers traditionnels associés à l'histoire du site, notamment par la création d'une nouvelle école des métiers d'art, la création d'ateliers pour artisans et le maintien des activités des Forges de Montréal.
- La plage des Bassins : un nouveau pôle récréotouristique
 - Un pôle récréotouristique naturalisé articulé autour du Bassin Wellington et des berges connectées au réseau vert et bleu du quartier.
- Un pôle d'innovation
 - Un pôle économique innovant et diversifié greffé à même un milieu de vie exemplaire.

Le projet en chiffres :

- Un usage majoritairement résidentiel avec la construction d'environ 2800 nouveaux logements dont 1000 logements abordables et sociaux. Ce chiffre équivaut à 55 pourcent des unités selon le Règlement pour une métropole mixte.
- À l'achèvement, le projet comptera environ 4,200 résidents sur le site de la SIC.
- 300,000 mètres carrés (3,2 millions de pieds carrés) construits répartis dans une variété d'immeubles résidentiels, principalement de taille moyenne, et d'une tour emblématique de 40 étages située à proximité de la station du REM. Dans l'ensemble, le projet est regroupé en trois familles typologiques :
 - 1) des édifices de 4 à 10 étages rappelant le passé industriel dans le Quartier des artisans, le long des berges du bassin, au sein du cadre bâti existant ;
 - 2) un îlot périmétrique composé d'immeubles de 12 à 16 étages principalement dédiés au logement ; et
 - 3) des immeubles de 20 à 26 étages dans le pôle d'innovation situé à proximité de la ligne du REM.
- Un pôle récréotouristique incluant :
 - trois nouveaux parcs et espaces verts d'une superficie de 13,000 mètres carrés (140,000 pieds carrés) ;
 - la plage des Bassins occupera 5,000 mètres carrés (54,000 pieds carrés) ; et
 - 640 mètres linéaires (2100 pieds linéaires) d'accès aux berges.
 - Le réseau d'espaces verts et bleus favorisera la mobilité active grâce à la création de nombreuses zones piétonnes.
- 25 % de la superficie construite du secteur sera dédiée aux nouveaux espaces de bureau du pôle d'innovation, aux commerces de proximité et aux usages communautaires à définir.



- Un réseau thermique urbain carboneutre sera aussi mis en place afin de récupérer la chaleur provenant des édifices industriels environnants et du réseau d'égouts de la rue Mill et permettra de tendre vers la carboneutralité.
- La reconnaissance, la commémoration et la pérennisation de l'héritage industriel du secteur, notamment par la réutilisation d'une partie des silos de la P+H Milling.

Afin d'accélérer la réalisation des logements abordables, la SIC a créé un **Comité adviseur** qui inclut des représentants du secteur qui détiennent une expertise en réalisation de projets et s'affaire en ce moment à identifier des promoteurs de logements abordables pour débiter ce volet rapidement.

Les travaux de décontamination et d'infrastructure débiteront dès que la SIC aura reçu l'approbation finale de la Ville de Montréal pour son projet.

La SIC souhaite lancer son programme de vente de terrains vers la fin de 2025.



FICHE TECHNIQUE : LES OBJECTIFS DU PLAN DIRECTEUR

Le plan directeur vise à réaliser six grands objectifs :

- 1. Retisser les liens entre les quartiers et améliorer la mobilité :** Le plan directeur propose un nouvel axe diagonal dans le prolongement de la rue Centre qui permettra d'établir un lien fort avec le quartier enclavé de Pointe-Saint-Charles, Griffintown, la Pointe-du-Moulin et le Vieux-Port. Afin de favoriser les déplacements actifs, la SIC souhaite également retisser la trame de rues typiques de Montréal. Les berges seront également accessibles aux citoyens grâce à l'aménagement d'un réseau pionnier et cyclable de qualité.
- 2. Densifier intelligemment pour bonifier l'expérience et la qualité de vie des usagers :** Le projet apportera une variété d'immeubles résidentiels, principalement de taille moyenne. La SIC prévoit des hauteurs accrues pour le pôle d'innovation situé au nord-ouest du secteur, à proximité de la potentielle nouvelle station du REM et le long de son parcours. De plus, pour réaliser les 2800 unités résidentielles prévues, la SIC prévoit une surhauteur aux abords de la rue Oak. Cette densité étudiée avec soin, libère de l'espace le long des berges pour y intégrer des équipements communautaires, réaliser des infrastructures résilientes, conserver des espaces de socialisation agréables, un ensoleillement optimal, et soutenir une pluralité de ménages et de modes de vie.
- 3. Atteindre les objectifs de la Ville en matière de logement abordable et social :** Afin d'assurer la diversification et l'abordabilité de l'offre résidentielle dans ce secteur aux portes du centre-ville, la SIC dépassera les exigences prévues au Règlement pour une métropole mixte avec une contribution de 55 % en logement social et abordable. De plus, la SIC prévoit d'inclure dans ses ententes de vente des clauses spéciales afin de garantir l'abordabilité des logements à long-terme (55 ans minimum), bien au-delà de ce qui est exigé par les instances publiques. Enfin, la SIC a formé un Comité aviseur sur le logement social et abordable avec des représentants du secteur qui détiennent une expertise en réalisation de projets.
- 4. Aménager un nouveau réseau de parcs et espaces verts et bleus :** Les espaces collectifs prévus au plan directeur sont réfléchis autant pour satisfaire les besoins des résidents que ceux des montréalais et des touristes. Le plan prévoit la création de nouveaux parcs locaux et de zones piétonnes. Un pôle récréotouristique verra le jour à la nouvelle plage des Bassins, dont le bassin dédié à la baignade sera l'écrin de ce réseau d'espaces verts et bleus qui favorise la mobilité active et donnera un accès aux berges aux citoyens. Le contact à l'eau sera aussi omniprésent au sein du quartier. Les anciennes cales seront remises en eau et le plan prévoit également une autre coulée bleue au pôle d'innovation.
- 5. Préserver et mettre en valeur le patrimoine et l'histoire :** La SIC souhaite commémorer le passé industriel et mettre en valeur des bâtiments historiques tels qu'une partie des silos de P+H Milling et des vestiges archéologiques. Le plan propose comme grand geste d'aménagement de réinterpréter les traces de l'ancien Bassin Wellington afin de contribuer à la création d'un pôle récréatif. Enfin, le Quartier des Artisans sera voué à la valorisation des métiers traditionnels associés à l'histoire du site. Rappelons que la SIC a cédé pour une valeur nominale le terrain de l'ancienne station de pompage Riverside aux Forges de Montréal, un organisme dédié à l'éducation et à la transmission du métier de forgeron et de sa pratique.
- 6. Viser la carboneutralité avec l'intégration des plus récentes innovations :** La SIC veut faire du secteur du Bassin Wellington un projet leader qui contribuera à l'atteinte des objectifs du Plan Climat et du Projet de Ville 2050 de la Ville de Montréal et celui du gouvernement du Canada, et à atteindre la carboneutralité d'ici 2050. Le plan prévoit d'implanter un réseau thermique



urbain, qui permettra d'utiliser les rejets de chaleur des pôles d'emploi avoisinants et l'égout collecteur de la Ville de Montréal sous la rue Mill pour chauffer les immeubles. D'autres mesures d'efficacité énergétique et de résilience écologique sont prévues en vue d'atteindre la certification LEED Aménagement des quartiers.



FICHE TECHNIQUE : DÉMARCHE DE MOBILISATION

Le résultat d'un processus de consultation en amont

Démarche de mobilisation pour le plan directeur du Bassin Wellington

La SIC se distingue pour ses processus de mobilisation et sa démarche rigoureuse pour le Bassin Wellington n'y fait pas exception. En 2023, dans le cadre de l'élaboration du plan directeur du Bassin Wellington, la SIC a invité une variété d'intervenants municipaux, institutionnels, gouvernementaux, communautaires, privés et académiques, ainsi que la collectivité à se prononcer sur leurs attentes et aspirations pour un projet inclusif. Près de soixante-dix groupes communautaires et experts ont été consultés par la SIC lors de six types d'activités de consultation et les équipes de la SIC ont tenu compte des aspirations des parties prenantes et des citoyens lors de l'élaboration de ce plan directeur.

La Société immobilière du Canada a mis en ligne une plateforme pour le projet du Bassin Wellington où les parties prenantes et les citoyens peuvent en apprendre davantage sur le projet et obtenir des renseignements relatifs aux différentes étapes du processus de mobilisation de la communauté : <https://participons.clc-sic.ca/bassin-wellington>

Phases typiques d'un projet d'aménagement immobilier de la SIC

La SIC transforme d'anciennes propriétés du gouvernement du Canada et les réintègre dans les collectivités locales, tout en assurant leur durabilité et leur viabilité commerciale à long terme. Après avoir fait l'acquisition d'un site à sa valeur marchande auprès du Gouvernement du Canada, les projets d'aménagement immobilier suivent quatre étapes :

1. Contrairement aux développeurs privés, la SIC n'a pas de plans prédéfinis au début d'un processus de consultation. Le but est d'engager pleinement la communauté et les acteurs civiques à collaborer à la préparation d'un plan consensuel pour le site en relation avec la zone environnante. La SIC cherche à comprendre le site, ses caractéristiques et son potentiel ainsi que les besoins, attentes et aspirations de la communauté. Les exercices de mobilisation publique peuvent prendre plusieurs mois ou plusieurs années.
2. Une fois le processus de mobilisation terminé, la SIC crée un plan d'aménagement qui intègre les principes de conception durable, de logement abordable ainsi que des espaces verts. Ce plan est soumis à la municipalité pour examen et approbation. La majorité des plans sont acceptés de façon unanime par les conseils municipaux.
3. Après les approbations nécessaires, elle procède généralement aux travaux d'infrastructure et aux améliorations du site. D'autres travaux peuvent être réalisés comme la remise en état des routes existantes, la démolition des structures dangereuses, la construction de nouvelles routes et l'installation de services municipaux comme les égouts et l'éclairage des rues.
4. La SIC commercialise et vend des propriétés aux promoteurs pour qu'ils réalisent des travaux de construction conformes au plan approuvé. La SIC peut également exercer des activités de location provisoires ou conserver et gérer des propriétés de grande valeur au nom du gouvernement du Canada.