



PARTIE NORD DE
L'ÎLE-DES-SŒURS
PROGRAMME PARTICULIER
D'URBANISME

PRÉSENTATION
DU PROJET
DE PPU

SEPTEMBRE
2019

Montréal 

CONTENU DE LA PRÉSENTATION

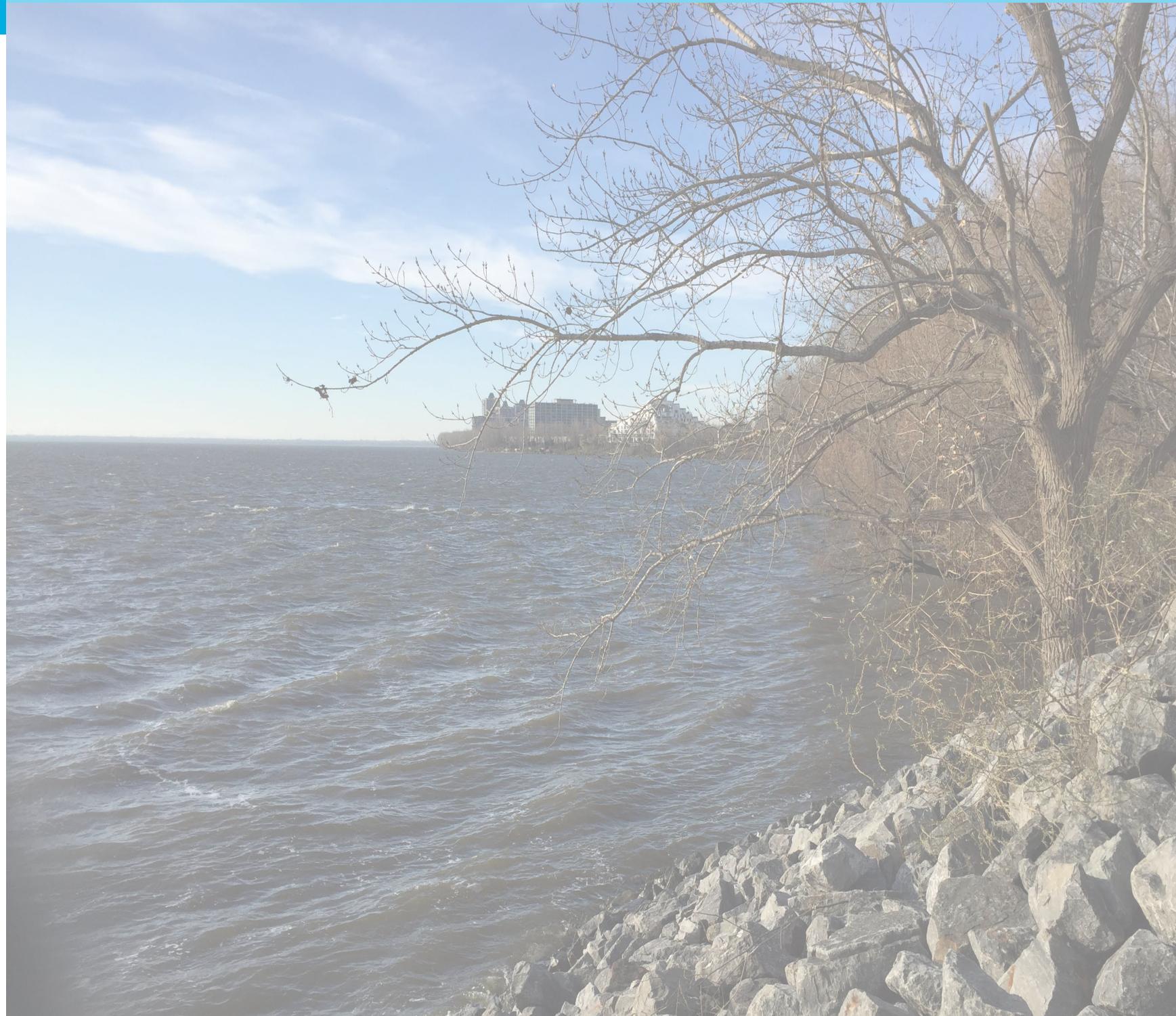
1. CONTEXTE

2. VISION ET PRINCIPES

3. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

4. INTERVENTIONS DÉTAILLÉES

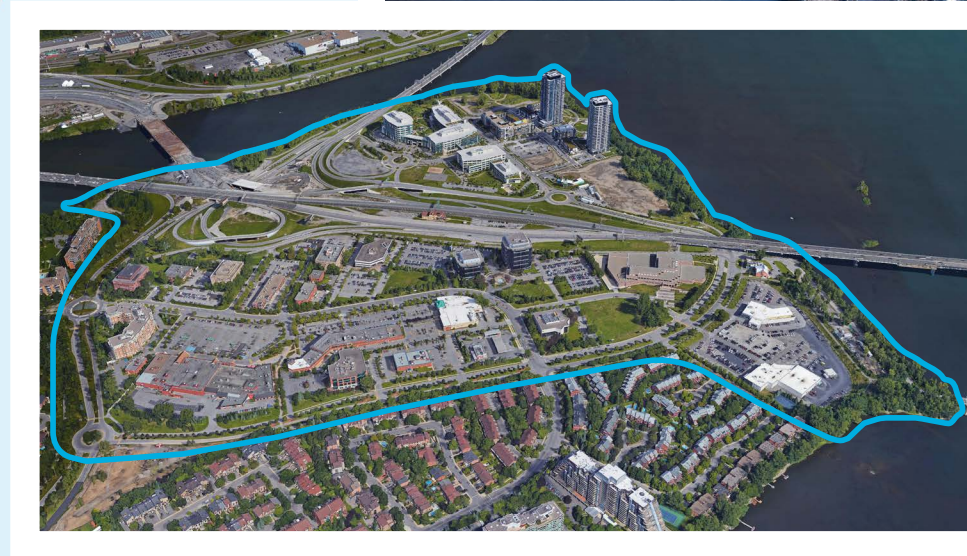
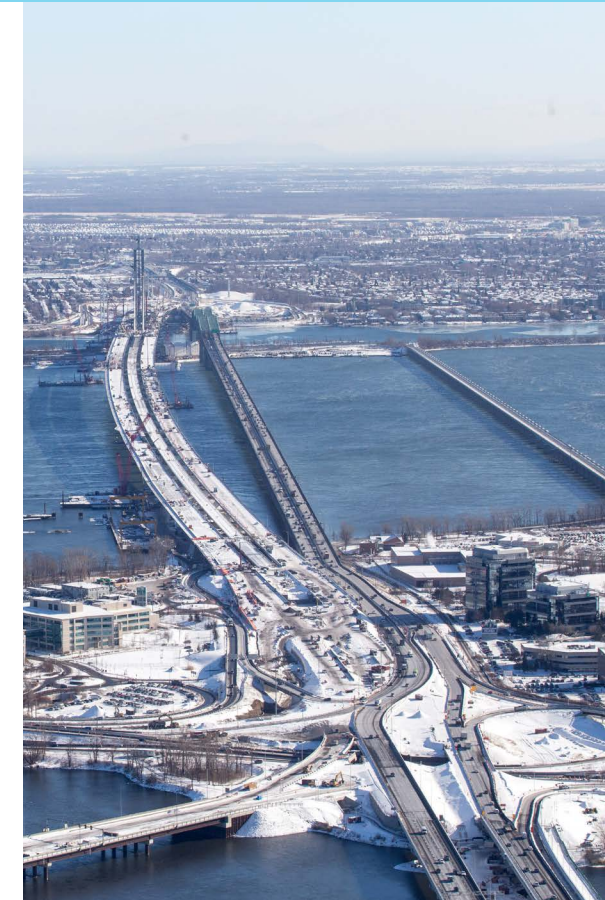
5. MISE EN ŒUVRE



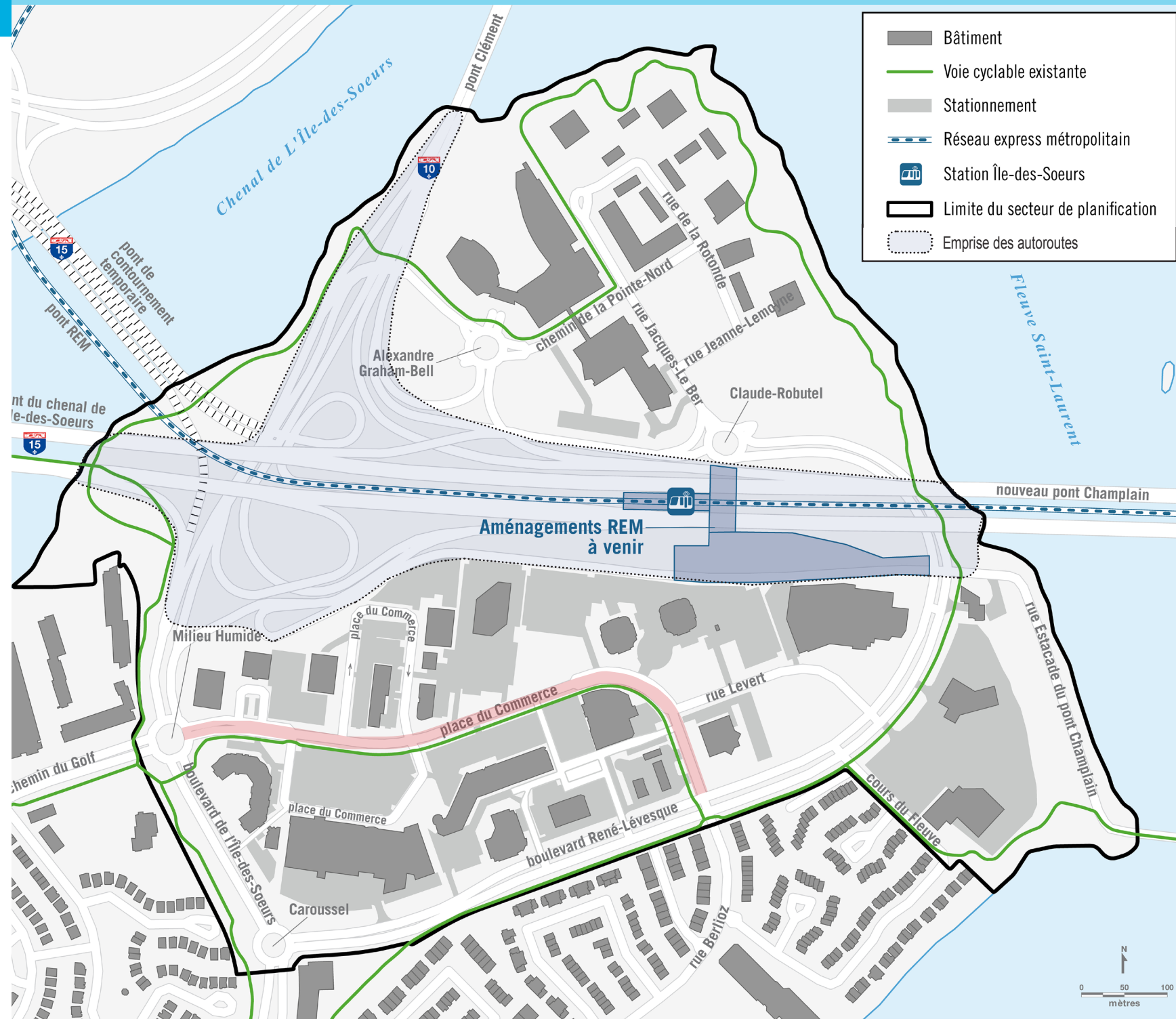
- Superficie du secteur à planifier : ± 79 hectares
- Porte d'entrée sud principale pour la Ville de Montréal
- Quartier Pointe-Nord : l'une des seules parties du territoire avec habitation

PROJETS MAJEURS

- Métro léger du Réseau Express Métropolitain (REM)
- Nouveau pont Samuel-De Champlain
- Mise en valeur des berges, de l'ancien pont et de l'estacade du pont Champlain



- Principal noyau de commerces et de services de l'île (rue place du Commerce)
- Secteur à transformer comprenant divers enjeux :
 - Barrière créée par les autoroutes
 - Grands stationnements extérieurs et plus faible présence de végétation : îlots de chaleur
 - Constructions peu en relation avec la rue (implantations éloignées)
 - Sécurité et convivialité des déplacements à améliorer
 - Difficulté d'accès à certaines parties des rives de l'île
 - Forte pression pour le développement immobilier



ACTIVITÉS EN 2018

- Ateliers avec propriétaires du secteur
- Séance de consultation avec les citoyens portant sur la vision et les orientations préliminaires

PRINCIPALES PRÉOCCUPATIONS

- Hauteurs et densité
- Espaces verts et verdissement
- Accès au littoral
- Gestion de la circulation
- Sécurité des piétons et des cyclistes



Le PPU mise sur la **transformation du principal noyau de commerces et services** de l'île en un quartier pour y **vivre, travailler** et se divertir.

L'amélioration de la **mobilité active** et **du transport collectif** sera au cœur des interventions sur le domaine public et privé, en **cohérence avec les principes de l'aire TOD** (transit-oriented development) associée à la station Île-des-Sœurs du REM.

Tout en confirmant le secteur comme un **milieu d'activités diversifiées**, le développement de sites vacants ou à transformer permettra de **maximiser les retombées potentielles associées à la station du REM** pour l'ensemble de l'île.

Ceci se concrétisera en favorisant une meilleure offre de commerces, services et espaces pour affaires de même que la construction de nouveaux projets immobiliers mixtes arrimés aux caractéristiques du milieu, notamment la **forte relation avec la nature, le fleuve et l'histoire** du lieu.

OBJECTIFS

1 LA CRÉATION D'UN MILIEU DE VIE ET D'EMPLOI DE TYPE TOD AUX ABORDS DE LA STATION IDS DU REM

- Soutenir la densité construite
- Consolider le noyau de commerces, services et affaires de la place du Commerce
- Promouvoir une diversité dans l'offre de logements
- Favoriser l'intégration de nouveaux équipements collectifs

2 L'AMÉLIORATION DE LA MOBILITÉ EN PRIORISANT LES DÉPLACEMENTS ACTIFS ET LE TRANSPORT COLLECTIF

- Améliorer les accès à l'île
- Privilégier des aménagements au profit des piétons, cyclistes et usagers du transport collectif

3 LA MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES HISTORIQUES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

- Favoriser une complémentarité avec la cité-jardin
- Consolider le parcours riverain
- Mettre en valeur les vues d'intérêt
- Commémorer et mettre en valeur l'histoire du lieu

4 L'ENCADREMENT HARMONIEUX DE LA FORME BÂTIE

- Prévoir une gestion optimale des gabarits
- Promouvoir une architecture et des aménagements de qualité dans les projets immobiliers

5 LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- Encourager une gestion écologique des sites par des pratiques innovantes et durables

ESPACES PÉRIPHÉRIQUES

UN SECTEUR À ARRIMER AVEC LES QUARTIERS ÉTABLIS AINSI QUE LE PARCOURS RIVERAIN



PLACE DU COMMERCE

UNE REVITALISATION DE LA RUE COMMERCIALE RENFORÇANT L'OFFRE EN COMMERCES ET SERVICES DE MÊME QUE LES DÉPLACEMENTS PIÉTONS ET CYCLABLES VERS LE REM



AXE EST-OUEST

LA MISE EN PLACE D'UN CORRIDOR NATUREL ET RÉCRÉATIF LIANT LE CŒUR DU SECTEUR AU LITTORAL ET AUX QUARTIERS ADJACENTS



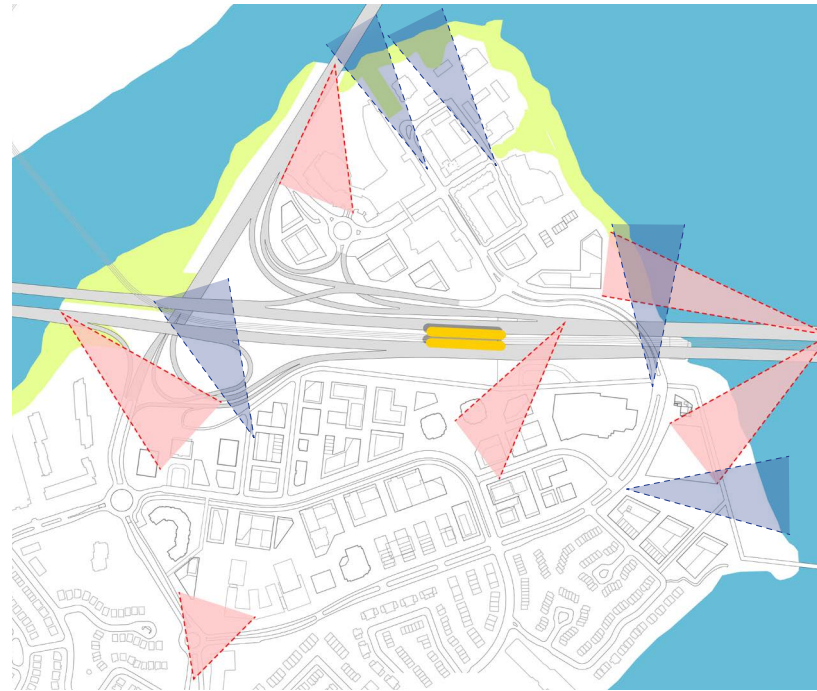
RÉSEAU PIÉTON ET VERDISSEMENT

L'INTÉGRATION D'UN VASTE RÉSEAU DE CIRCULATION PIÉTONNE DE QUALITÉ, VERDIS ET CONNECTÉ AUX QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES



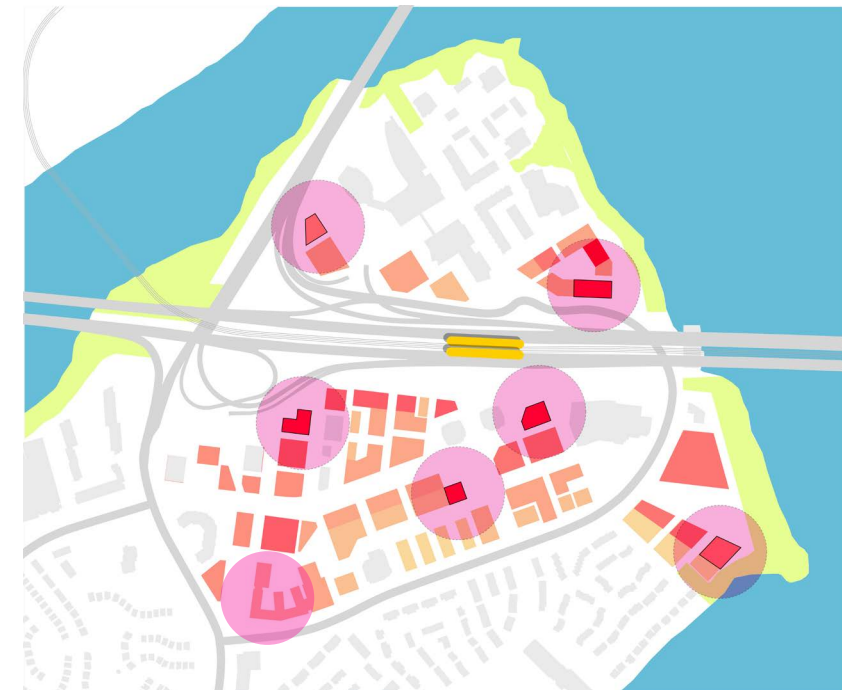
PAYSAGE

DES CORRIDORS VISUELS À PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR



GABARITS ET REPÈRES

LES PARTIES CONSTRUITES LES PLUS HAUTES EN BORDURE DE L'AUTOROUTE ET DU REM + BÂTIMENTS REPÈRES IMPLANTÉS SUR SITES STRATÉGIQUES



Représentation visuelle du potentiel d'aménagement

- Concorde avec la vision et les principes énoncés
- Mise sur l'encadrement de la forme construite
- Tient compte des limites actuelles de propriété
- Peut être évolutif selon les opportunités

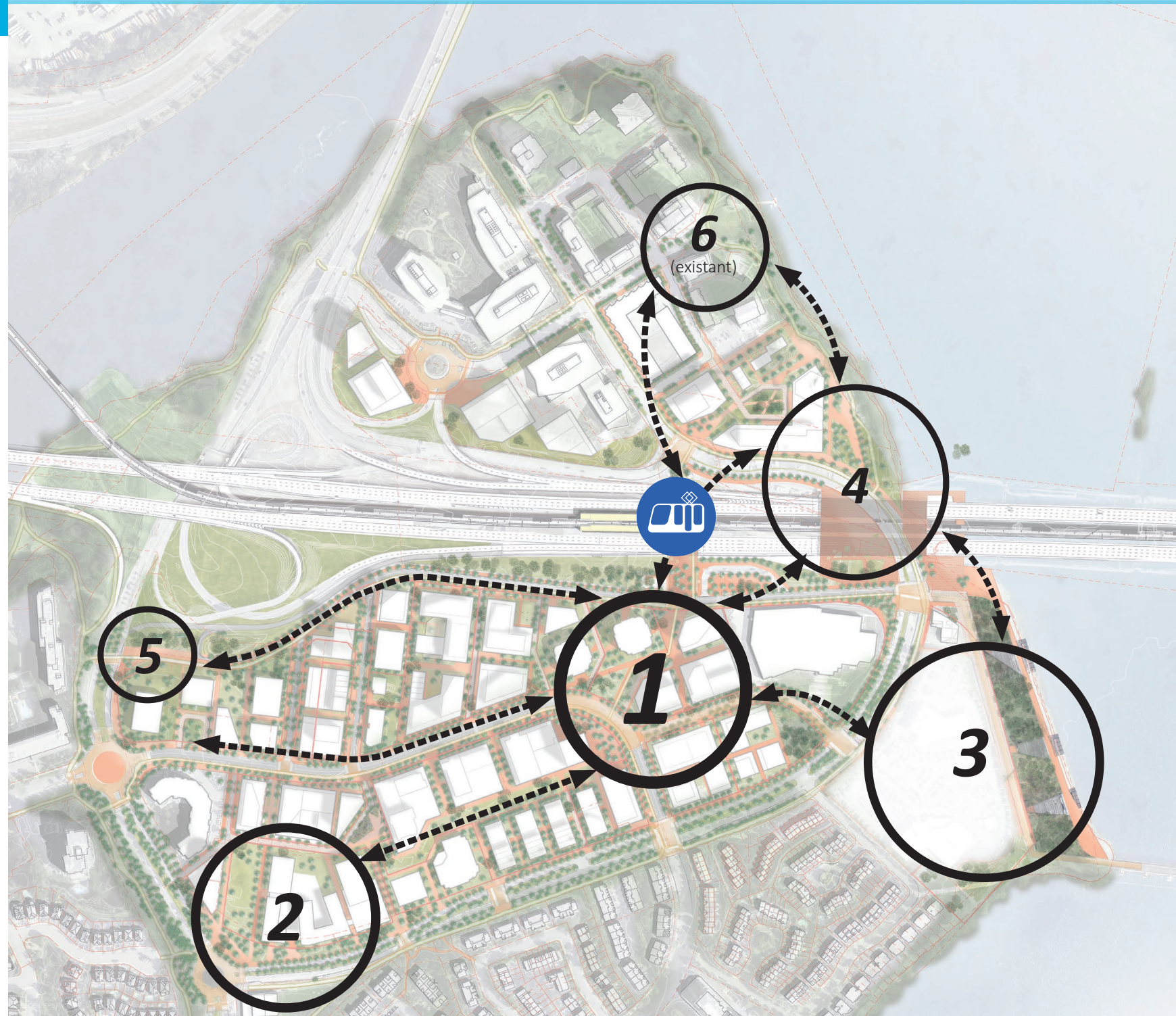
Scénario du potentiel d'intervention à long terme (20 ans +)

- ± 70 000 m² commerces/services
- ± 100 000 m² bureaux/affaires
- ± 25 000 m² institutionnel
- ± 3 700 unités résidentielles

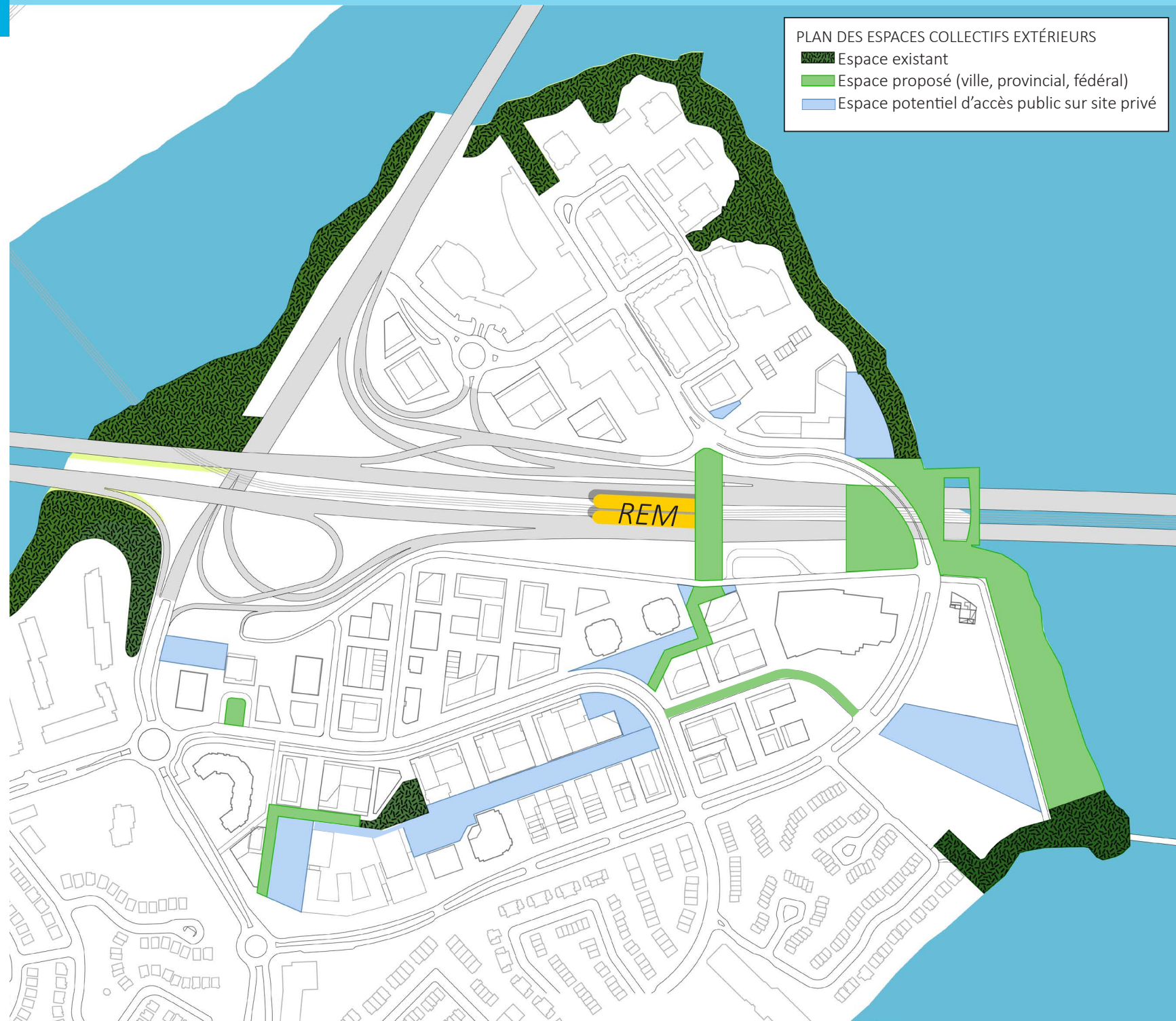


Activités existantes ou projetées,
sur propriétés publiques ou privées :

- 1** | Pôle central - porte du REM
VOCATION : accueil + commerces et services
- 2** | Pôle institutionnel
VOCATION : institutionnelle + communautaire
- 3** | Pôle du littoral
VOCATION : sportive + communautaire + récréative
- 4** | Pôle Le Ber
VOCATION : commémoration/mise en valeur
- 5** | Pôle d'entrée principale de l'île
VOCATION : accueil et orientation + commémoration/mise en valeur
- 6** | Pôle de l'Esplanade Pointe-Nord
VOCATION : récréatif + services



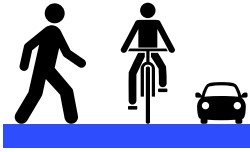
*LOCALISATION POTENTIELLE
DE NOUVEAUX ESPACES
EXTÉRIEURS D'ACCÈS PUBLIC
SUR SITE PUBLIC OU PRIVÉ
(parcs, places, squares, etc.)*



INTÉGRATION DE NOUVEAUX PASSAGES SUR LES PROPRIÉTÉS



Rues incluant des pistes cyclables protégées (public)



Espaces partagés donnant la priorité aux piétons et cyclistes (public ou privé)



Espaces dédiés aux piétons et cyclistes (public ou privé)



DESSERTE PAR AUTOBUS AMÉLIORÉE PAR LA STM

OBJECTIFS

- Offrir un service direct entre le REM et tous les secteurs de L'IDS
- Simplifier les trajets de bus
- Faciliter les déplacements internes à L'IDS
- Maintenir un lien bus vers le centre-ville et Verdun
- Conserver, voire bonifier la fréquence de service offerte actuellement
- Offrir un service aux mêmes heures que le REM pour tous les secteurs de L'IDS

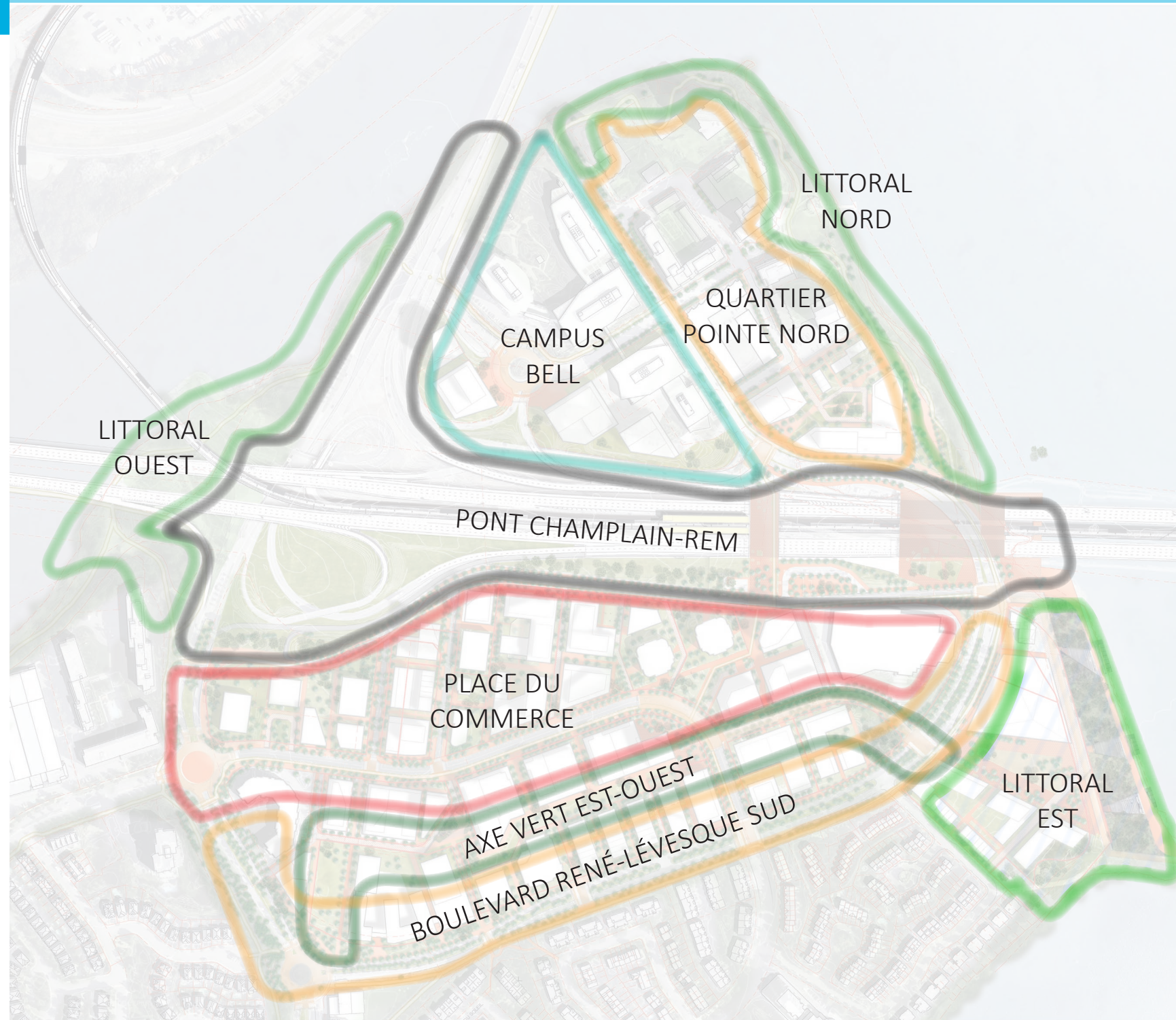


*MAXIMISATION DES
ESPACES DÉDIÉS AUX
AMÉNAGEMENTS
PAYSAGERS POUR LES VOIES
PUBLIQUES ET LES SITES À
DÉVELOPPER*



APPROCHE PAR UNITÉ DE PAYSAGE

- Découpage par rue, quartier ou espace en littoral
- Balises d'aménagement proposées au PPU pour mettre en œuvre la vision associée à chaque aire d'ambiance





SITUATION EXISTANTE



AMBIANCE PROPOSÉE



SITUATION EXISTANTE



AMBIANCE PROPOSÉE



SITUATION EXISTANTE



AMBIANCE PROPOSÉE

- Encourager l'intégration de passages accessibles au public dans les projets immobiliers
- Maximiser les liaisons entre les différents pôles d'intérêt, dont la station du REM
- Prioriser les déplacements actifs et le verdissement

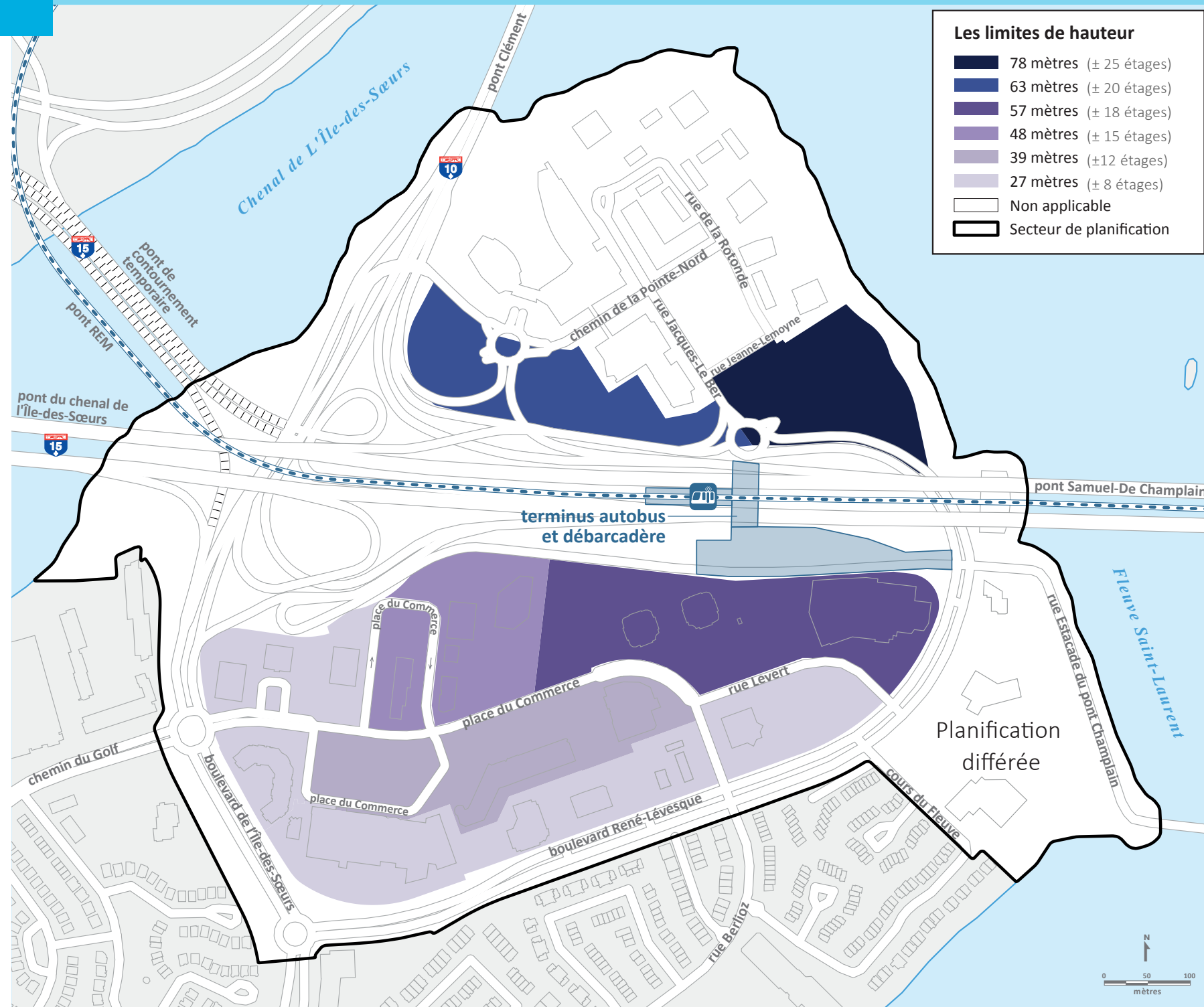




AMBIANCE PROPOSÉE

CARTE DES HAUTEURS MAXIMALES

- Normes en mètres (m) plutôt qu'en étages
- Plus grandes hauteurs aux abords de l'autoroute (± 15 à 25 étages)
- Hauteurs maximales plus faibles à proximité des quartiers existants (équivalent à 8 étages)
- Nouvelle limitation des hauteurs dans certaines zones
- Normes en vigueur conservées pour :
 - Constructions existantes du Quartier Pointe-Nord/Campus Bell
 - Planification différée pour le site du concessionnaire automobile



USAGES

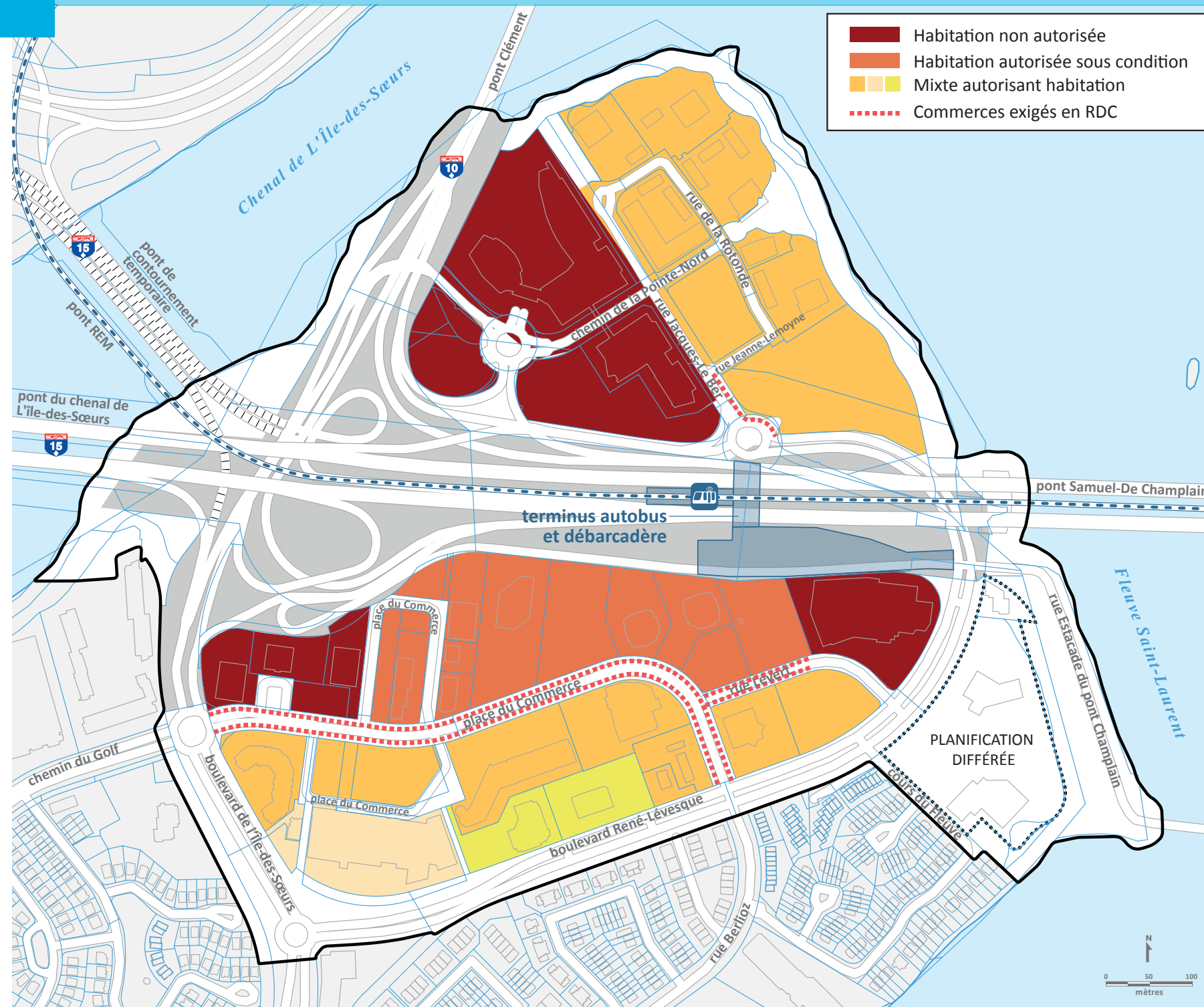
- Assurer la présence d'activités diversifiées, notamment économiques
- Contrôle des usages sensibles, dont l'habitation, le long de l'autoroute

AUTRES EXIGENCES NORMATIVES

- Verdissement (min. 35%)
- Taux d'implantation (max. 60%)
- Marges (min./max. requis)
- Stationnement (max. 0.75 cases par logement + intérieur)

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

- Guide d'encadrement qualitatif des projets immobiliers (en cours)



An aerial photograph of a city featuring a prominent bridge and a complex highway interchange over a wide river. The city is surrounded by greenery and mountains in the distance. The word 'MERCI!' is overlaid in large, white, bold letters with a black outline across the center of the image.

MERCI!