

An aerial photograph of the Griffintown neighborhood in Montreal, showing a dense urban landscape with numerous high-rise buildings, residential structures, and a mix of greenery. The St. Lawrence River is visible in the lower-left corner, with a bridge crossing it. The sky is overcast.

SOIRÉE D'INFORMATION

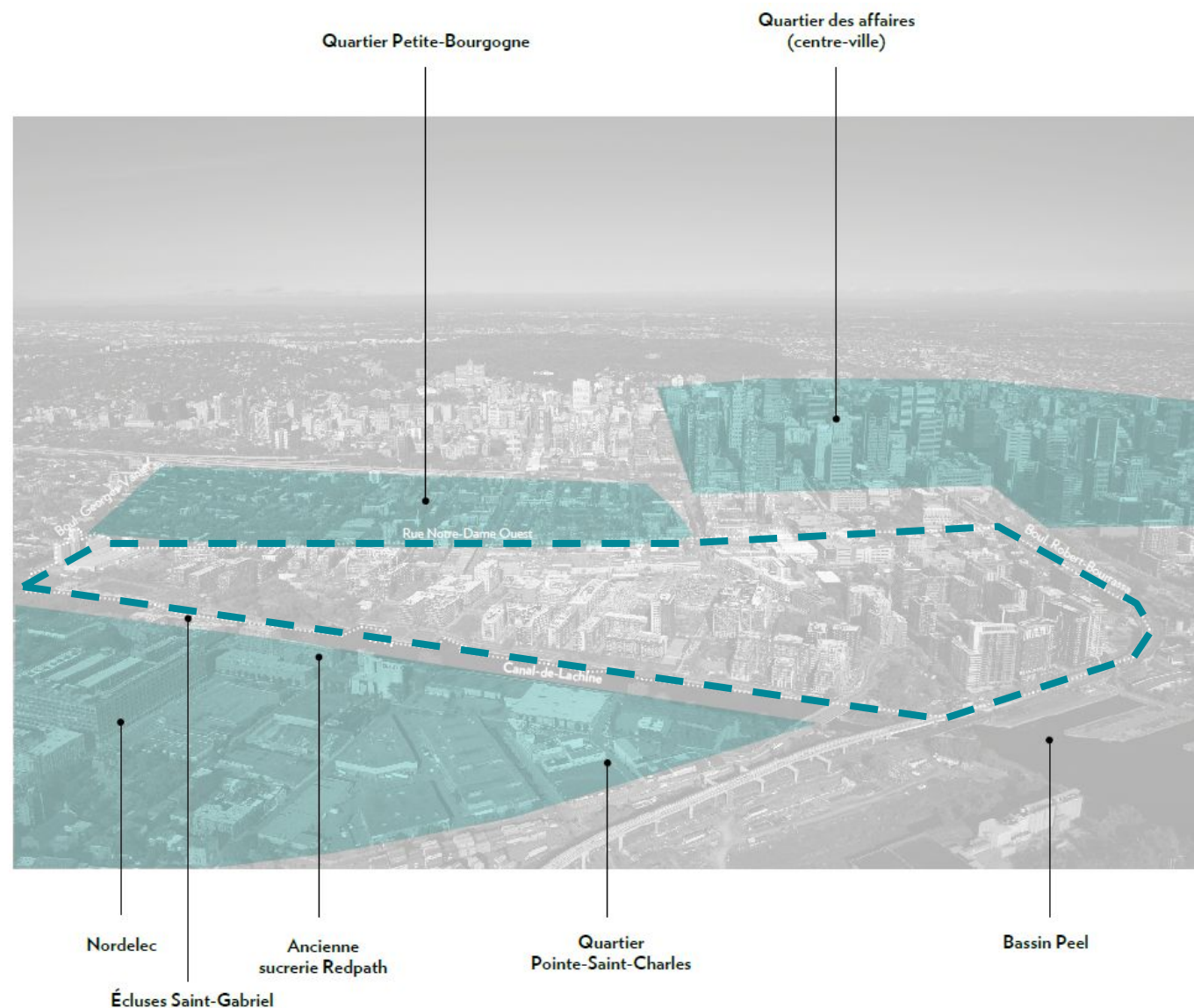
Bilan de la mise en oeuvre du Programme particulier d'urbanisme - secteur Griffintown

Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, Arrondissement Le Sud-Ouest
23 mai 2023

Le Sud-Ouest
Montréal 

Mise en contexte

- Ancien secteur industriel à distance de marche du centre-ville
- Nombreux exercices de planification
- Transformation du secteur à mi-parcours après 10 ans de mise en oeuvre
- Vision de mise en valeur innovante toujours actuelle
- Questionnement à propos du développement immobilier



“

À partir de la structure d'un quartier industriel hérité du 19^e siècle et de l'importance conférée au domaine public, [fabriquer] un nouveau milieu de vie construit sur les valeurs du 21^e siècle - un milieu de vie habité, durable et plus densément occupé.

”

Objectifs de la consultation

- Faire **état de l'avancement** de la mise en oeuvre du PPU
- Réaffirmer l'adhésion à la **vision d'aménagement du domaine public** de Griffintown comme fondement de la mise en valeur du secteur
- Discuter des **contraintes** de développement par rapport à la **forme des bâtiments** (projets privés)
- Renouveler l'adhésion à la **vision de mise en valeur** énoncée au PPU
- Réviser les **encadrements réglementaires** définissant la forme des bâtiments (excluant la densité)
- Questionner la **stratégie de mise en oeuvre** du cadre bâti qui permettra la réalisation de la vision du PPU

PPU de Griffintown

L'ESPACE PUBLIC COMME PRINCIPAL LEVIER DE TRANSFORMATION URBAINE

- Valeur ajoutée du patrimoine dans la revitalisation du secteur
- Écllosion d'un secteur mixte et multifonctionnel
- Densification comme un outil au service de la qualité de vie
- Création d'espaces verts pour favoriser l'animation du secteur
- Modèle de développement durable
- Financement des interventions publiques lié au potentiel de développement immobilier



RUE MURRAY (PIÉTONNE)



JARDIN DE RUE



PAVILLON D DE L'ÉTS



PERSPECTIVE DU PARC DU BASSIN-À-BOIS
(CONCEPTEURS : WAA | ABCP | FNX-INNOV | PBA)

Bilan : Aménagement des rues

Principes d'aménagement des rues :

- Favoriser la création d'espaces de rencontre
- Favoriser les liens entre les quartiers
- Améliorer la sécurité et la convivialité de l'espace public
- Encourager les déplacements actifs

4 typologies de rue : habitée, apaisée, hybride, standard

Résultats : moins de voitures et plus d'arbres !

Bilan : Trame verte publique et privée

Stratégie de fabrication de nouveaux lieux publics :

- Réaménagement des rues selon le modèle des rues habitées
- Acquisitions foncières à des fins de parcs
- Négociation avec le privé pour l'aménagement de jardins ou de passages accessibles au public

Résultats : une multiplication des opportunités de verdissement du quartier !



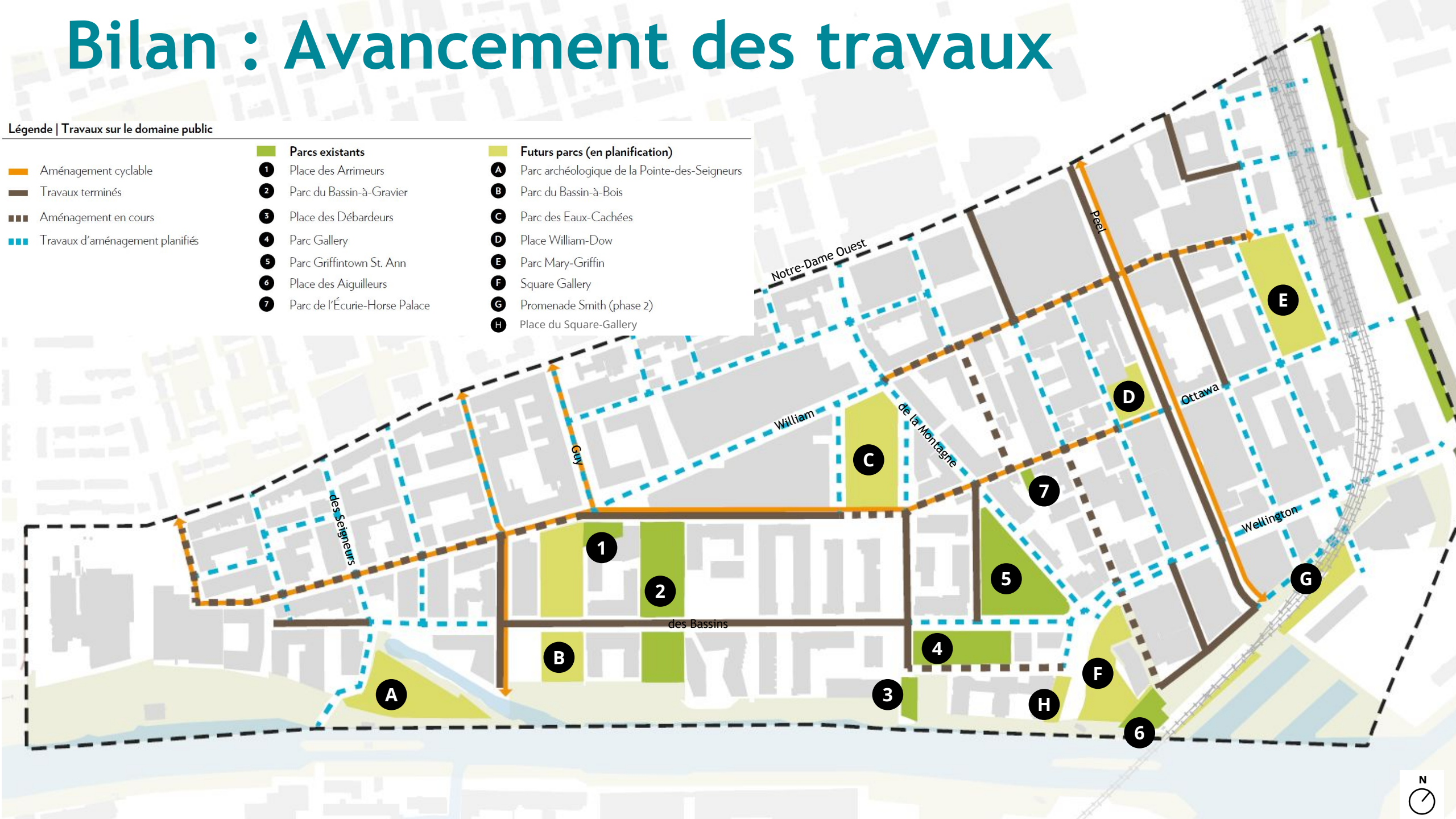
Bilan : Avancement des travaux

Légende | Travaux sur le domaine public

- Aménagement cyclable
- Travaux terminés
- Aménagement en cours
- Travaux d'aménagement planifiés

- Parcs existants**
- 1 Place des Arrimeurs
- 2 Parc du Bassin-à-Gravier
- 3 Place des Débardeurs
- 4 Parc Gallery
- 5 Parc Griffintown St. Ann
- 6 Place des Aiguilleurs
- 7 Parc de l'Écurie-Horse Palace

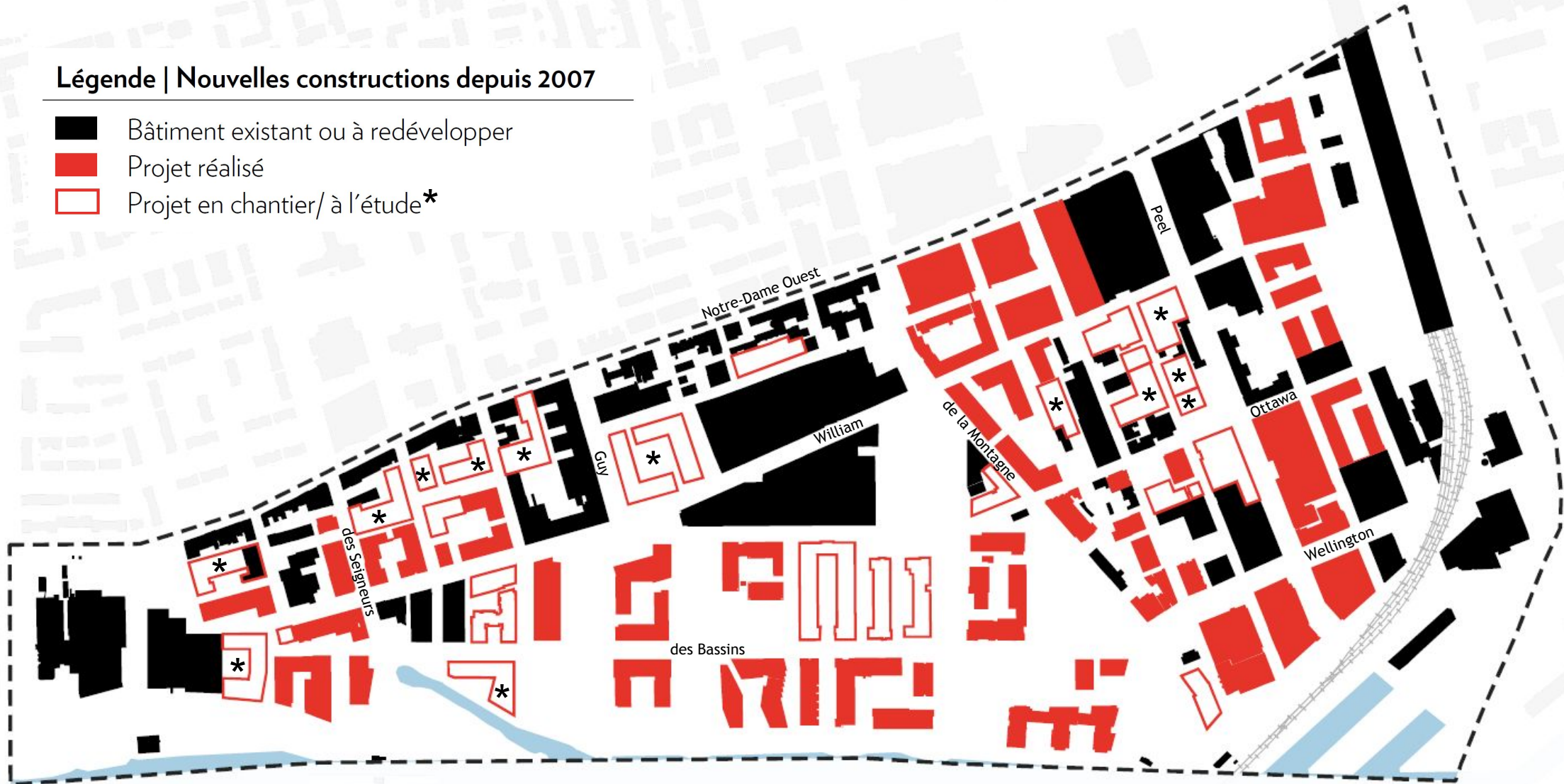
- Futurs parcs (en planification)**
- A Parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs
- B Parc du Bassin-à-Bois
- C Parc des Eaux-Cachées
- D Place William-Dow
- E Parc Mary-Griffin
- F Square Gallery
- G Promenade Smith (phase 2)
- H Place du Square-Gallery



Bilan : Développement immobilier

Légende | Nouvelles constructions depuis 2007

- Bâtiment existant ou à redévelopper
- Projet réalisé
- Projet en chantier/ à l'étude*



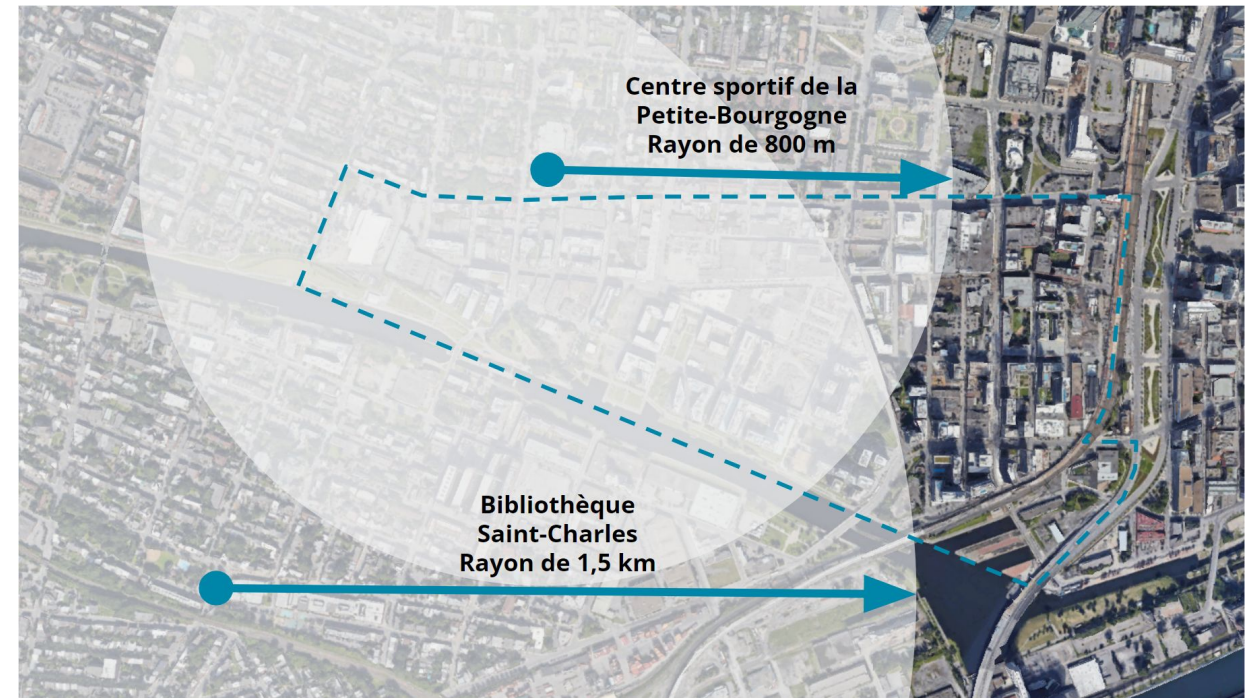
Bilan : Mixité

- Réflexion sur le potentiel économique du secteur face à la prédominance du développement résidentiel
- Consolidation des pôles économiques environnants
- Mixité à l'échelle du secteur et mixité à l'échelle du bâtiment



Bilan : Équipements collectifs

- Équipements existants et rayon de desserte
- Réflexion sur les besoins (nouvelle dynamique urbaine, arrivée d'une nouvelle population)
- Occasions pour le partage et la mutualisation d'espaces au bénéfice de la communauté
 - Pavillons dans certains parcs
 - MR-63
 - SHDM
 - ÉTS
 - École primaire



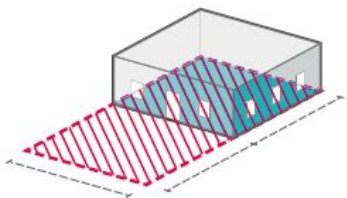


Constats

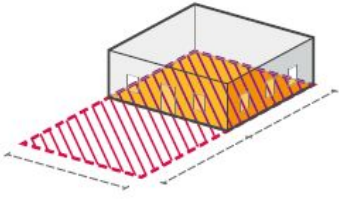
Évolution du développement et de la réglementation et questionnement quant à la stratégie de mise en oeuvre du PPU :

- Approche par projets particuliers
- Impact de la limite de hauteur sur la forme urbaine

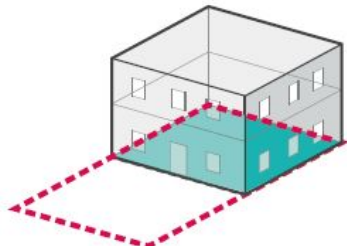
Constats : Hauteur, implantation et densité



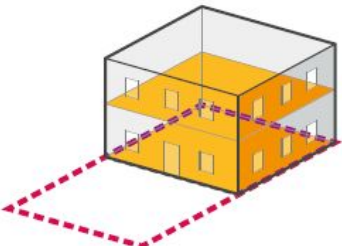
$$\text{CES} = \frac{\text{Superficie de l'emprise}}{\text{Superficie du terrain}}$$



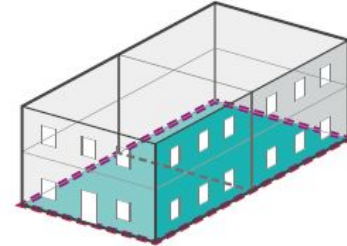
$$\text{COS} = \frac{\text{Superficie des planchers}}{\text{Superficie du terrain}}$$



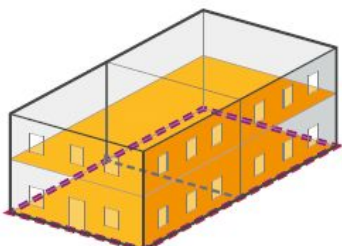
CES = 0,5



COS = 1



CES = 1



COS = 2



Légende | Hauteurs

- 10 mètres maximum
- 25 mètres maximum
- 44 mètres maximum
- 60 mètres maximum
- 70-80 mètres maximum
- Projet en chantier / à l'étude (hauteur prévue)

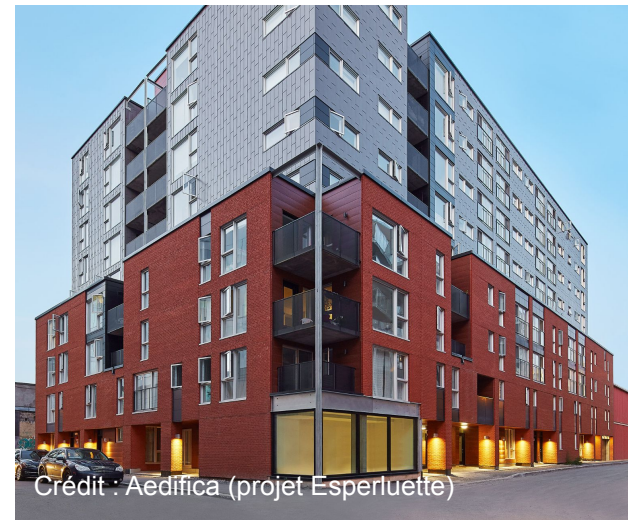
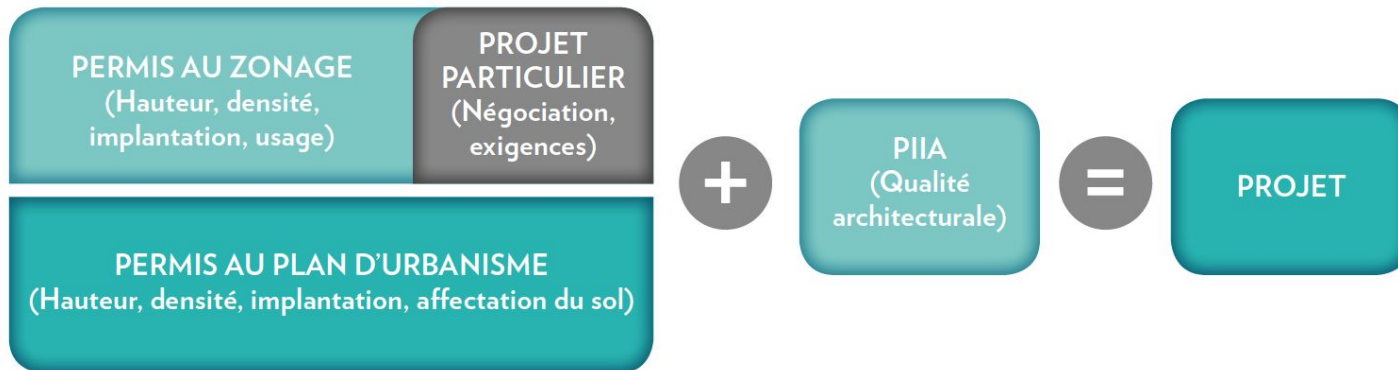
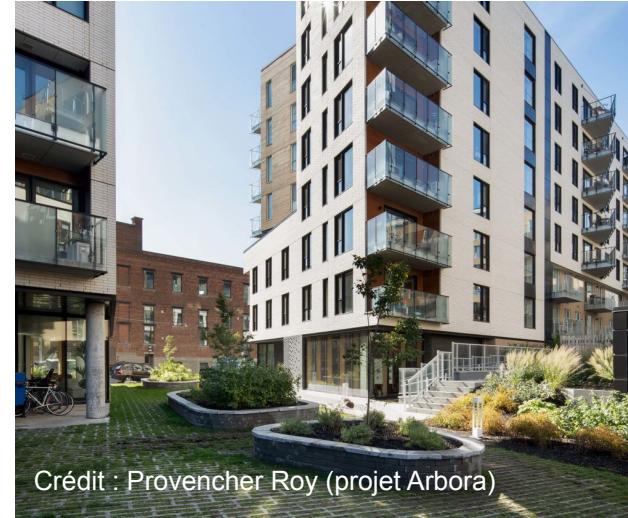


Légende | Taux d'implantation

- 0-20%
- 20-40%
- 40-60%
- 60-80%
- 80-100%
- Projet en chantier / à l'étude (taux d'implantation prévu)

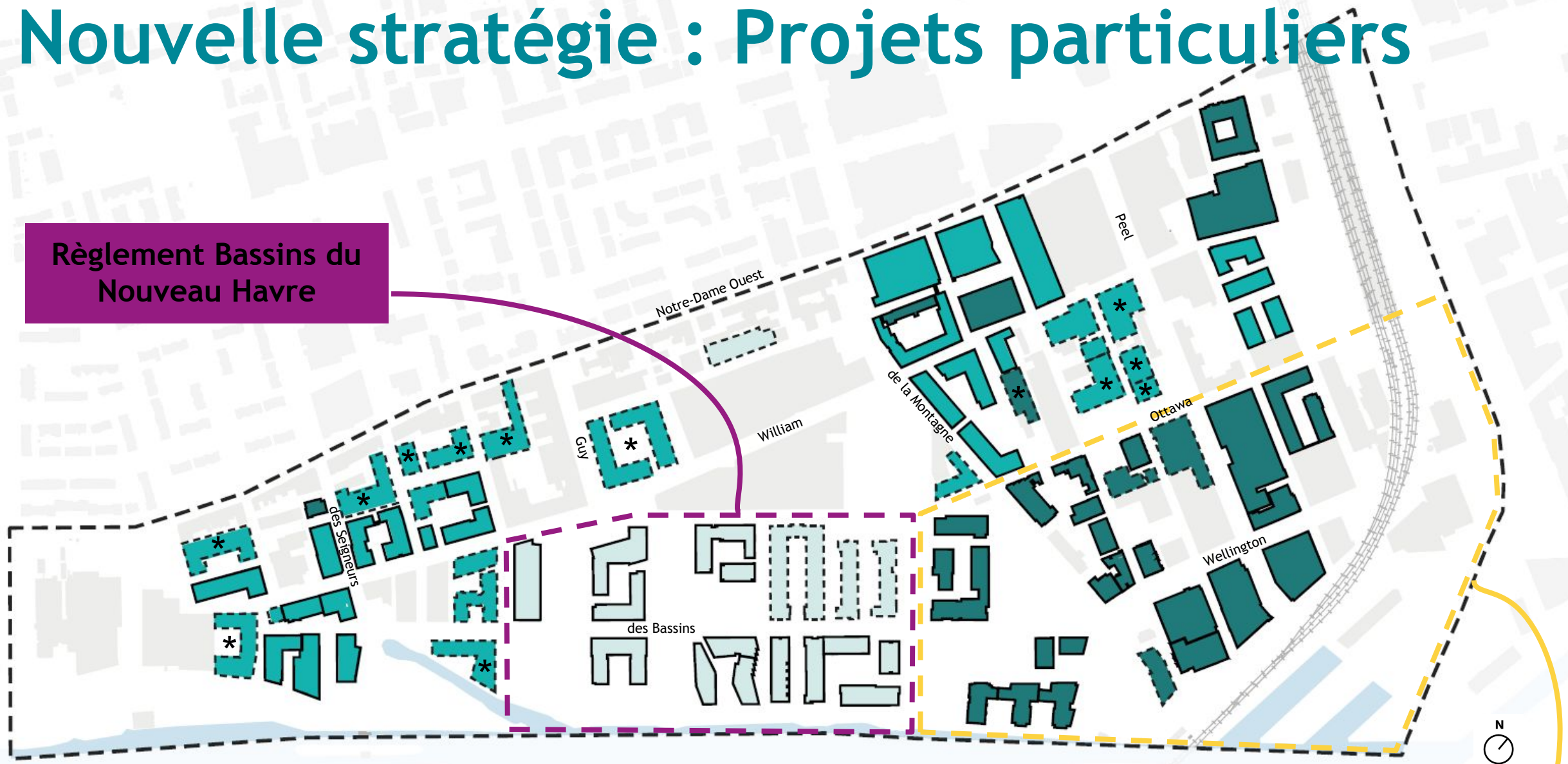
Constats : Projets particuliers

"Pour les projets nécessitant une dérogation aux paramètres de zonage dans les limites prévues par le Plan d'urbanisme, le PPU privilégie la procédure des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)" (p.61).



Nouvelle stratégie : Projets particuliers

Règlement Bassins du
Nouveau Havre




Légende | Approbation et avancement des projets

 Conforme

 PPCMOI

 Article 89

 Projet construit

 Projet en chantier/ à l'étude*

Ancien PPU
Peel-Wellington



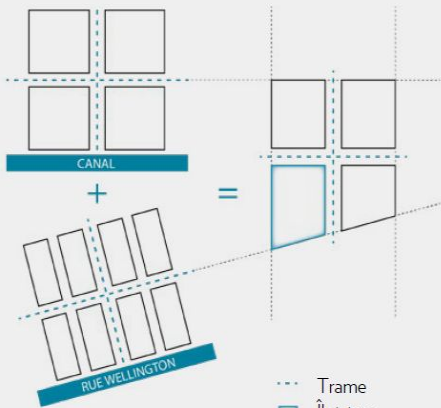
Constats : Forme urbaine

- Difficulté à atteindre les paramètres de densité dans les limites de hauteur
- Redondance dans la forme des bâtiments
- Manque de diversité dans la volumétrie et la modulation des bâtiments (apparence lourde et compacte)
- Contrainte pour libérer de l'espace au sol au profit du verdissement et de la qualité des espaces publics

Nouvelle stratégie : Forme urbaine

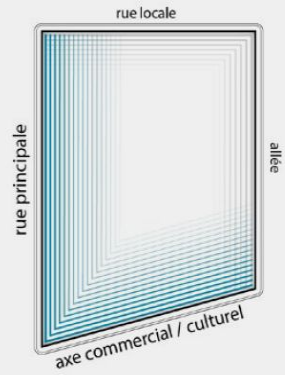
7 principes d'encadrement de la forme urbaine :

TRAME/CONTINUITÉ



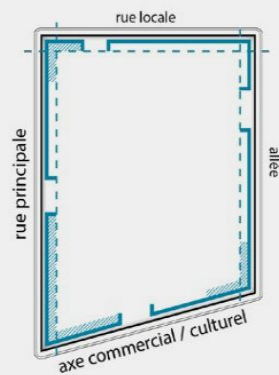
--- Trame
□ Îlot-type

HIÉRARCHIE



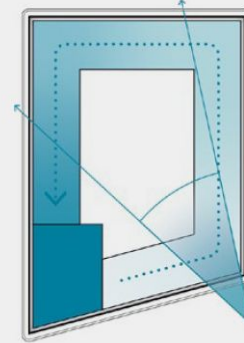
— Mixité verticale
— Animation du domaine public

ENCADREMENT



— Encadrement du domaine public
- - - Retrait sur certaines rues
— Expression particulière des coins

GRADATION



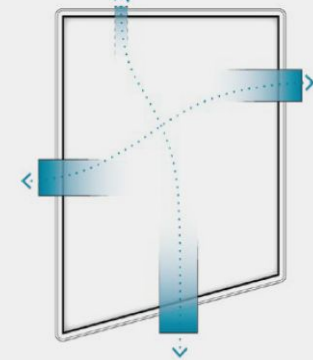
— Modulation de la volumétrie
Vues vers le mont Royal et le centre-ville
Bâtiments/moments repères

DIVERSITÉ



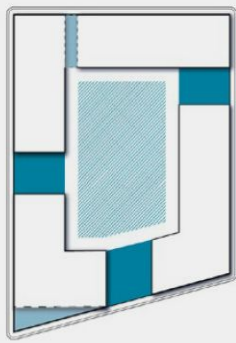
— Variations des hauteurs et des typologies

POROSITÉ



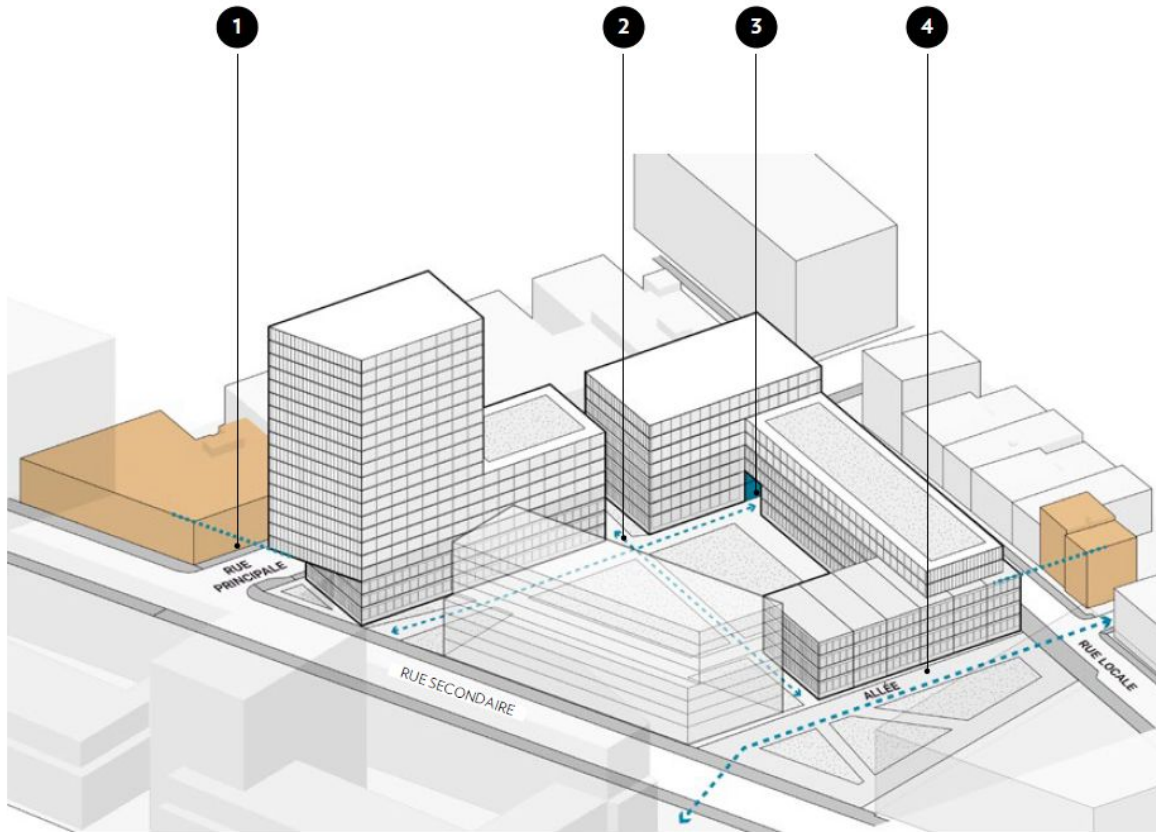
— Ouvertures visuelles au cœur de l'îlot
— Ouvertures physiques au cœur de l'îlot
- - - Parcours piétonnier au cœur de l'îlot

ESPACES LIBRES



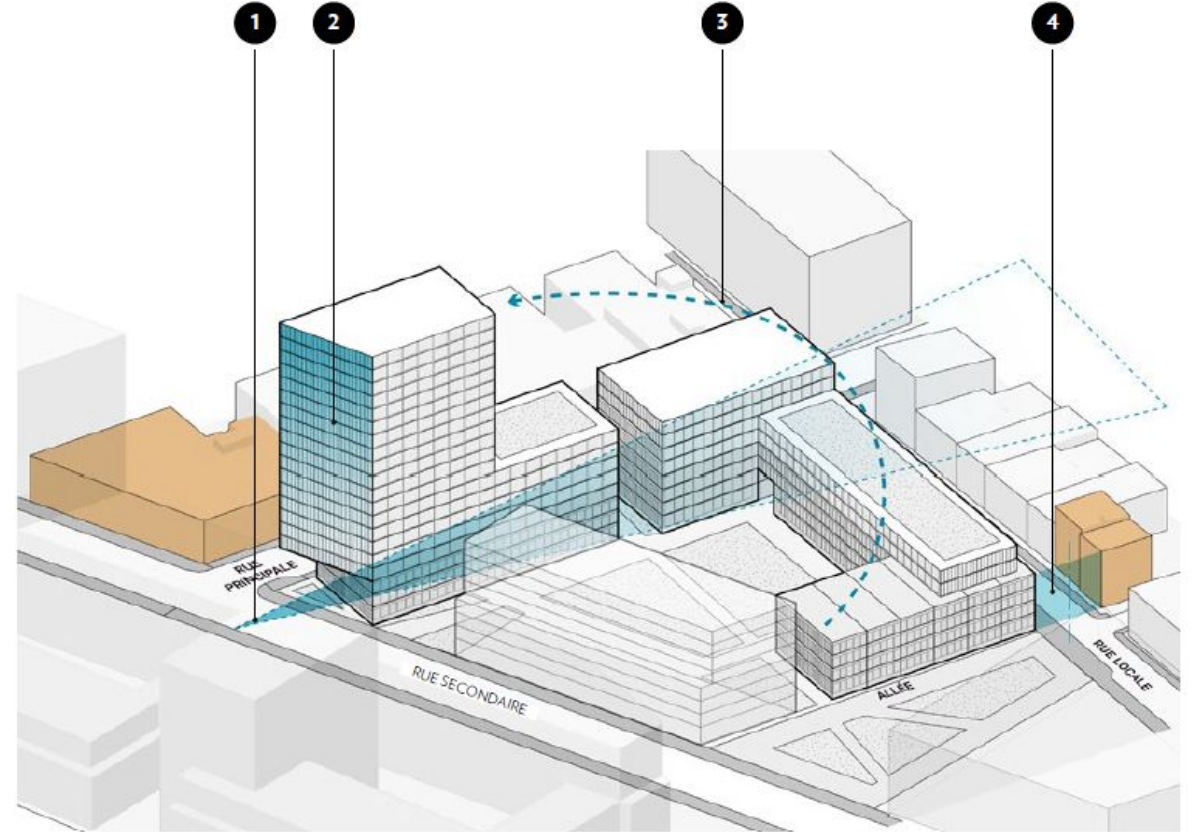
— Cour au cœur de l'îlot
— Jardin de rue
— Parvis et accès couvert

Nouvelle stratégie : Forme urbaine



Légende

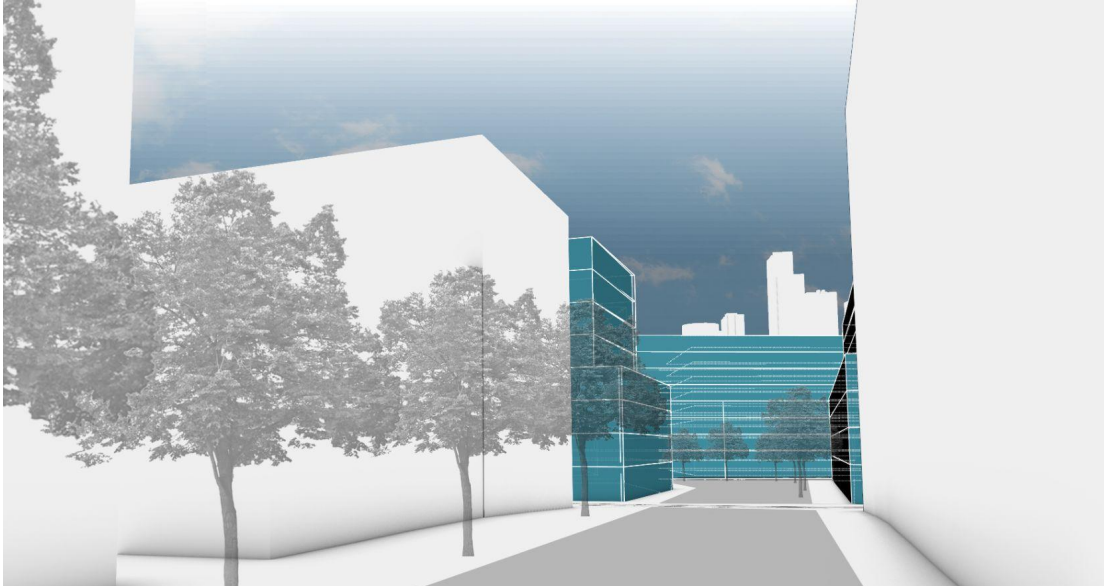
- 1 Alignement du cadre bâti
 - 2 Passage inter-îlot
 - 3 Porte cochère
 - 4 Allée publique
- Élément du patrimoine



Légende

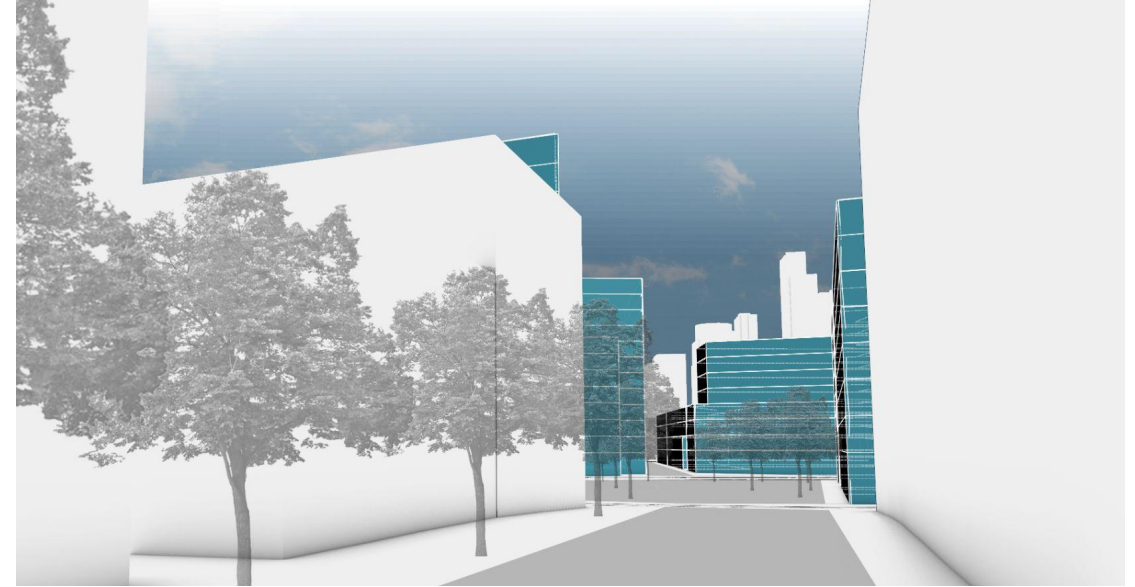
- 1 Préservation des corridors visuels
 - 2 Création de points de repères verticaux
 - 3 Gradation des hauteurs de construction
 - 4 Encadrement symétrique de la rue
- Élément du patrimoine

Nouvelle stratégie : Forme urbaine



Paramètres actuels

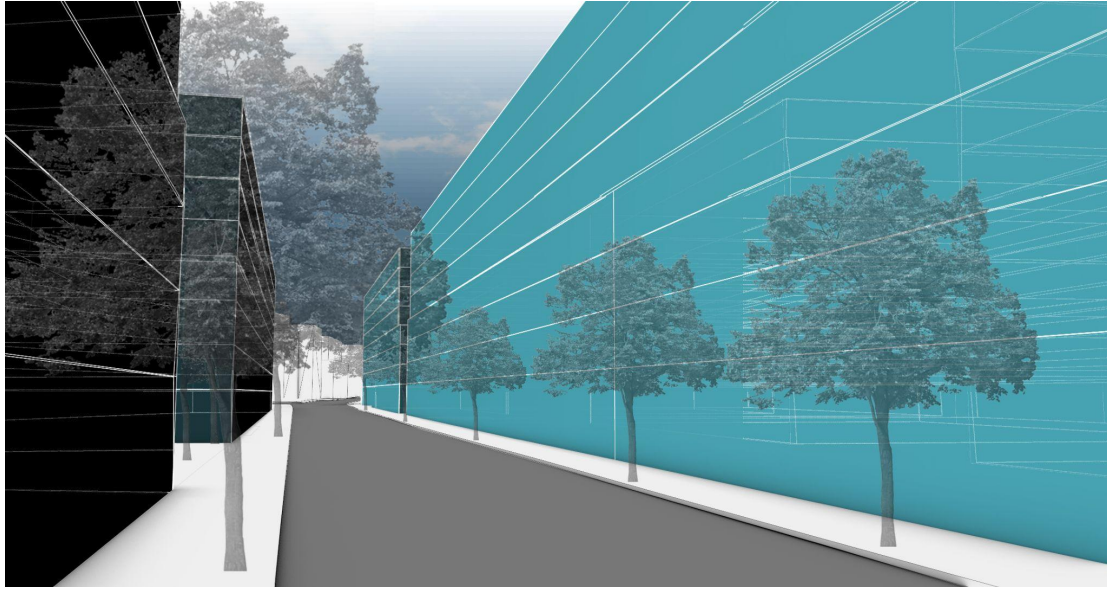
- Dégagement d'espace au sol contraint par la limite de hauteur : effet de mur dans l'axe de la rue



Modulation des hauteurs

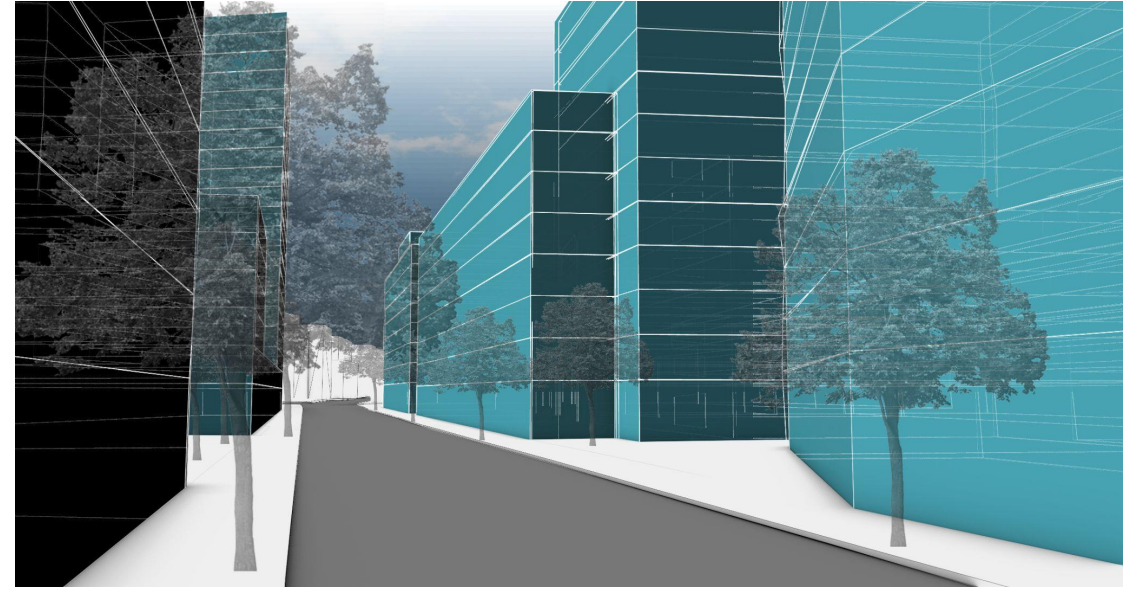
- Réduction de l'emprise au sol du bâtiment : création d'un passage et visibilité des bâtiments en arrière-plan

Nouvelle stratégie : Forme urbaine



Paramètres actuels

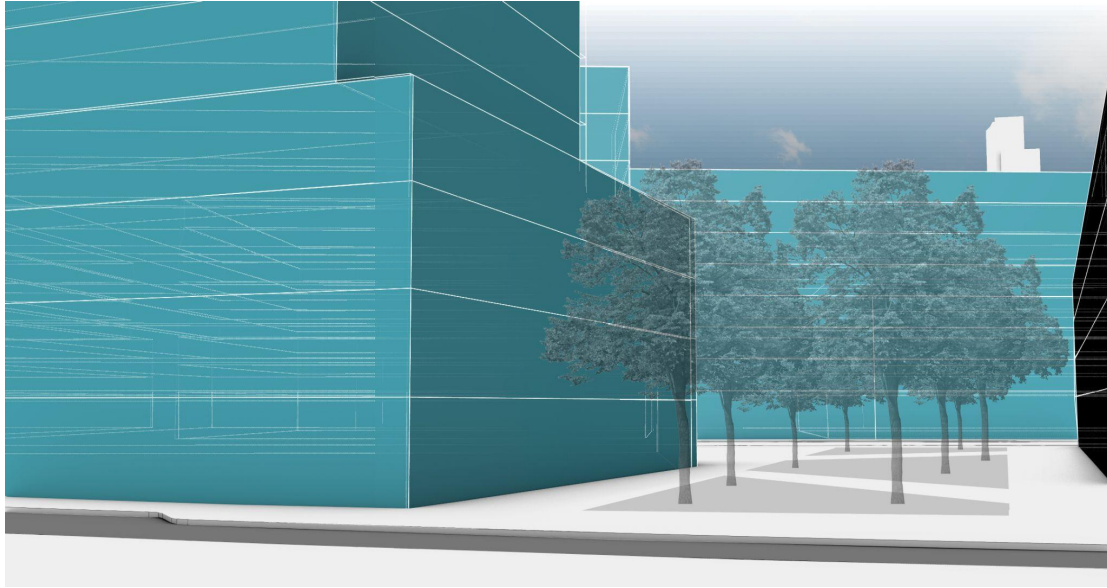
- Encadrement urbain typique, mais parcours linéaires et monotones



Modulation des hauteurs

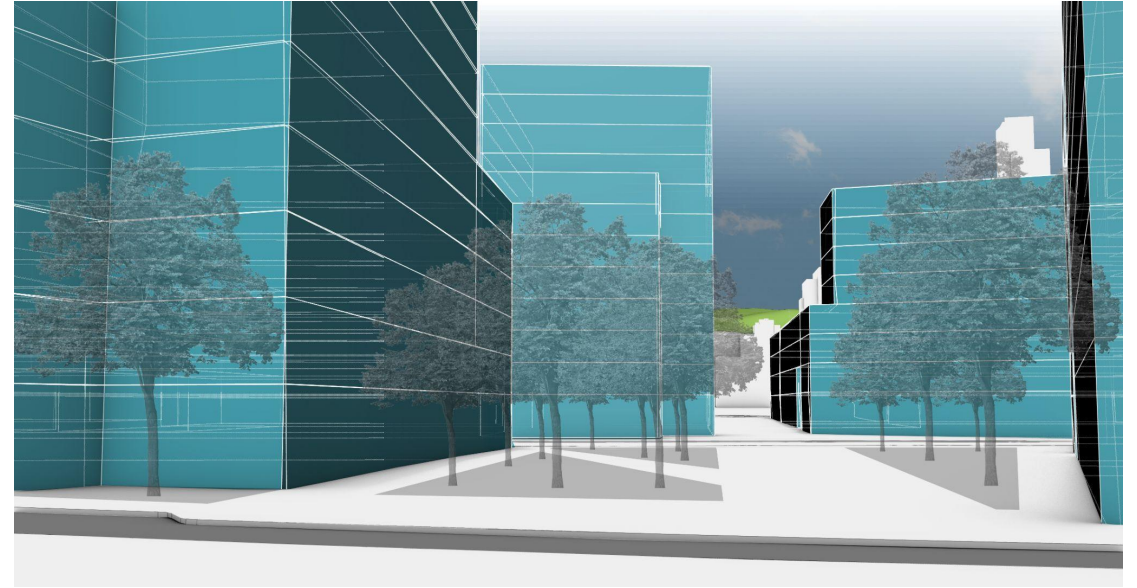
- Interruption ponctuelle des alignements (ouvertures, portes cochères, jeux volumétriques et jardins de rue) qui assurent l'animation et le rythme sur le domaine public

Nouvelle stratégie : Forme urbaine



Paramètres actuels

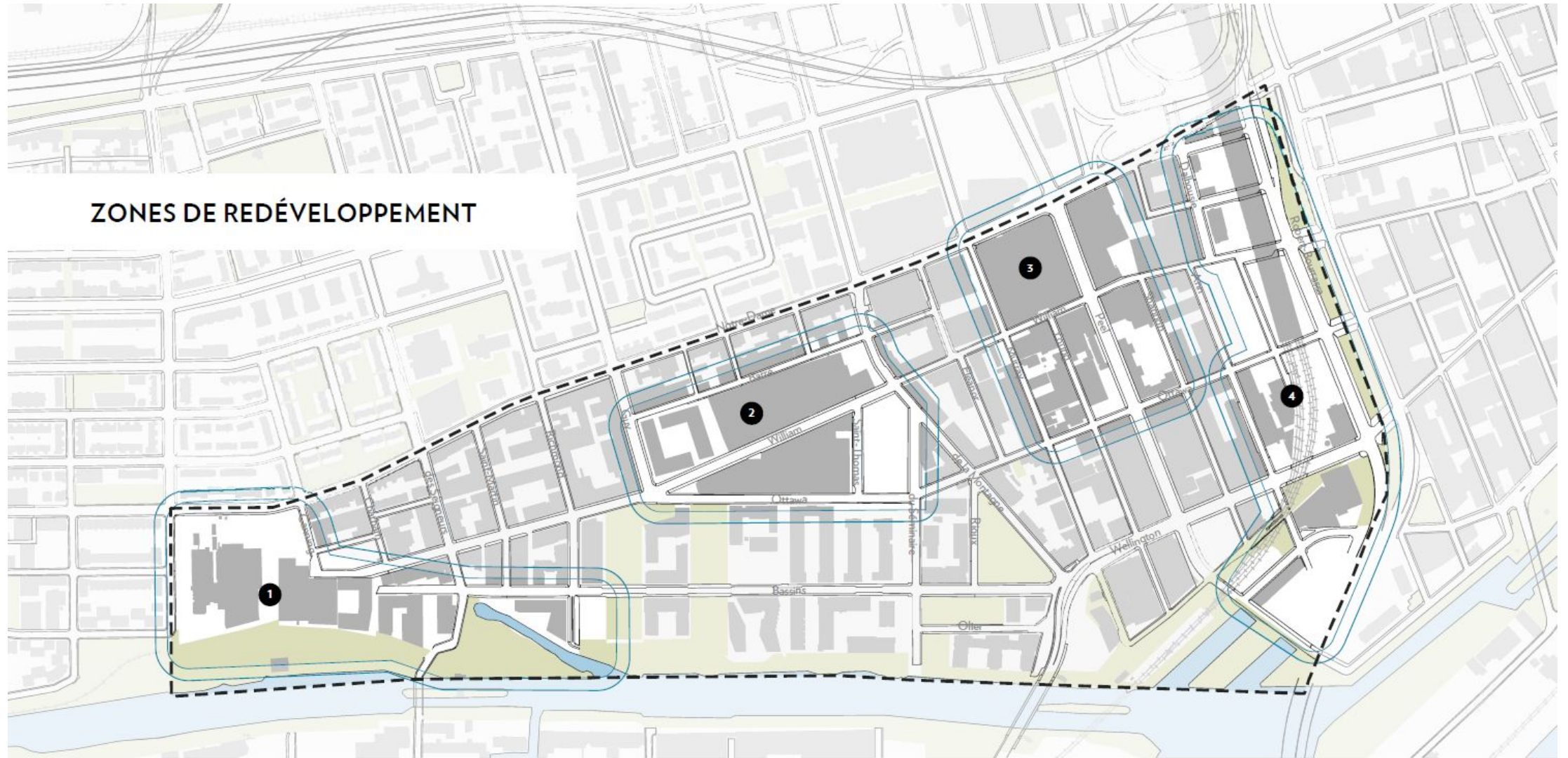
- Place centrale fermée vers le nord et n'offrant aucune perspective sur le centre-ville et la montagne



Modulation des hauteurs

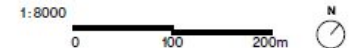
- Bâtiments en hauteur permettant l'élargissement de la place centrale
- L'implantation en retrait génère un nouveau repère dans le paysage
- L'ouverture et les gabarits de plus faible hauteur ouvrent une nouvelle perspective sur le mont Royal

Nouvelle stratégie : Forme urbaine



Légende | Zones de redéveloppement

- 1 Pointe-des-Seigneurs
- 2 Pointe William-Ottawa
- 3 Campus de l'ÉTS
- 4 Pôle Peel et bâtiment-pont



An aerial photograph of a city, likely Montreal, showing a wide river in the foreground, modern high-rise buildings, and a dense urban landscape extending to a hillside in the background under a blue sky with scattered clouds.

Nouvelle stratégie

Comment poursuivre la création d'un nouveau milieu de vie mixte et de qualité, offrant un cadre de vie durable, tout en maintenant les objectifs de densité inscrits au PPU ?*

(nécessaire aux investissements municipaux)*