

# Une vision novatrice pour le cœur de Griffintown :

L'îlot Barré/William/  
Guy/de la Montagne



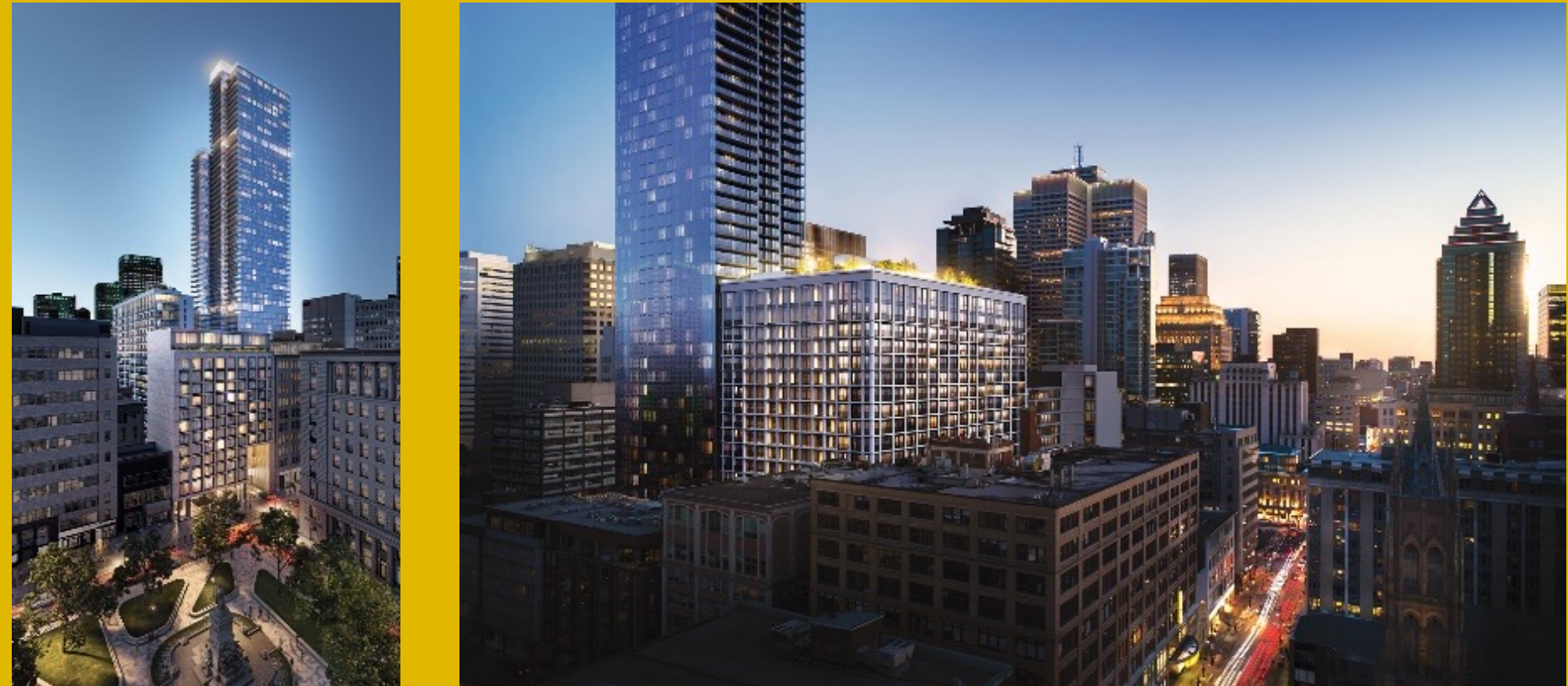
Consultation publique de l'OCPM sur l'avenir de  
Griffintown

24 août 2023



# Groupe Brivia

1 Square Phillips



Le YUL



Maison Louis-Hyppolite Lafontaine



CURV



# Objectifs du mémoire

## Objectif 1 :

Mettre en lumière certains enjeux contextuels de planification

## Objectif 2 :

Présenter une vision novatrice et réfléchie pour bénéficier le site et l'ensemble du quartier

## Objectif 3 :

Émettre des recommandations pour favoriser le développement durable du site et du quartier

## Localisation du site





# Modulation des hauteurs

SCÉNARIO SELON PLAN D'URBANISME



DENSITÉ	4.9
TAUX D'IMPLANTATION	67%
NOMBRE D'UNITÉS	1000

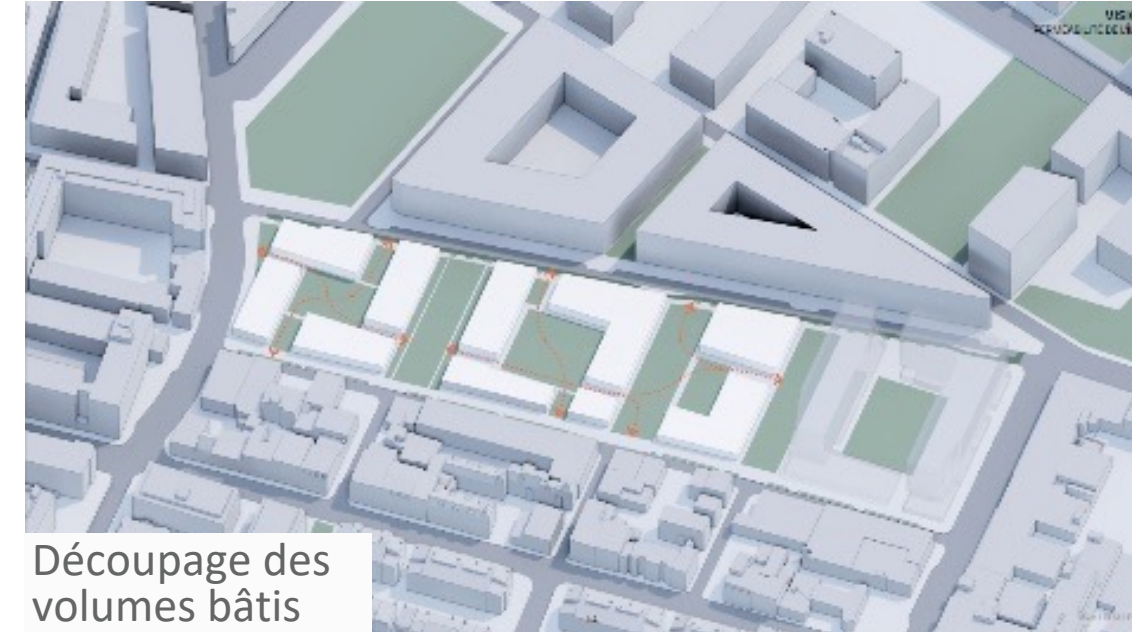
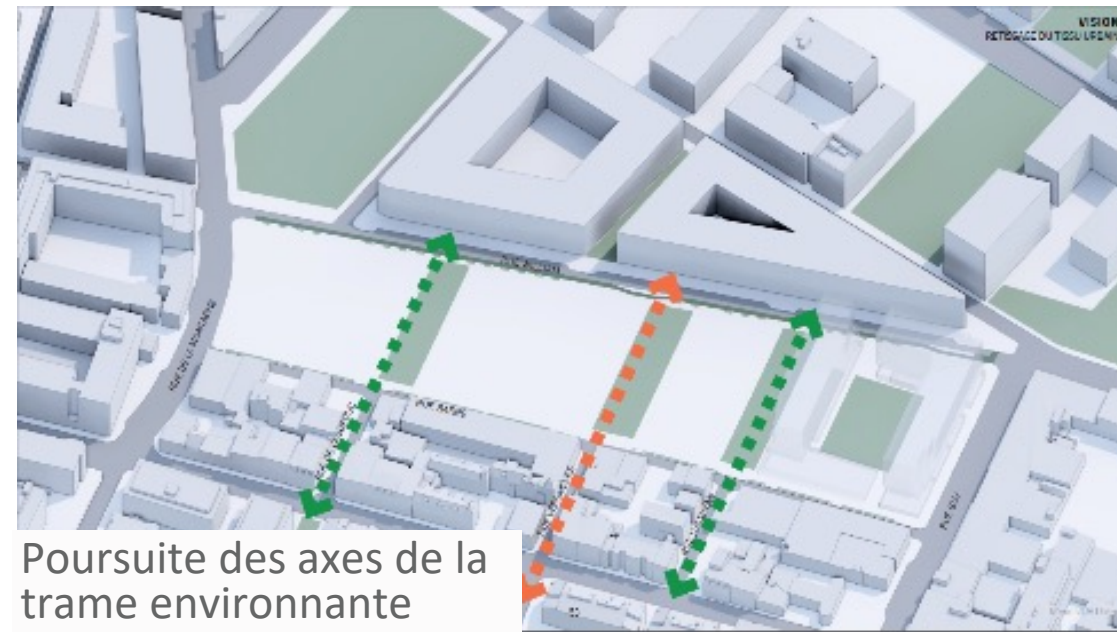
VISION



DENSITÉ	4.9
TAUX D'IMPLANTATION	53%
NOMBRE D'UNITÉS	1000

# Vision de redéveloppement

Un fondement conceptuel basé sur la trame environnante



- **Retissage et continuité de la trame viaire environnante**
- Offre de parcs et d'espaces verts bonifiée
- Animation du domaine public et mixité des usages
- Un dialogue étroit avec les résidents riverains à travers de multiples exercices consultatifs

# Vision de redéveloppement

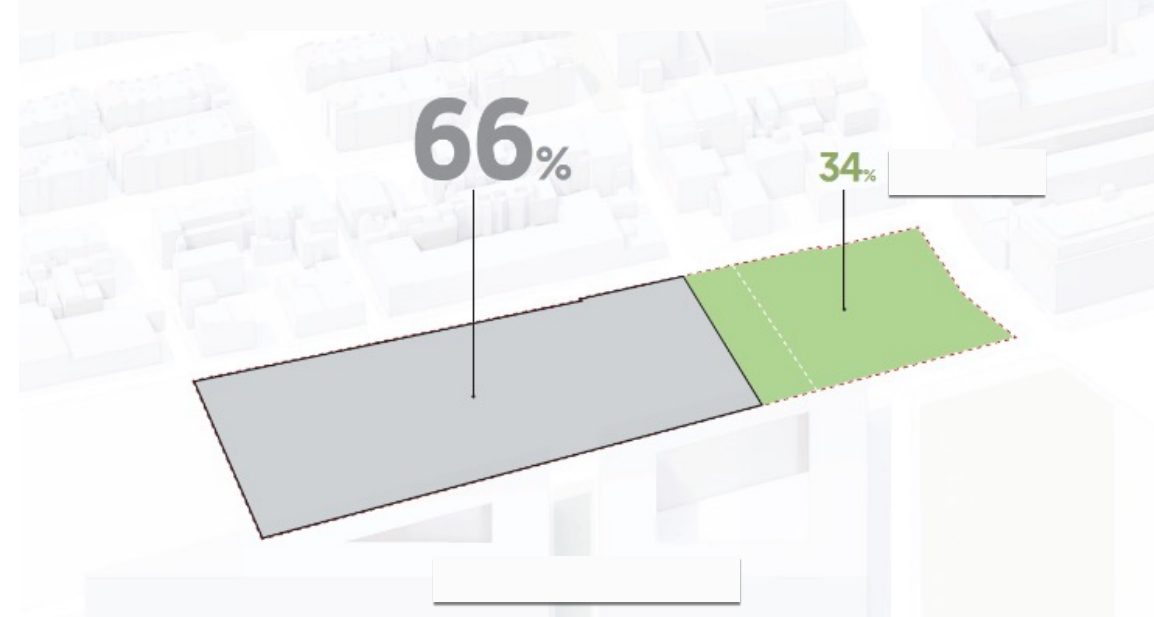
Implantation des parcs et espaces verts projetés sur le site



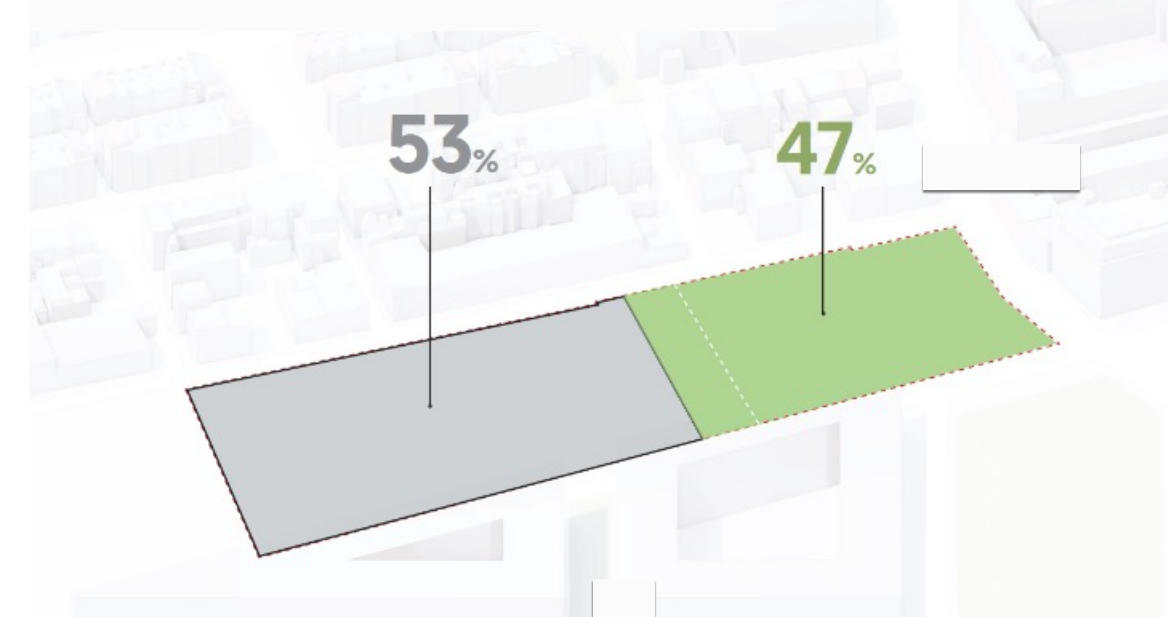
- Retissage et continuité de la trame viaire environnante
- Offre de parcs et d'espaces verts bonifiée
- Animation du domaine public et mixité des usages
- Un dialogue étroit avec les résidents riverains à travers de multiples exercices consultatifs

Répartition schématique des parcs et espaces verts selon deux scénarios

Paramètres actuels



Vision de Brivia



# Vision de redéveloppement

Une relation de qualité entre les domaines publics et privés



- Retissage et continuité de la trame viaire environnante
- Offre de parcs et d'espaces verts bonifiée
- Animation du domaine public et mixité des usages
- Un dialogue étroit avec les résidents riverains à travers de multiples exercices consultatifs



# Vision de redéveloppement



- Retissage et continuité de la trame viaire environnante
- Offre de parcs et d'espaces verts bonifiée
- Animation du domaine public et mixité des usages
- **Un dialogue étroit avec les résidents riverains à travers de multiples exercices consultatifs**

# Recommandations

## Thème 1 : Processus d'approbation des projets

Paramètres	PLAN D'URBANISME		RÈGLEMENT D'URBANISME	
	A	B	A	B
Usages	Résidentiel, commercial, Bureau, Industrie légère, Récréation, Culturel et Institutionnel		Résidentiel (H.6), Commercial (C.2C) et Industriel (I.3)	
COS	2.0 à 6.0		2.25 à 3.5	
Emprise au sol	-	-	35 à 70 %	
Densité	-	-	max 36 un. / bâtiment	
Hauteur	max 35 m	max 25 m	9 à 16 m	9 à 12.5 m
Nb. d'étages	2 à 8		-	-

### Recommandation 1 :

Ajuster les paramètres de hauteur et de densité du règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest pour qu'ils correspondent aux dispositions du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de la Ville de Montréal.

### Recommandation 2 :

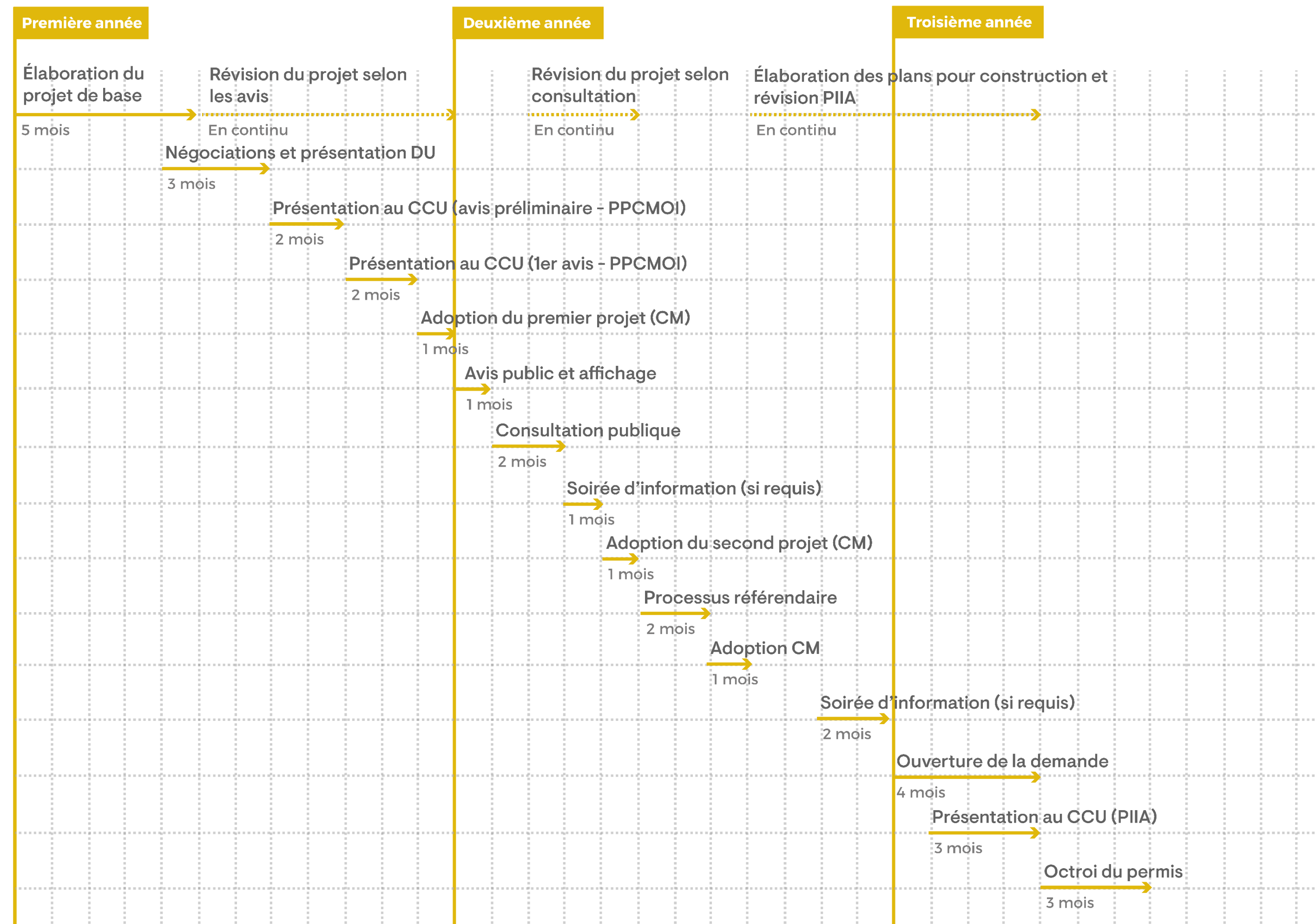
Assurer la concordance entre le PPU et le règlement d'urbanisme de l'arrondissement au niveau de la densité afin de permettre une densité de 6.0.

### Recommandation 3 :

Permettre les habitations de 36 logements et plus sur le site et plus largement, éviter de régir la densité bâtie via l'usage (éviter un clivage entre la densité de construction autorisée et la typologie bâtie).

# Recommandations

## Thème 1 : Processus d'approbation des projets



### Recommandation 4 :

Assurer la concordance entre le PPU Griffintown et le règlement d'urbanisme du Sud-Ouest, de manière à réduire le recours à l'approbation par PPCMOI.

### Recommandation 5 :

Les projets conçus dans des aires TOD ne devraient pas faire l'objet d'un processus de référendum. Le recours à l'approbation par PPCMOI devrait, à cet effet, être une exception plutôt que la norme.

# Recommandations

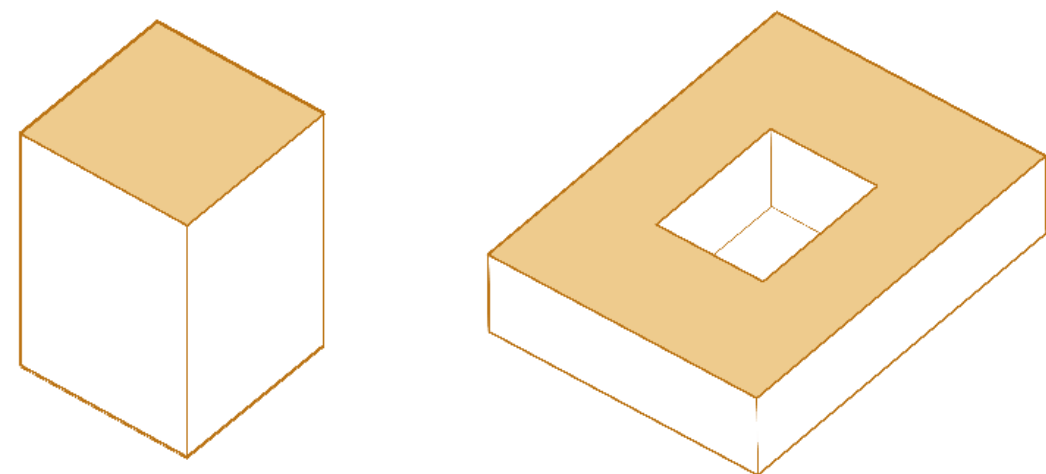
## Thème 2 : Morphologie urbaine

La densité en hauteur pour réduire les coûts de développement

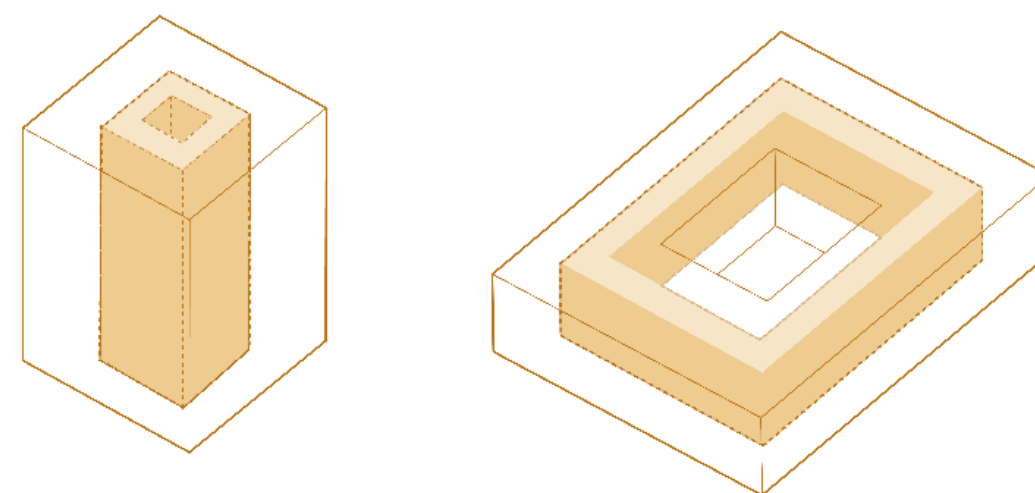
### Recommandation 6 :

Augmenter les hauteurs prévues au PPU et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement à une hauteur maximale de 80m avec une pointe pouvant aller jusqu'à 120 m.

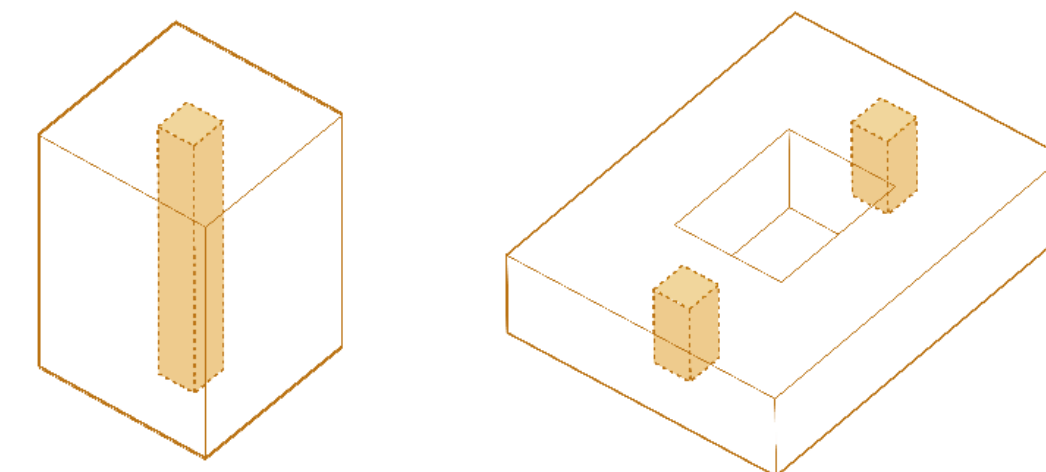
**Toiture**  
Augmentation de la superficie de toiture à recouvrir



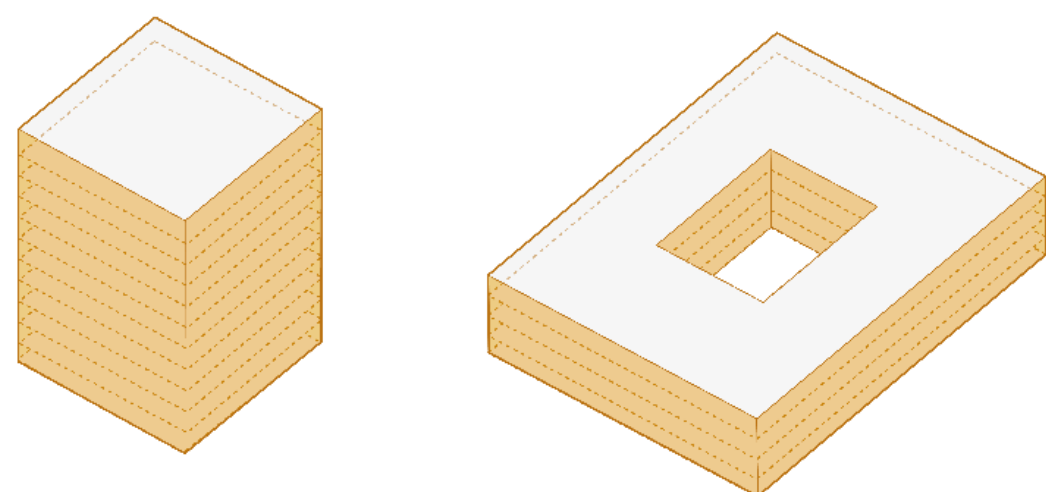
**Corridors**  
Réduction des espaces perdus par l'aménagement de corridors



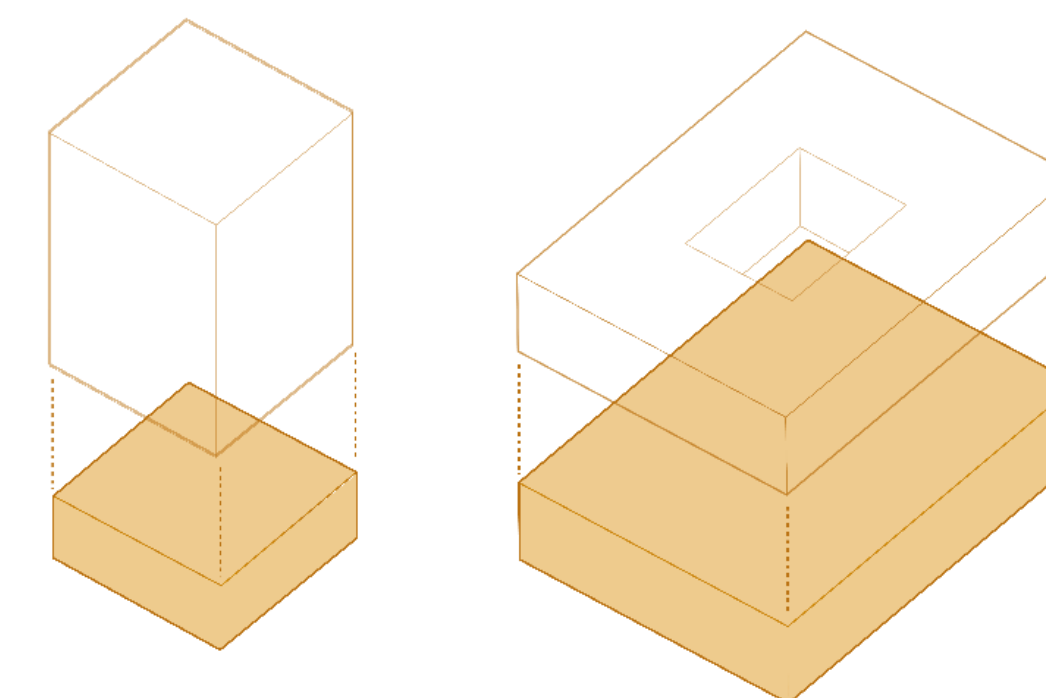
**Noyau de service**  
Concentration des services en un seul noyau plutôt que deux



**Murs extérieurs**  
Réduction de la superficie de murs exposés aux intempéries



**Excavation**  
Réduction des superficies et des volumes à excaver



# Recommandations

## Thème 3 : Réseau viaire



### Recommandation 7 :

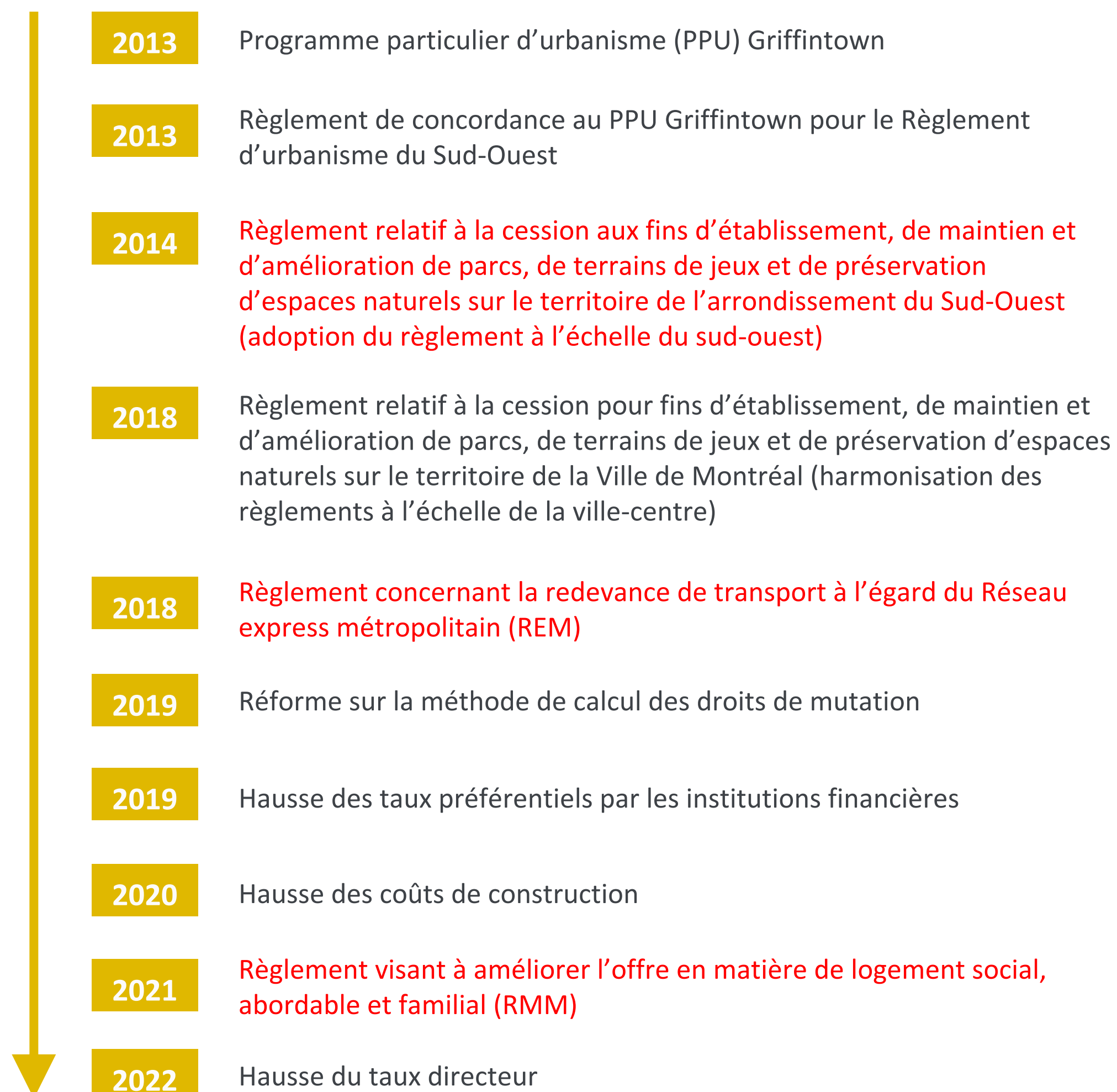
Ne pas sous-estimer la part de la chaussée nécessaire pour garantir le fonctionnement efficace des véhicules de services, de transport public, de livraison ou de secours, permettant ainsi que le domaine public puisse supporter l'ensemble de ces fonctions urbaines et de rehausser la qualité de vie des résidents de la zone, quel que soit leur mode de déplacement.

### Recommandation 8 :

Prévoir une interdiction de stationnement pour certaines cases situées à des emplacements stratégiques pour certaines plages horaires afin de faciliter les livraisons, les déménagements, etc.

# Recommandations

## Thème 4 : Coûts



## RÉPARTITION DES COÛTS DU PROJET

Ventilation thématique en pourcentage (2023)

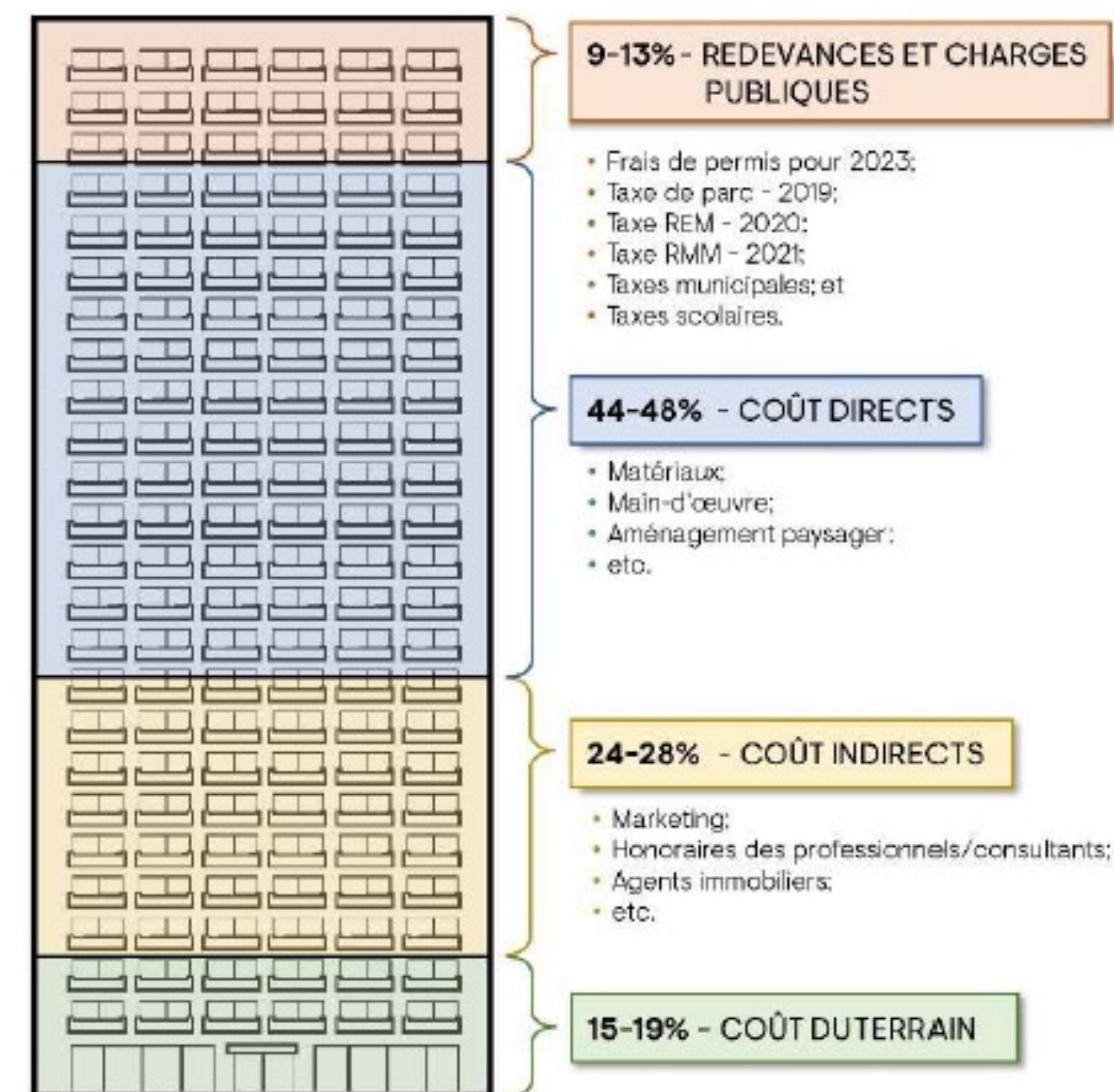


Figure 14 : Illustration présentant la répartition thématique des coûts associés à un projet de développement immobilier type.

# ***LA PRESSE : Les mises en chantier en chute libre***

« Après sept mois, le rythme des mises en chantier en 2023 flirte avec le creux historique de 1998 en dépit de la pénurie de logements. »

« Il énumère le coût des terrains, la pénurie de main-d'œuvre, les coûts élevés des matériaux qui rendent la construction de logements locatifs non rentable, l'opposition citoyenne chronique aux tours résidentielles, la réticence des villes à accepter la densification, leur lenteur à délivrer des permis et les redevances qu'elles imposent aux promoteurs. »

« Sur l'ensemble du territoire de Montréal, la chute des permis au premier semestre est de 61 %, les logements autorisés étant passés de 6354 en 2022 à 2451 en 2023. »