



Secteur Griffintown
Mise en valeur du site
de l'ancien centre de tri postal

Présentation au comité exécutif

13 décembre 2006



Contenu de la présentation

- Localisation du site
- Principales caractéristiques du site
- Scénarios de mise en valeur:
 - scénarios existants
 - scénarios proposés

Montréal 2025 Un monde de créativité et de possibilités

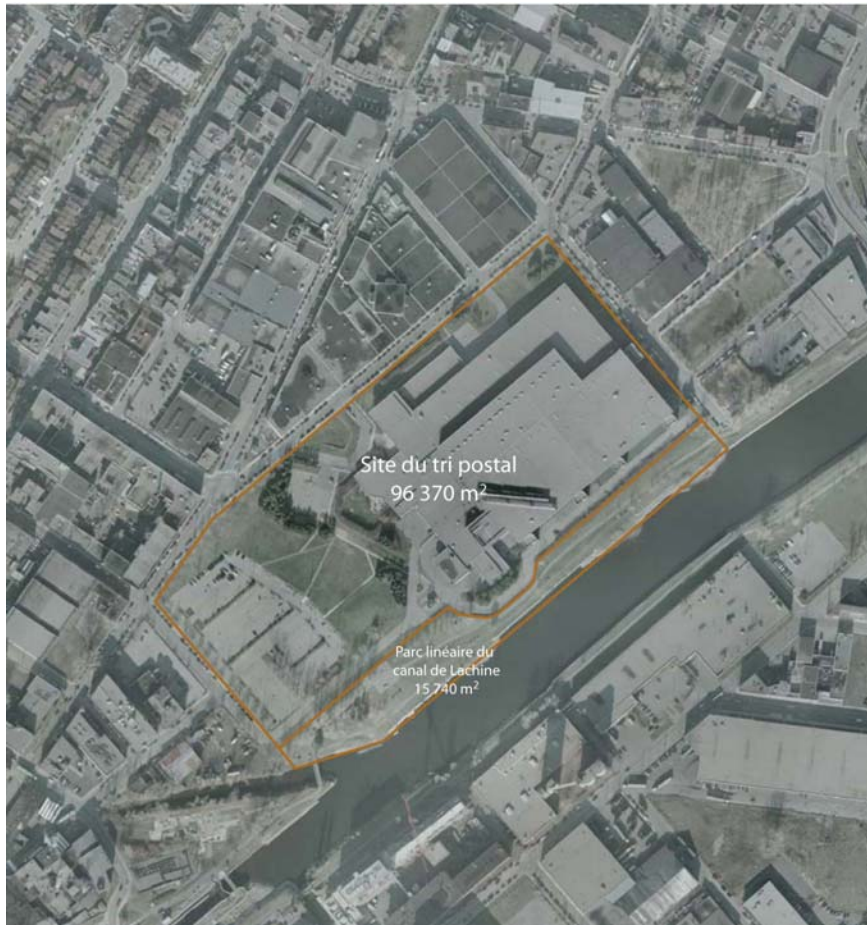


Localisation du site





Principales caractéristiques du site

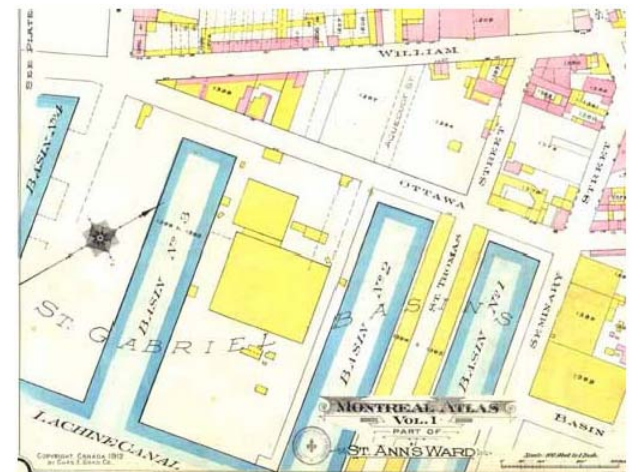


- **Deux propriétés pouvant être considérées dans la mise en valeur du site:**
 - Ancien centre de tri postal
 - Portion du parc linéaire du canal de Lachine



Principales caractéristiques du site

- Site abritant quatre bassins faisant partie intégrante du complexe hydraulique du canal de Lachine (centre névralgique du transport maritime sur le canal)
- Compris dans les limites du Lieu historique national du Canal-de-Lachine
- Identifié au Plan d'urbanisme comme secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle
- Identifié au Plan d'urbanisme comme secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel
- Compris dans le secteur de planification détaillée pan montréalais de Griffintown
- Partie intégrante du canal de Lachine identifié comme site du patrimoine potentiel par le Plan d'urbanisme





Principales caractéristiques du site

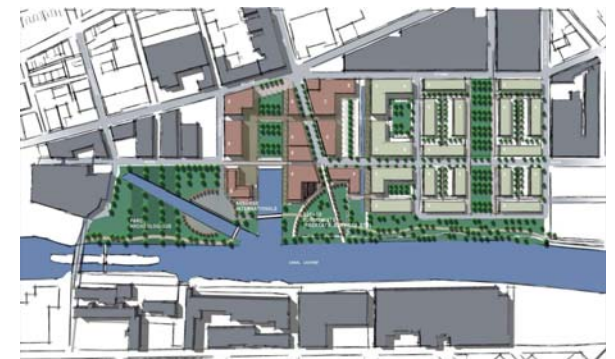
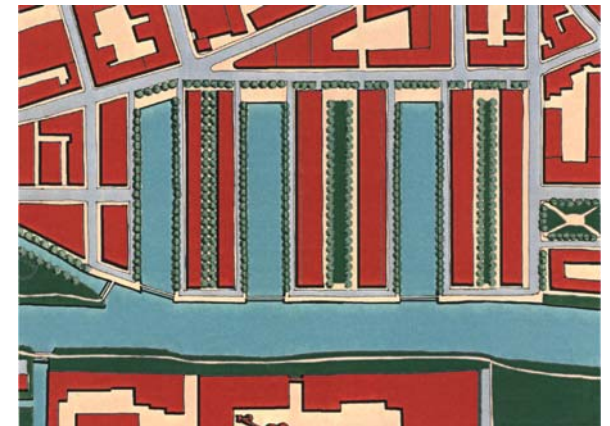
- **Interventions majeures de mise en valeur (publiques et privées) réalisées aux abords du site:**
 - restauration du canal de Lachine et de l'ensemble des écluses
 - excavation et mise en valeur du bassin Peel
 - aménagement du parc archéologique de Pointe-des-Seigneurs
 - recyclage de la Belding Corticelli
 - recyclage et transformation de l'usine Redpath (projet Lofts Redpath)
 - Projet Lofts Quai des Éclusiers
 - requalification prochaine de l'édifice Le Nordelec (en voie d'approbation)





Scénarios existants de mise en valeur

- **Plusieurs exercices exploratoires réalisés depuis 2001 pour évaluer le potentiel du site:**
 - *Le secteur William et les bassins Saint-Gabriel, Atelier B.R.I.C. (2001)*
 - *Document d’encadrement pour le développement du terrain de Postes Canada, GGBB (2003)*
 - *Charrette 2004 Site de Postes Canada – Griffintown, arrondissement du Sud-Ouest (2004)*
 - *Conception d’un plan d’ensemble pour le site du tri postal RESO – GGBB (2005)*





Scénarios existants de mise en valeur

- Paramètres de développement établis par le Plan d'urbanisme et à être précisés par la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest:
 - Taux d'implantation moyen à élevé (35% et plus)
 - COS: 2.0 à 6.0
 - Nombre d'étages: 25 mètres maximum (8 étages équiv.)
 - Affectation du sol « Mixte »



Scénarios existants de mise en valeur

	Atelier B.R.I.C	Document d'encadrement	RESO – GGBB	Plan d'urbanisme
Taux d'implantation	63%	30% à 70%	30%	Moyen à élevé (35% et +)
Hauteur	18 à 24 mètres (6 à 8 étages)	9 à 20 mètres (3 à 7 étages)	12 à 24 mètres (4 à 8 étages)	25 mètres max. (8 étages)
Superficie de plancher potentielle (min)	194 000 m ²	55 227 m ²	164 539 m ²	245 452 m ²
Superficie de plancher potentielle (max)	259 200 m ²	257 724 m ²		343 633 m ²
Superficie de plancher (moyenne)	226 600 m ²	156 475 m ²	-	294 542 m ²
COS	3.1 à 4.2	3.0	2.1	2.0 à 6.0



Scénarios de mise en valeur proposés – Principes généraux

- Tirer profit de la présence du canal comme valeur ajoutée au développement du site et des terrains adjacents
- Préserver et dans la mesure du possible mettre en valeur les bassins présents sur le site (structurer la construction du site en fonction des conditions imposées par la présence des bassins)
- Préserver et mettre en valeur les perspectives visuelles vers le centre-ville et le mont Royal, de même que celles sur le canal de Lachine et ses éléments repères
- Préserver la perspective visuelle de la rue Basin et le cas échéant, établir un lien piétonnier et cyclable traversant le site dans ce corridor
- Assurer un accès public aux espaces libres dégagés par au moins trois des bassins afin de maximiser les points de contact entre le canal de Lachine et le quartier environnant (par une remise en eau des bassins ou l'aménagement d'un espace vert dans leur emprise)



Scénarios de mise en valeur proposés – Principes généraux

- Accroître la superficie d'espaces verts et publics dans le secteur et permettre une interprétation optimale de l'ensemble patrimonial du canal de Lachine par une intégration du parc linéaire du canal aux nouveaux espaces publics du site
- Assurer un accès public ou à caractère public au pourtour de tous les plans d'eau et de tous les espaces libres dégagés par les bassins de manière à faciliter la desserte des nouveaux bâtiments et à favoriser une mise en valeur optimale du canal
- Respecter l'implantation, la volumétrie et les caractéristiques architecturales particulières du secteur, notamment celles liées au patrimoine industriel
- Prévoir des constructions dont les gabarits permettent d'accueillir une diversité de typologies de logements, notamment du logement social et d'intégrer des activités non résidentielles sur le site
- Poursuivre la structuration du front bâti en bordure du canal par des constructions de gabarit et d'implantation appropriés pouvant atteindre la hauteur maximale observée en front du canal (Lofts Redpath – 8 étages totalisant 27 mètres)



Scénarios de mise en valeur proposés – Paramètres

- Scénarios devant servir de guide à l'évaluation des projets de mise en valeur et à la prise de décision
- Deux scénarios de mise en valeur proposés:
 - Scénario 1 (maximum): développement optimal du site dans le respect des principes généraux de mise en valeur
 - Scénario 2 (minimum): développement minimal acceptable du site considérant l'implantation et la volumétrie des bâtiments environnants
- Permettre la création d'un milieu de vie animé et caractérisé par une mixité d'activités
- Conserver l'emprise au sol d'au moins trois des quatre bassins présents sur le site et remettre en eau au moins un de ces bassins
- Assurer la prise en compte du parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs, de la présence du canal de fuite et du caractère particulier de ce secteur dans le développement de la portion sud-ouest du site



Scénarios de mise en valeur proposés – Paramètres

- Deux scénarios de mise en valeur proposés:

	Scénario 1 (maximum)	Scénario 2 (minimum)
Hauteur	12 à 25 mètres (4 à 8 étages)	12 à 18 mètres (4 à 6 étages)
Superficie de plancher potentielle	243 312 m ² (2,6 M pi ²)	180 914 m ² (1,9 M pi ²)
Taux d'implantation	60 %	60%
COS	4.3	3.2

- Comparaison de superficies de plancher et de hauteurs à titre indicatif:
 - Édifice Nordelec: environ 92 000 m² (1,0 M pi²) – Hauteur 42 mètres
 - Lofts Redpath: 30 000 m² (323 000 pi²) – Hauteur 18 à 27 mètres



Scénario 1 – Implantation et nombre d'étages proposés



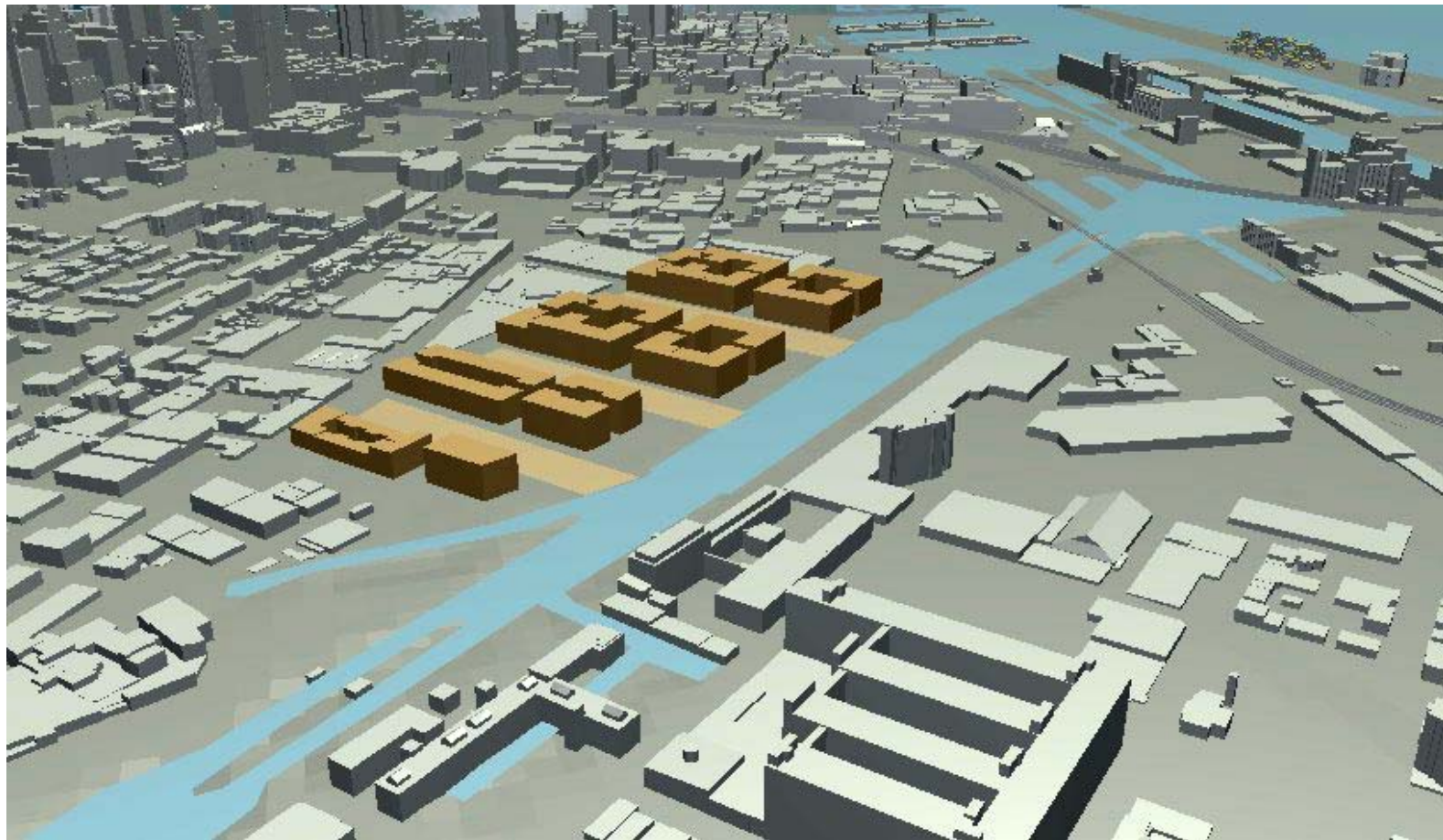


Scénario 1 – Simulation visuelle



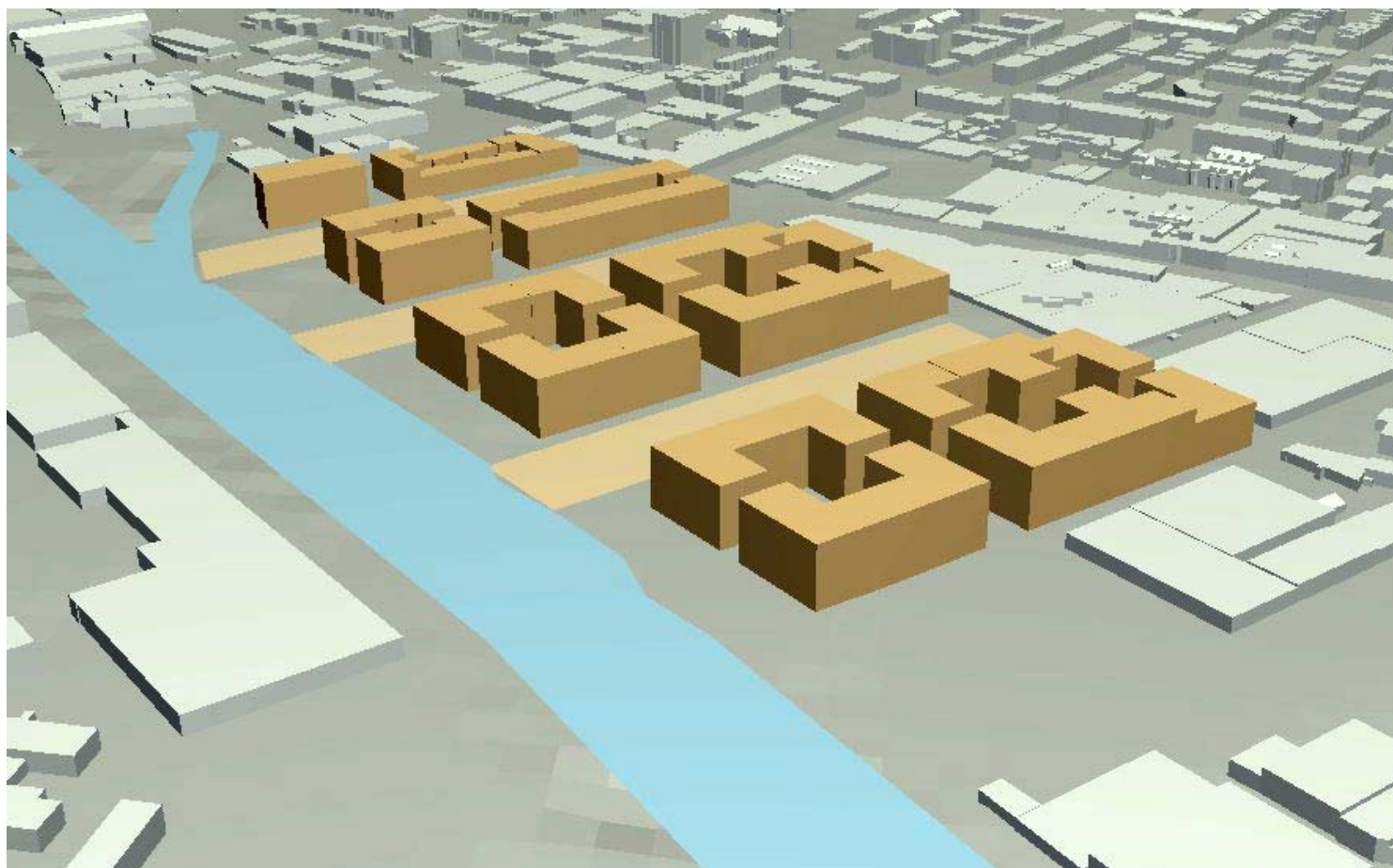


Scénario 1 – Simulation visuelle





Scénario 1 – Simulation visuelle



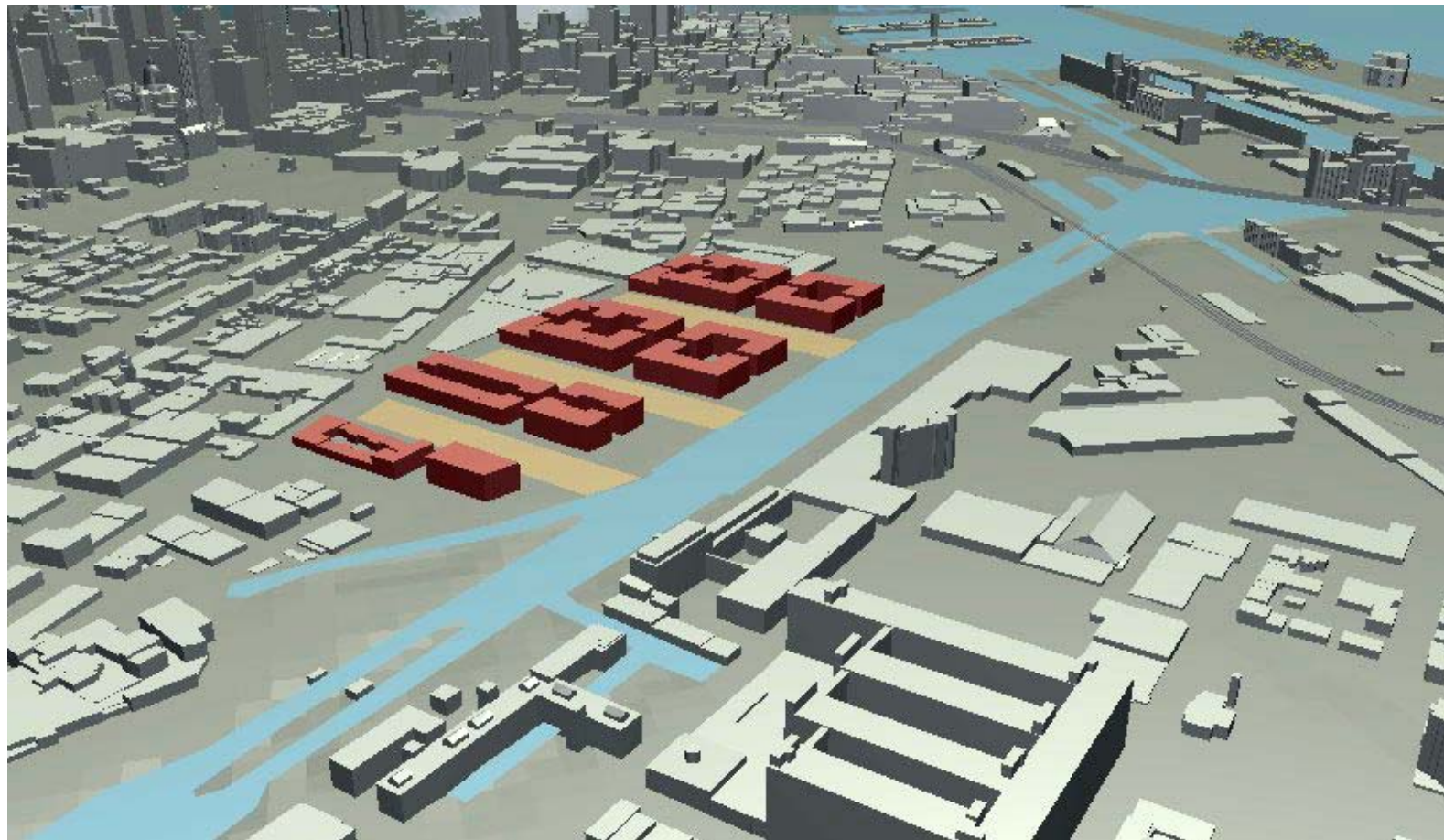


Scénario 2 – Implantation et nombre d'étages proposés



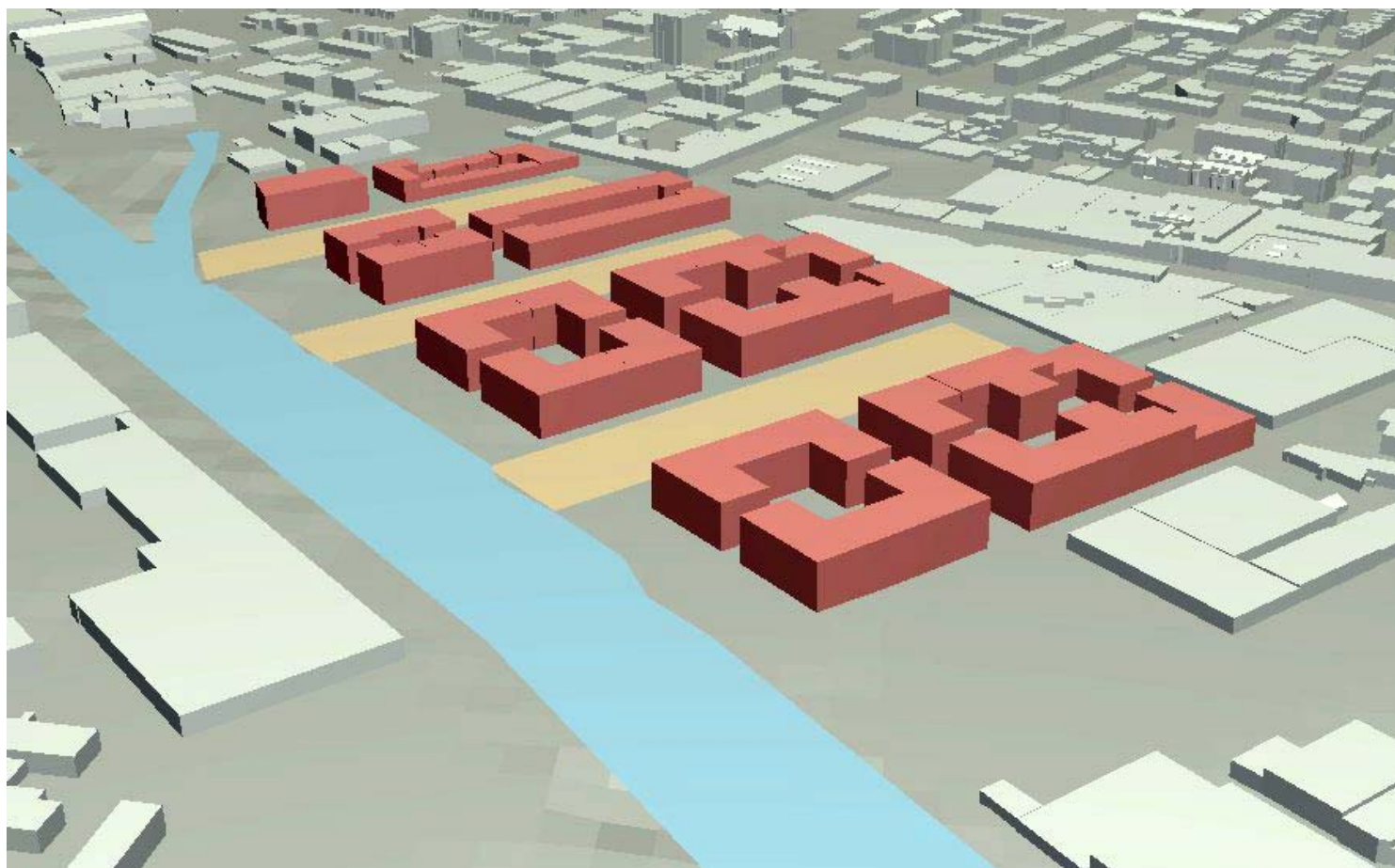


Scénario 2 – Simulation visuelle





Scénario 2 – Simulation visuelle



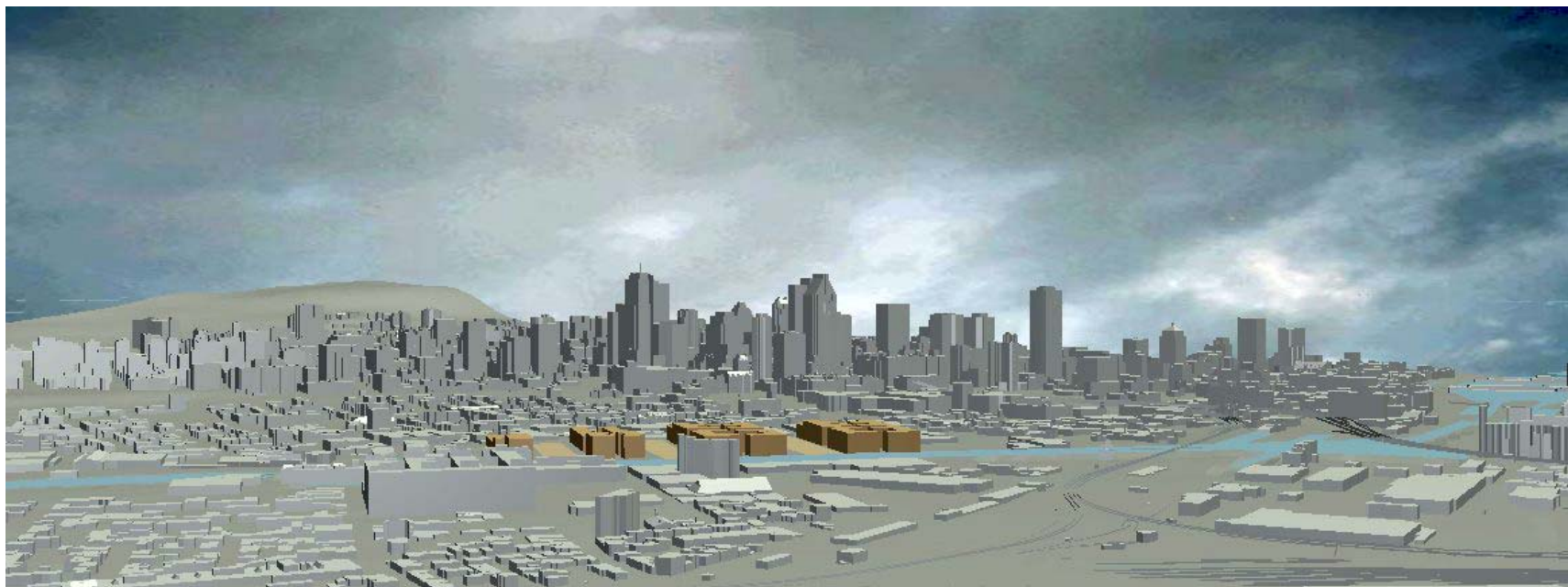


Scénario 1 – Mise en valeur optimale du site

- Plus de 240 000 m.c. de superficie de plancher développable
- Respect des limites de développement permises par le Plan d'urbanisme
- Intégration urbaine optimale des nouvelles constructions respectant le gabarit des bâtiments existants dans le secteur et en front du canal
- Respect des éléments d'intérêt patrimonial du site
- Augmentation de la superficie des parcs et des espaces verts dans le secteur
- Valeur accrue des constructions et des logements du projet bordant les espaces libres des bassins
- Valeur ajoutée aux terrains adjacents (nord de la rue Ottawa) bénéficiant d'ouvertures sur le canal par le biais des espaces libres des bassins



Scénario 1 – Simulation visuelle



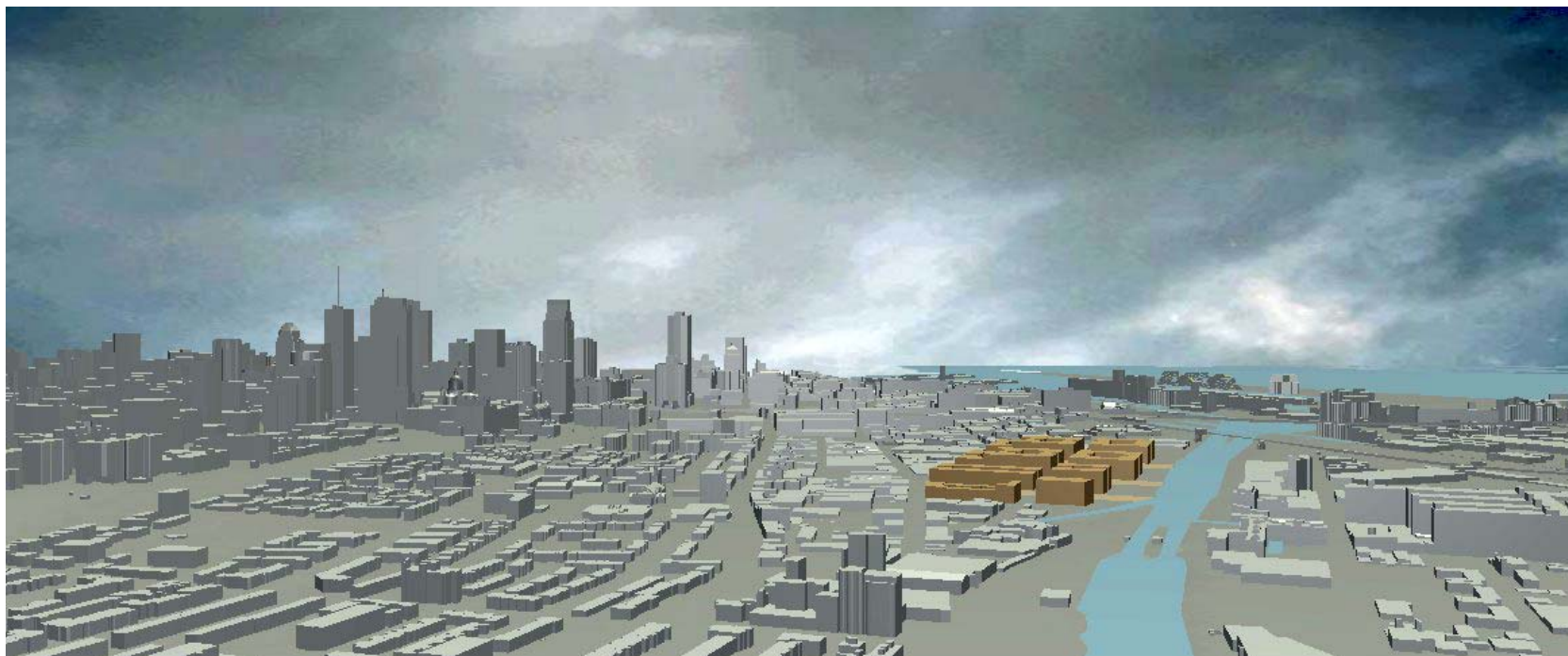


Scénario 1 – Simulation visuelle





Scénario 1 – Simulation visuelle



Montréal 2025 Un monde de créativité et de possibilités



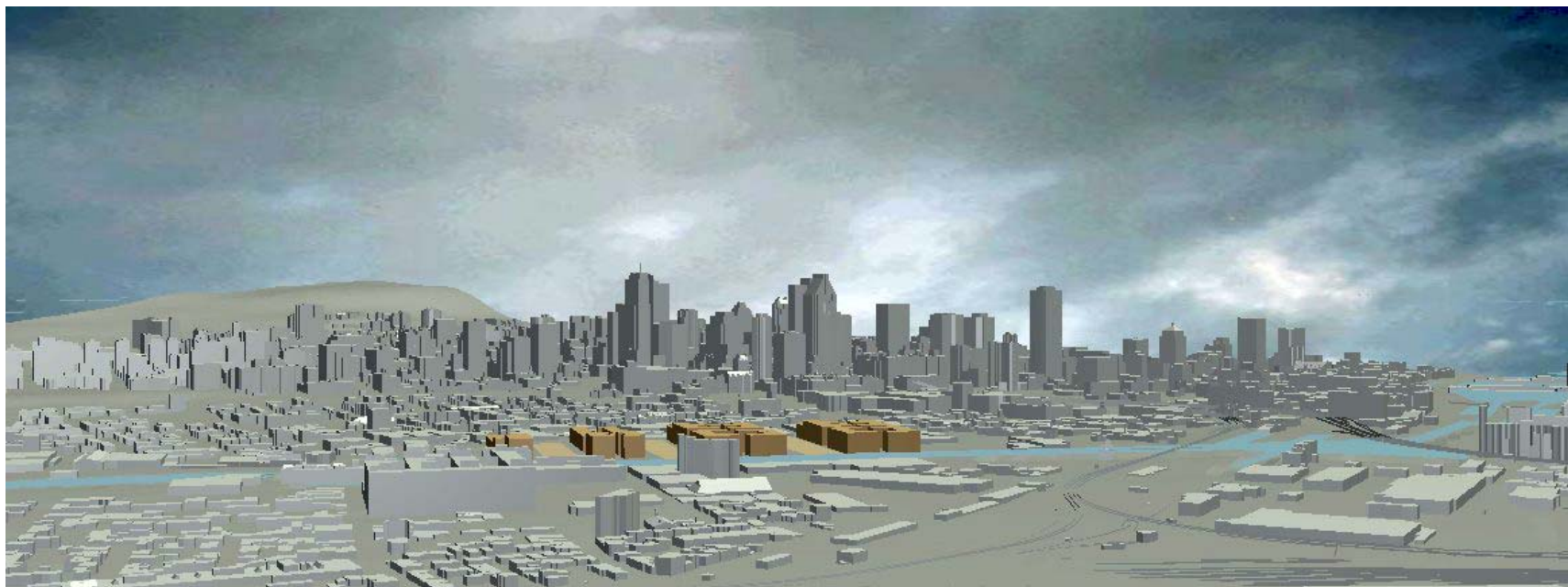
Montréal 



ANNEXE – Simulations visuelles du scénario 1 (vues alternatives)



Scénario 1 – Simulation visuelle



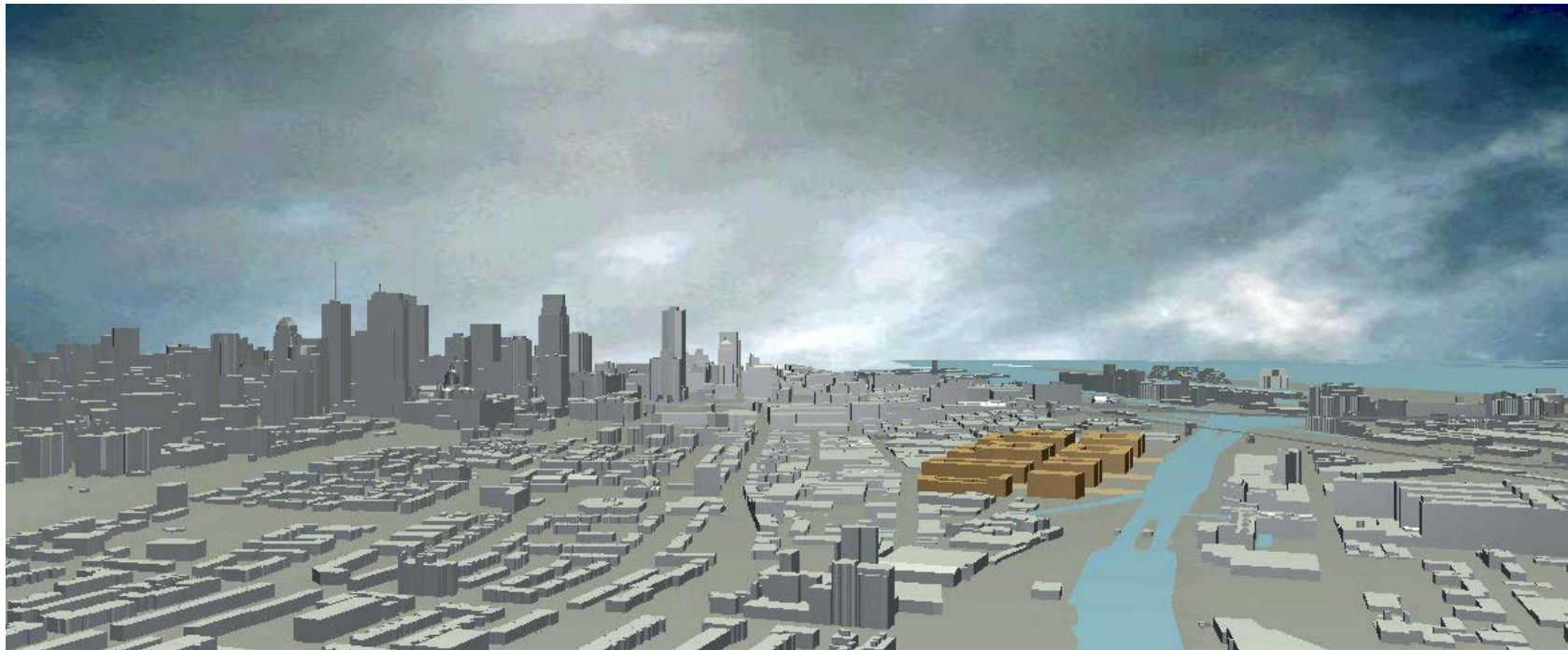


Scénario 1 – Simulation visuelle



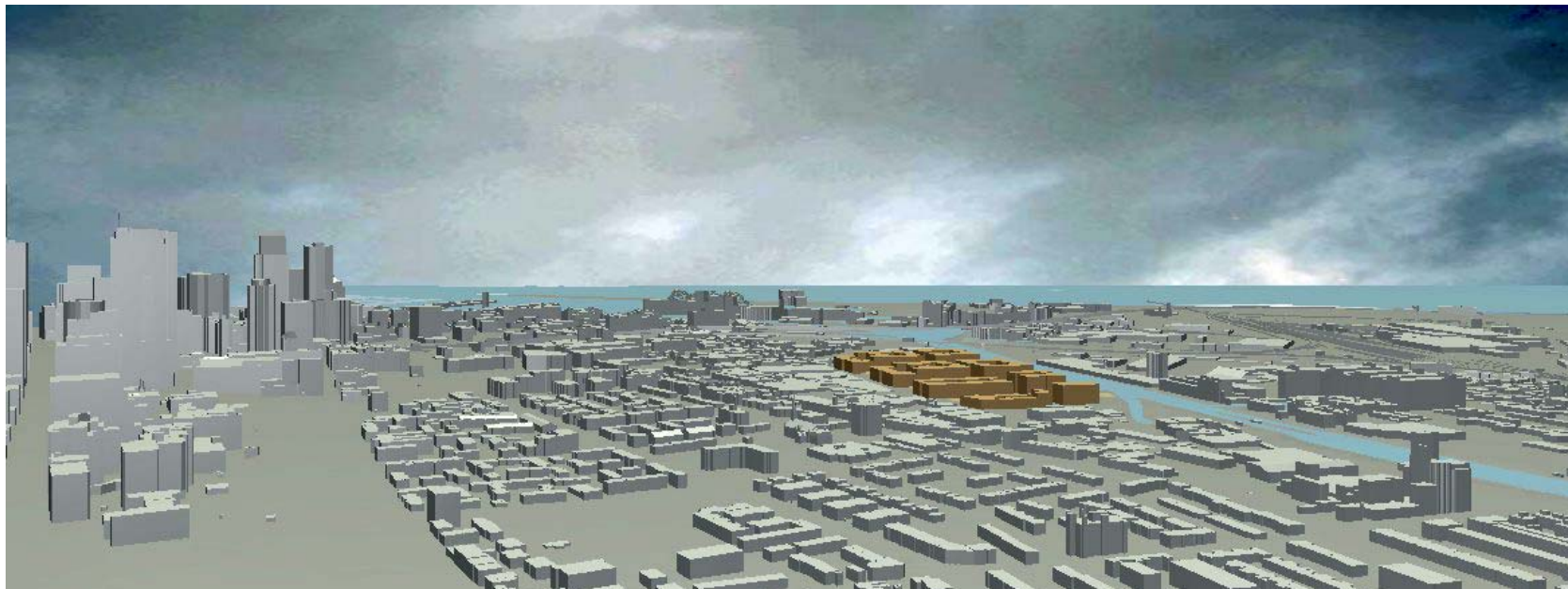


Scénario 1 – Simulation visuelle



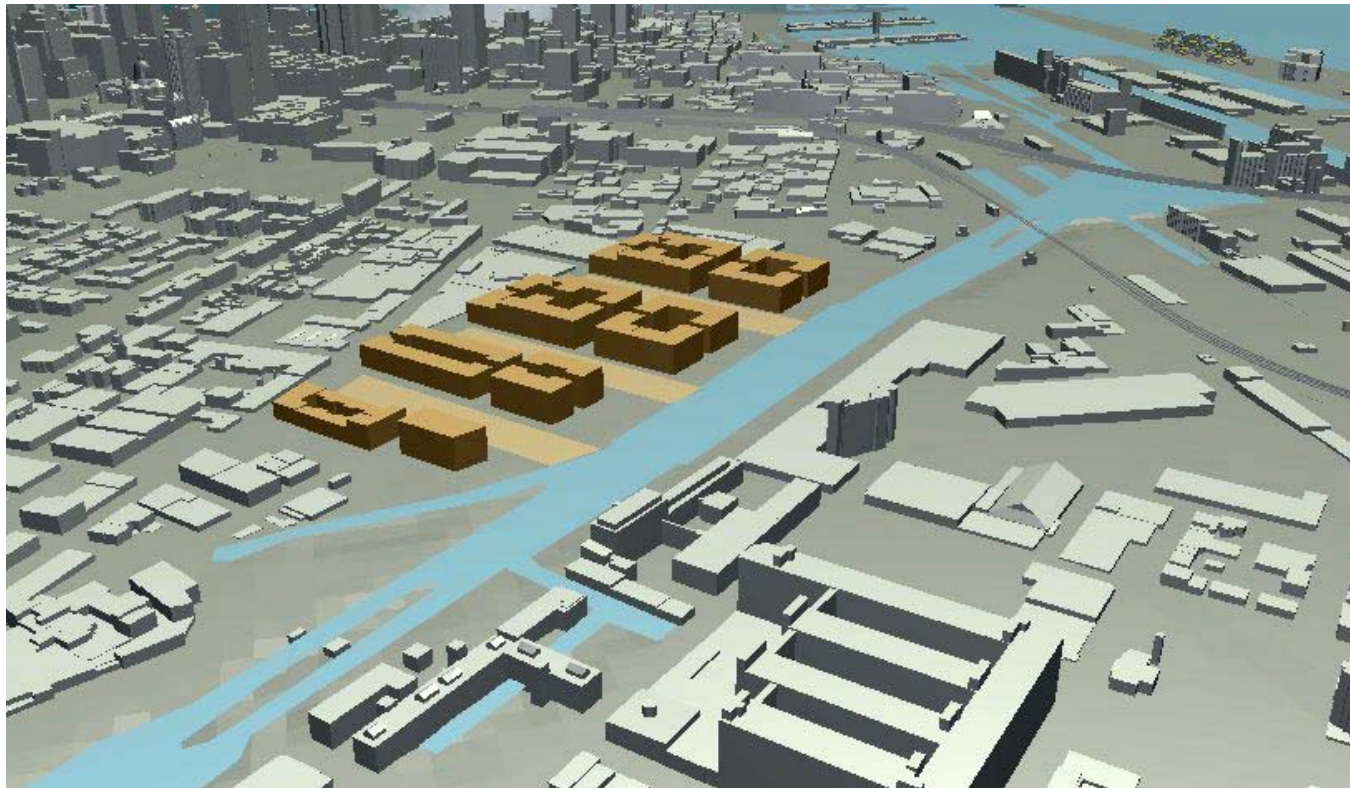


Scénario 1 – Simulation visuelle





Scénario 1 – Simulation visuelle





Scénario 1 – Simulation visuelle





Scénario 1 – Simulation visuelle

