

Document de présentation pour l'OCPM

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME SECTEUR GRIFFINTOWN

montréal, mars 2023

Le Sud-Ouest
Montréal

Crédits

Document préparé par LEMAY et

l'Arrondissement du Sud-Ouest.

Table des matières

Introduction	1
Cadre de planification et politiques municipales	4
Présentation et bilan de la mise en œuvre du PPU - Secteur Griffintown	23
Démarches, réflexions et analyses complémentaires	53
Nouvelles stratégies de mise en œuvre	61
Synthèse et perspectives pour l'avenir du secteur	73
Suivi de la mise en œuvre des actions du PPU - Secteur Griffintown	77



Mot du maire de l'arrondissement du Sud-Ouest et vice-président du comité exécutif de la Ville de Montréal



Benoit Dorais
Maire de l'arrondissement du Sud-Ouest et vice-président du comité exécutif de la Ville de Montréal

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Griffintown a dix ans et le redéveloppement du secteur, un peu plus d'une douzaine d'années. Bilan : 9 600 logements construits, cinq espaces publics aménagés, 4,7 km de rues refaites, dont certaines selon des typologies novatrices, une activité économique locale florissante et quelques milliers de nouveaux résidents accueillis. Cela représente un travail titanesque réalisé dans un coin de l'arrondissement fourmillant de plus en plus d'activités.

Le large consensus public et politique dont le PPU de Griffintown a fait l'objet en 2013 nous a permis de travailler sur de solides bases, avec une conception avant-gardiste de l'aménagement du domaine public comme levier de transformation, prônant la mobilité active, le partage de l'espace public, la réduction de l'utilisation de l'automobile et le verdissement. Ces orientations, audacieuses à l'époque, s'arriment aujourd'hui avec les objectifs de la réglementation de la Ville, du Plan Climat Montréal et du Plan stratégique Montréal 2030 visant à mieux faire face aux impératifs climatiques.

À mi-parcours du redéveloppement de Griffintown, le moment nous semble propice pour faire le point sur les réalisations, réfléchir sur l'avenir du secteur et s'ouvrir à de nouvelles perspectives avec une approche urbanistique.

L'Administration municipale reçoit de nombreuses doléances sur le quotidien du secteur : coordination et gestion des chantiers (privés, publics et parapublics), entretien et propreté, délais dans la livraison des équipements et infrastructures. Nous avons établi des canaux de communication et d'échanges uniques (page Facebook, séances d'infos publiques, etc.), et sommes prêts à les renforcer pour mieux vous écouter et livrer la marchandise. C'est une démarche participative en continu. Ce moment privilégié que nous proposons avec l'Office de consultation publique de Montréal vise plutôt les fondements du secteur.

Voilà pourquoi les nouveaux résidents comme ceux de longue date, les passionnés de Griffintown comme les promoteurs immobiliers sont à nouveau conviés au dialogue. L'objectif : poursuivre le développement, la création d'un milieu de vie durable dans un environnement densément occupé et cibler les meilleures façons d'y parvenir dans une optique d'acceptabilité sociale.

Pour s'y préparer, on retrouve dans ces pages le bilan de la mise en œuvre du PPU de Griffintown. On y constate notamment le virage à 180 degrés du Centre de services scolaire de Montréal quant au projet d'école et le recours à un arrêté ministériel pour mettre la main gratuitement sur un terrain public, ce qui a obligé l'Administration montréalaise à revoir ses planifications et travaux.

Ce document permet également de revisiter l'action municipale hors du cadre du PPU, et de mieux comprendre ses enjeux de même que les outils réglementaires dont nous disposons pour rebâtir la ville sur la ville.

Griffintown demeure l'un des plus grands projets de développement des dernières décennies à Montréal. Un projet aussi ambitieux a besoin comme assise d'une vision commune et rassembleuse. Ensemble, relevons le défi de construire un milieu de vie inspirant, mariant harmonieusement le passé et le futur, moderne et exemplaire dont nous pourrons tous être fiers.


FARINE
FIVE ROSES
REV MTL
MAXIMUM
40
SHOP
ZIBOI

Introduction

Profondément marqué par le déclin des activités industrielles et par la transformation rapide du territoire au cours des deux dernières décennies, le secteur Griffintown est un laboratoire à ciel ouvert pour la construction de la ville sur la ville, où les expressions architecturales, paysagères et urbaines se superposent, cohabitent et se redéfinissent à un rythme soutenu.

Aujourd'hui encore, le secteur change rapidement au gré du réaménagement du domaine public, des projets immobiliers privés ou encore avec l'arrivée prochaine du REM. Afin d'encadrer l'évolution du secteur, la Ville de Montréal adopte le Programme particulier d'urbanisme (PPU) - Secteur Griffintown en 2013.

Malgré cet exercice de planification d'ensemble, la densification rapide du secteur, la multiplication des chantiers, la qualité des services municipaux, l'offre en équipements et services de proximité, la mobilité, la vitalité commerciale et culturelle demeurent des éléments critiqués par le public.

Après 10 ans de mise en oeuvre du PPU, la Ville de Montréal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), à la demande de l'Arrondissement du Sud-Ouest, pour mener un exercice avec la population afin de dresser le bilan des réalisations et tracer la voie pour l'avenir du secteur.

En effet, la transformation d'un quartier industriel en véritable milieu de vie requiert la participation de tous, citoyens, société civile, instances gouvernementales, promoteurs immobiliers, afin de poursuivre cette requalification en adéquation avec la vision du PPU et les aspirations de la population actuelle et future.

Dans les prochaines pages, nous faisons un rappel des encadrements réglementaires applicables au secteur et des grandes étapes de sa planification, présentons l'état d'avancement de la mise en œuvre du PPU, énonçons certaines contraintes à la mise en œuvre du PPU et ouvrons la discussion sur des paramètres urbanistiques et de mise en œuvre permettant de renouveler la vision de développement du secteur.

Cette démarche est menée dans une réflexion plus large qui permettra d'inscrire les suites de la transformation du secteur vis-à-vis des enjeux climatiques, d'abordabilité et de mobilité. Elle vise également un renouvellement de l'acceptabilité sociale à la vision du PPU.

Objectifs de la démarche de consultation

- **Faire état de l'avancement de la mise en œuvre 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 œuvre qui permettra la réalisation de la vision de mise en valeur du PPU.**

Localisation géographique

Le secteur Griffintown est situé dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

Délimité au nord par la rue Notre-Dame Ouest, qui le sépare du reste du quartier Petite-Bourgogne, il s'étend d'ouest en est du boulevard Georges-Vanier jusqu'au nouveau boulevard Robert-Bourrassa, ancienne autoroute Bonaventure. Sa limite sud correspond aux berges du canal de Lachine. De l'autre côté se situe le quartier Pointe-Saint-Charles, également dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

Adossé au quartier des affaires (centre-ville) de la métropole montréalaise, **le secteur Griffintown revêt un caractère urbain qui se distingue par son rapport à l'eau**, avec la présence des Écluses Saint-Gabriel et du Bassin Peel.

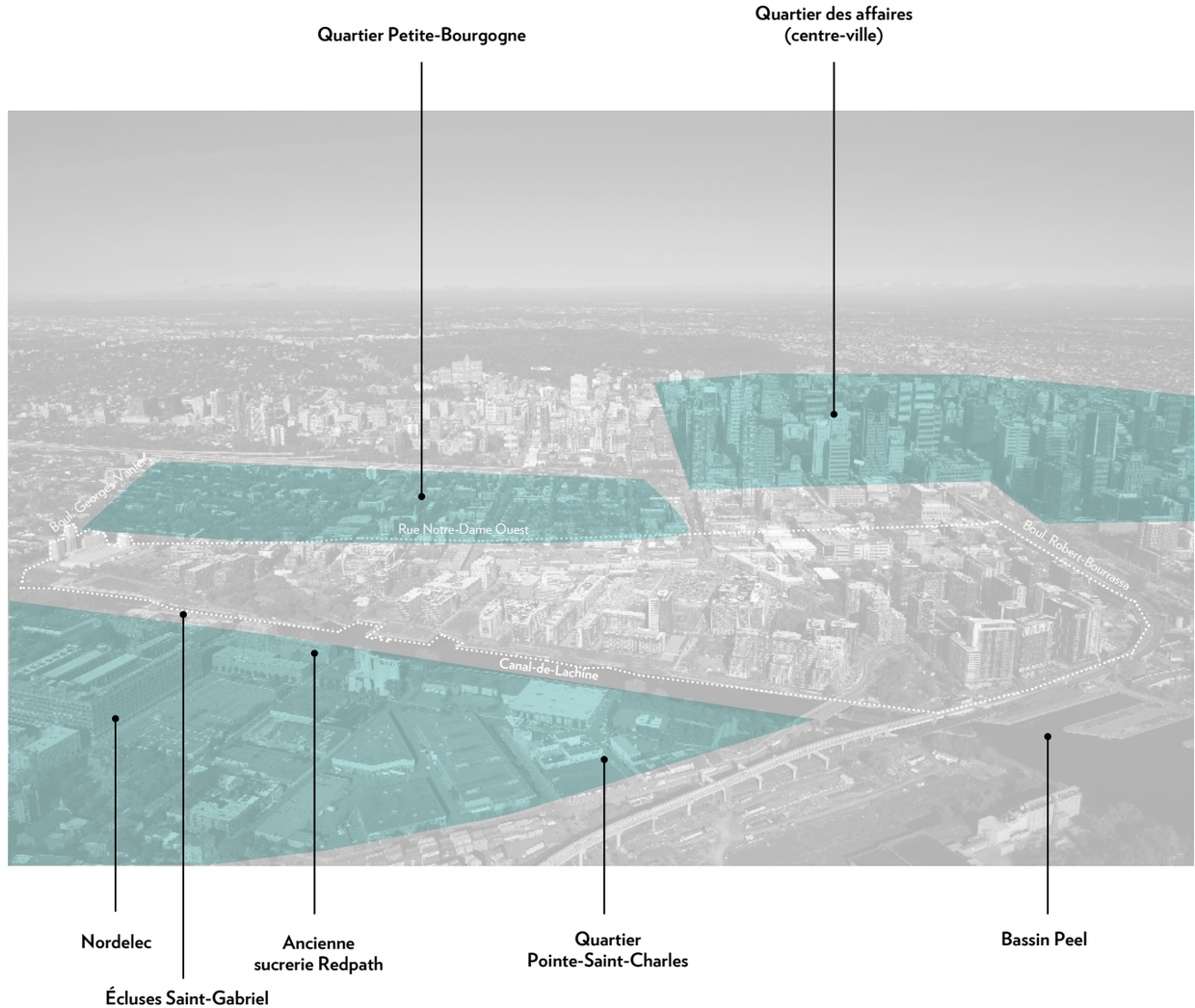
Les premières divisions du territoire sont consenties à deux congrégations religieuses, formant la **ferme Saint-Gabriel à l'ouest et le fief de Nazareth à l'est**. La rivière Saint-Pierre parcourt alors le secteur et permet le drainage des terres agricoles.

Le creusement du canal de Lachine au début du 19e siècle (1821-1825) a marqué le début de **l'industrialisation montréalaise** avec la construction d'entrepôts, d'usines et de fonderies ainsi que l'établissement de milliers d'ouvriers.

Les premiers lotissements apparaissent à l'ouest de l'actuelle rue de la Montagne. Leur implantation est caractéristique du modèle typique de la trame urbaine montréalaise.

Au milieu du 20e siècle, le développement des infrastructures de transport et les conditions de vie difficiles scellent la fin d'une époque pour ce quartier ouvrier.

La réouverture du canal de Lachine à la navigation, au début des années 2000, marque le début de la transformation du paysage urbain de ce secteur de l'arrondissement, avec la requalification d'anciennes usines et industries (Nordelec, Redpath, Lowney.) en projets résidentiels ou mixtes.



Repères et attraits architecturaux, paysagers et urbains



1- ARSENAL ART CONTEMPORAIN MONTRÉAL



2- NEW CITY GAS



3- ÉDIFICE RODIER



4- ÉCURIES HORSE PALACE



5- PASSERELLE WELLINGTON



6- MAISONS HISTORIQUES, RUE YOUNG



7- TOUR D'AIGUILLAGE ET PONT CN DU PORT

Source : 1. Montréal Gazette ; 2. Gouvernement du Québec ; 3. Esplanade ; 4.Global News ; 5. La Presse ; 5. Mes quartiers ; 6.Walk Montréal ; 7. Journal Métro

CADRE DE PLANIFICATION ET POLITIQUES MUNICIPALES



Distinction des trois niveaux de paliers de gouvernance

Échelle métropolitaine

Applicable pour l'ensemble de la métropole montréalaise, soit seize munipalités et les dix-neuf arrondissements de l'Île de Montréal, le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) adopté en janvier 2015 établit sa vision d'avenir comme suit :

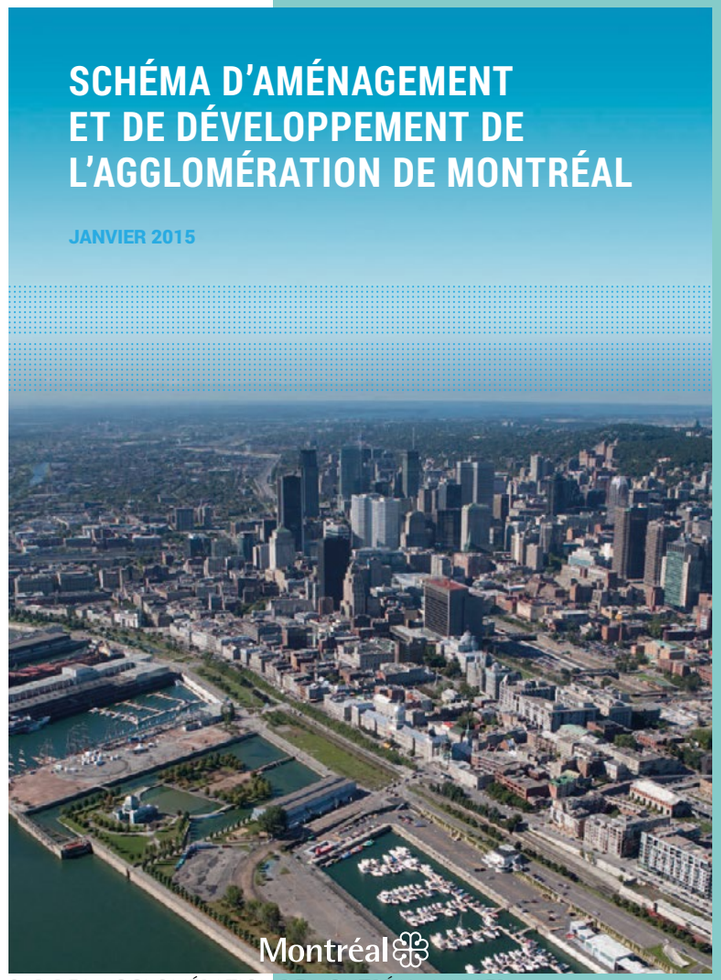
« AMÉLIORER LE CADRE DE VIE, FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ».

Pour y parvenir, trois grandes orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire (chapitre 2) sont mises de l'avant :

- Favoriser un cadre de vie de qualité ;
- Soutenir le dynamisme de l'agglomération et du centre de la métropole ;
- Assurer la mise en valeur du territoire et du patrimoine.

Le chapitre 3 présente les grandes affectations du territoire et les paramètres de la densité d'occupation et le chapitre 4, le document complémentaire.

Enfin, les modalités de mise en œuvre, soit le plan d'action et les coûts approximatifs des équipements et infrastructures intermunicipaux sont détaillés dans le chapitre 5.



SAD DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL, JANVIER 2015



PLAN D'URBANISME DE DE MONTRÉAL, PARTIE II, CHAPITRE 12 : ARRONDISSEMENT DU SUD-OUEST

Échelle municipale

À l'échelle municipale, le document de référence est le Plan d'urbanisme de Montréal. Adopté une première fois en 2004, il a été considérablement modifié, à l'échelle métropolitaine.

Divisé en quatre parties, le Plan d'urbanisme présente :

- les éléments pan-montréalais (partie I) ;
- les documents d'arrondissement (partie II), dont le chapitre 12 pour l'Arrondissement du Sud-Ouest ;
- le document complémentaire (partie III) qui traduit les éléments du Plan en règles et critères, à intégrer dans la réglementation d'urbanisme des arrondissements ;
- les programmes particuliers d'urbanisme (partie IV).

Le secteur Griffintown a fait l'objet de plusieurs démarches de consultation publique conduites par l'OCPM, qui ont mené à l'adoption de programmes particuliers d'urbanisme (PPU) et de règlements (article 89), dont la portée d'intervention se fait à l'échelle du secteur.

Les documents de référence pour le secteur sont le Règlement pour le site des Bassins du Nouveau Havre et le PPU de Griffintown.

L'adoption du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM) d'ici les prochaines années est une occasion de mettre à jour les paramètres de planification pour le secteur.

Conçu avec la collaboration de la communauté montréalaise, ce document innovant proposera des outils pour aménager le territoire et repenser la mobilité dans un contexte de transition écologique. Il s'inscrit dans la vision du Plan stratégique de Montréal 2030 et du Plan climat Montréal et son objectif de carboneutralité d'ici 2050.

La présente démarche avec l'OCPM servira également à alimenter la réflexion du PUM 2050.

Échelle de l'Arrondissement

Le secteur Griffintown est identifié comme l'un des vingt-six **secteurs de planification détaillée de portée pan-montréalaise au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal**. Les premiers exercices de planification menés visaient les deux sous-secteurs suivants : Peel-Wellington et Bassins du Nouveau Havre.

À l'époque, les paramètres urbanistiques proposés ont permis, en grande partie, de promouvoir le redéveloppement rapide de ces sous-secteurs par différents promoteurs privés.

Suivant l'adoption du PPU du secteur Peel-Wellington en 2008, l'opinion publique est critique de la densification rapide de Griffintown, qui se traduit par la multiplication des projets immobiliers.

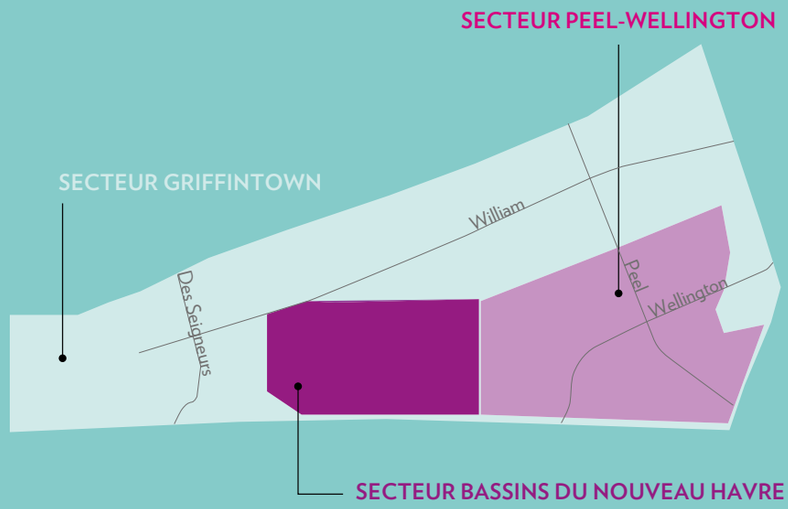
L'administration municipale est régulièrement blâmée d'autoriser des projets immobiliers de forte densité au détriment de l'aménagement du domaine public et des équipements collectifs. Ces éléments pourtant essentiels à la vie de quartier et à sa mixité accusent effectivement un retard face au dynamisme des développements.

Souhaitant ne pas soulever les mêmes critiques que la PPU du secteur Peel-Wellington, la planification du secteur des **Bassins du Nouveau Havre** a reçu un accueil beaucoup plus positif de la communauté et des experts qui ont été impliqués dans des ateliers thématiques, des journées portes ouvertes ainsi qu'une démarche de consultation de l'OCPM.

L'approche interdisciplinaire et inclusive est répétée en 2011-2012, avec la démarche de consultation menée par l'OCPM, pour l'élaboration d'un plan de développement intégré pour Griffintown. Plus de 250 participants et 36 mémoires sont présentés à la commission. L'adoption en 2013 du **Programme particulier d'urbanisme (PPU) - Secteur Griffintown** est l'aboutissement de ce processus de planification intégrée mené avec la communauté.

La frise chronologique ci-après identifie les principaux jalons ayant joué un rôle clé dans l'encadrement des divers projets de développements immobiliers et de l'aménagement du domaine public entrepris depuis plus de 15 ans sur le territoire.

Historique de planification du secteur Griffintown



DÉCEMBRE

2004

Plan d'urbanisme (Identification du secteur de planification détaillée de Griffintown)

MAI

2008

Programme particulier d'urbanisme

Griffintown – Secteur Peel-Wellington

AOÛT

2009

Règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur le terrain portant le numéro de lot 1 852 819 du cadastre du Québec et bordé des rues Richmond, Ottawa, Du Séminaire et du parc linéaire du canal de Lachine (09-004) - Bassins du Nouveau Havre

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal [1500 Ottawa - Les bassins du Nouveau Havre - Le Sud-Ouest]

MAI

2010

Accord de développement - Devimco, Projet Griffintown

AVRIL
2012

Consultation de l'OCPM sur le secteur de planification détaillée de Griffintown

MAI
2012

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme Ville de Montréal (04-047) - Projet Le Canal (50 des Seigneurs)

MAI
2013

Programme particulier d'urbanisme Secteur Griffintown

OCTOBRE
2020

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au secteur Griffintown - Square Gallery

NOVEMBRE
2017

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme Ville de Montréal (04-047) - Site délimité par les rues William, Barré, Guy et du prolongement de la rue Lusignan

JUILLET
2021

Règlement modifiant le Règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur le terrain portant le numéro de lot 1 852 819 du cadastre du Québec et bordé des rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et du parc linéaire du canal de Lachine (09-004) et le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au secteur Griffintown - Bassins du Nouveau Havre

NOVEMBRE
2021

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au secteur Griffintown - Place William-Dow

Programme particulier Griffintown
Secteur Peel-Wellington



PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME :
GRIFFINTOWN SECTEUR PEEL-WELLINGTON

Au début des années 2000, Griffintown et ses environs regroupaient plusieurs projets de développement immobilier d'importance qui en étaient à divers stades de planification ou de réalisation (consolidation du campus de l'École de technologie supérieure, redéveloppement du 1500 rue Ottawa (ancien tri postal), réaménagement de l'autoroute Bonaventure, requalification de l'édifice Le Nordelec, etc.). Pour répondre à leurs problématiques respectives et aux enjeux urbains que soulève la revitalisation d'une zone industrielle du 19e siècle, l'ensemble de ces projets ont fait appel à divers outils de planification urbaine.

Le 21 novembre 2007, le comité exécutif de la Ville de Montréal donnait le feu vert à **l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme visant à encadrer un projet de développement immobilier majeur proposé au sein du secteur de planification détaillée de Griffintown**. Ce projet, s'inscrivant dans la partie sud-est du quartier, mettait l'accent sur un développement mixte comprenant des usages commerciaux, résidentiels, culturels, récréotouristiques et de bureaux. Le projet comprenait également plusieurs interventions sur le réseau routier, sur l'aménagement général du domaine public et sur les réseaux d'infrastructures.

Le 5 février 2008, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest adoptait le **projet de règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme pour y inclure le programme particulier d'urbanisme du secteur Peel-Wellington** et annonçait la tenue d'une démarche de consultation publique, laquelle a été menée par l'Arrondissement entre le 21 février et le 14 mars 2008.

À la lumière des conclusions de cette démarche de consultation, le PPU du secteur Peel-Wellington fut adopté en avril 2008 afin de répondre aux enjeux multiples et complexes liés au développement du secteur en précisant les paramètres de planification urbaine, de réglementation et d'acquisition d'immeubles requis pour répondre aux orientations de mise en valeur préconisées pour le secteur.

Suivant l'adoption du PPU du secteur Peel-Wellington, la Ville de Montréal a poursuivi les discussions avec l'instigateur du projet de développement immobilier à l'origine du PPU afin de convenir d'un **Accord de développement**. Cet accord, signé en 2010, a permis à la Ville d'obtenir certains gains comme des contributions pour le logement social et abordable, la cession de terrains à des fins de parcs et la cession de bâtiments à des fins communautaires ou socioculturelles (tour d'aiguillage, vespasienne du square Gallery).

Les Bassins du Nouveau Havre

Parallèlement aux démarches de la Ville de Montréal pour le secteur Peel-Wellington, la Société immobilière du Canada (SIC), en collaboration avec l'Arrondissement du Sud-Ouest, élabore un **plan directeur afin de guider la création d'un milieu de vie exceptionnel et novateur** sur le site de l'ancien tri postal situé en bordure du canal de Lachine. Les 8 orientations proposées sont les suivantes :

- Affirmer l'appartenance du site au pôle des Seigneurs/Saint-Gabriel du canal de Lachine et son rôle dans la formation du port intérieur ;
- Créer des liens conviviaux et sécuritaires entre le site, le quartier, le Havre et le centre-ville pour ouvrir le site sur les milieux de vie qui le bordent ;
- Développer une programmation du site en équilibre avec les activités et les besoins actuels et futurs du secteur ;
- Favoriser une occupation du site optimale pour offrir des espaces publics généreux et révélateurs du génie du lieu ;
- Développer des stratégies écologiquement responsables pour assurer une gestion des sols contaminés présents sur le site et préserver, dans la mesure du possible, ses vestiges archéologiques ;
- Inscrire le site comme un élément charnière entre le canal et la ville rehaussant son paysage riverain et son urbanité ;
- Offrir une diversité de typologies résidentielles, incluant des unités abordables, afin d'accueillir des ménages avec enfants tout en assurant la viabilité économique du projet ;
- Miser sur une certification LEED-ND platine, afin de réaliser un projet innovateur et exemplaire en termes de protection de l'environnement, d'amélioration de la qualité de vie, d'économie des ressources naturelles et collectives.

Pour permettre la mise en œuvre du plan directeur, une modification du Plan d'urbanisme est requise et le Règlement 09-004 est adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Ce dernier énonce des dispositions relatives aux usages, aux hauteurs, à l'implantation des bâtiments, aux stationnements, aux aménagements paysagers, à l'apparence des bâtiments, etc.

Règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

Le conseil de la ville peut, par règlement, permettre, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Cette procédure est applicable à certains types de projets ayant un impact métropolitain, une certaine superficie, répondant à des besoins spécifiques ou ayant une désignation patrimoniale.

L'article 89 peut également servir à autoriser des projets de logements sociaux ou communautaires.



PLAN D'IMPLANTATION PROPOSÉ DANS LE PLAN DIRECTEUR
Source : Cardinal Hardy et l'Oeuf, 2009



VISION DE MISE EN VALEUR DU PPU DE GRIFFINTOWN

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

PPU de Griffintown

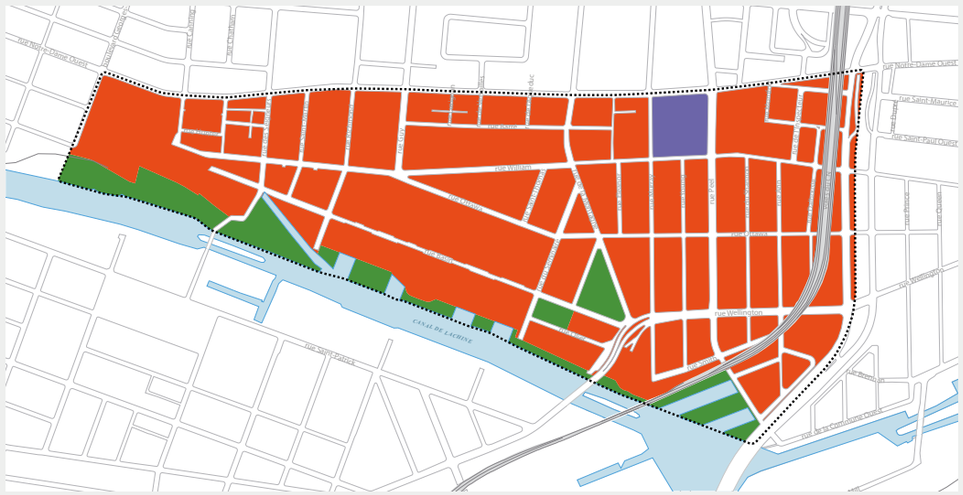
Afin de répondre à la nécessité d'une vision d'ensemble englobante et cohérente à l'échelle du territoire et en réaction à la vitesse du redéveloppement qu'a connu le secteur, le **programme particulier d'urbanisme - Secteur Griffintown est adopté en 2013**.

Pour réaliser la vision du PPU, le document énonce différents encadrements réglementaires, dont l'affectation du sol qui définit le territoire comme un **secteur mixte,** c'est-à-dire une « aire diversifiée comportant une composition variée d'activités et de l'habitation », à l'exception d'un quadrilatère ayant une affectation **« grand équipement institutionnel »** qui correspond au campus de l'École de technologie supérieure (ÉTS) présente dans Griffintown depuis 1997.

Cela se traduit par une diversité d'usages autorisés dans le secteur Griffintown qui donne lieu à une mixité résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle.

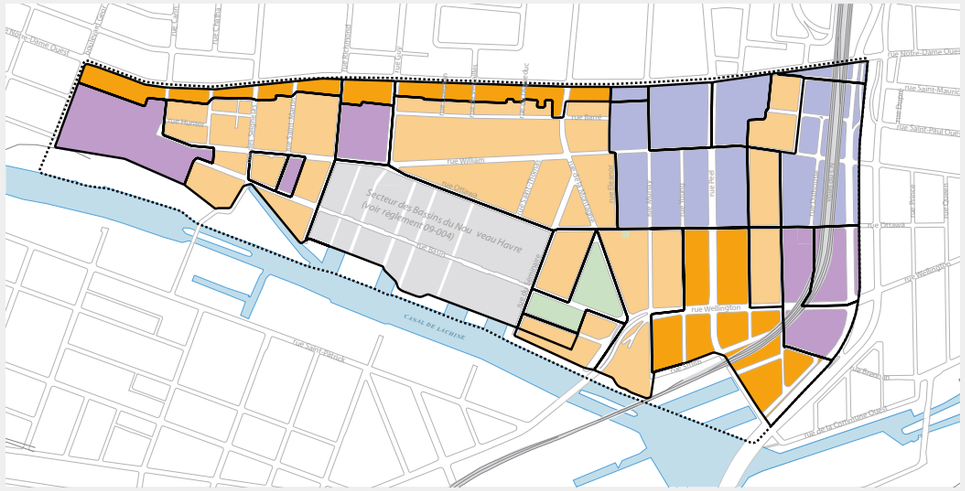
Rappelons que la révision de l'affectation du sol et des usages visait principalement à :

- confirmer le rôle de la rue Notre-Dame Ouest comme étant la principale artère commerciale du quartier ;
- permettre l'expansion future du campus universitaire de l'ÉTS et favoriser la mise en place du Quartier de l'Innovation ;
- moduler l'envergure des projets immobiliers pour assurer une variété de typologies résidentielles, en accord avec la stratégie d'inclusion du logement abordable et social ;
- autoriser des activités industrielles légères axées sur l'innovation et compatibles avec la création d'un milieu de vie.



Affectation du sol

- Secteur mixte
- Grand équipement institutionnel
- Grand espace vert ou parc riverain



Usages autorisés

- Commercial, industriel et résidentiel
- Commercial et industriel
- Résidentiel, commercial, industriel
- Institutionnel, commercial, industriel
- Parc



BRASSEURS DE MONTRÉAL, RUE OTTAWA



MAISON DES ÉTUDIANTS DE L'ÉTS



COMMERCES, RUE WELLINGTON

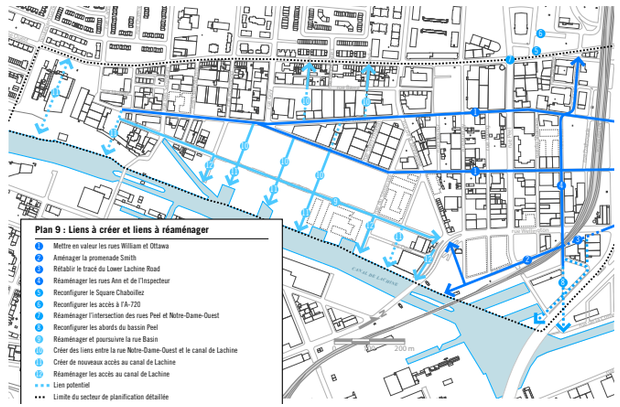


FABRIQUE DE BAGELS LE TROU, RUE WILLIAM

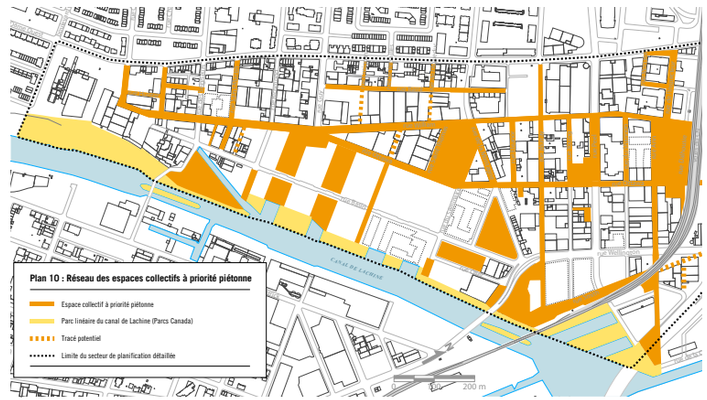


PLAN D'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Source : PPU Secteur Griffintown, Ville de Montréal



PLAN DES LIENS À CRÉER ET À RÉAMÉNAGER



PLAN DU RÉSEAU D'ESPACES COLLECTIFS À PRIORITÉ PIÉTONNE

Reconnaissant que la forme des bâtiments et l'aménagement du domaine public ont une incidence directe sur la vie en société et la qualité de vie des résidents et des usagers, **le PPU identifie l'espace public comme le principal levier de transformation urbaine.**

Cette nouvelle approche tend à reconnaître la rue comme un espace de vie et non plus seulement comme un espace de transit.

Les cinq grands principes d'aménagement mis de l'avant sont :

- Valeur ajoutée du patrimoine dans la revitalisation du secteur ;
- Éclosion 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.



RUE MURRAY (PIÉTONNE)



JARDIN DE RUE



PAVILLON D DE L'ÉTS



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

Pour l'aménagement de nouveaux lieux publics, la stratégie mise de l'avant se décline en quatre interventions :

- le **réaménagement des rues selon le modèle de la rue habitée** qui devient un espace de socialisation et non uniquement un espace de circulation. L'affirmation de la priorité piétonne permet de dégager de larges emprises non véhiculaires pour bonifier le verdissement du domaine public. Les deux premières réalisations dans le secteur sont la rue du Shannon, entre Ottawa et William, en tant que nouvel espace partagé, et la rue Murray, au cœur du campus de l'ÉTS, qui se distingue par son animation depuis la piétonnisation et l'ajout de mobilier urbain distinctif ;
- l'aménagement d'espaces libres au sol accessibles au public à travers les projets immobiliers privés, dans une volonté d'**accroître la perméabilité entre les îlots** grâce à des passages réservés pour la mobilité active, sous la forme de servitudes ;
- la **bonification de l'espace collectif** par l'ouverture de cours privées sur la rue, le retrait de l'alignement de la construction permettant le verdissement en façade ou encore la création d'espaces d'animation sur le domaine privé sous la forme de **jardins de rues** ;
- l'**acquisition de terrains à des fins de parcs et espaces verts**. En plus de l'aménagement des parcs du Bassin-à-Gravier, du Bassin-à-Bois (à venir) et de la place des Arrimeurs, à l'emplacement initial des bassins de transbordement nos 3 et 4, ce sont trois nouveaux parcs et espaces publics qui seront aménagés le long de la rue Ottawa : le parc des Eaux-Cachées, la place William-Dow et le parc Mary-Griffin dans l'archipel, véritable cœur de quartier bordé par les rues William, Ottawa et Dalhousie. Ces derniers sont en cours de planification. D'autres parcs seront créés dans le cadre d'Accords de développement ou de cession de terrain en frais de parc lors de projets de redéveloppement.

Outils réglementaires

Outre les documents de planification, la conformité des projets immobiliers soumis à l'Arrondissement du Sud-Ouest, est analysée en vertu des règlements suivants :

- le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest no 01-280 ;
- le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) no RCA04 22003 ;
- le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) no RCA22 22014.

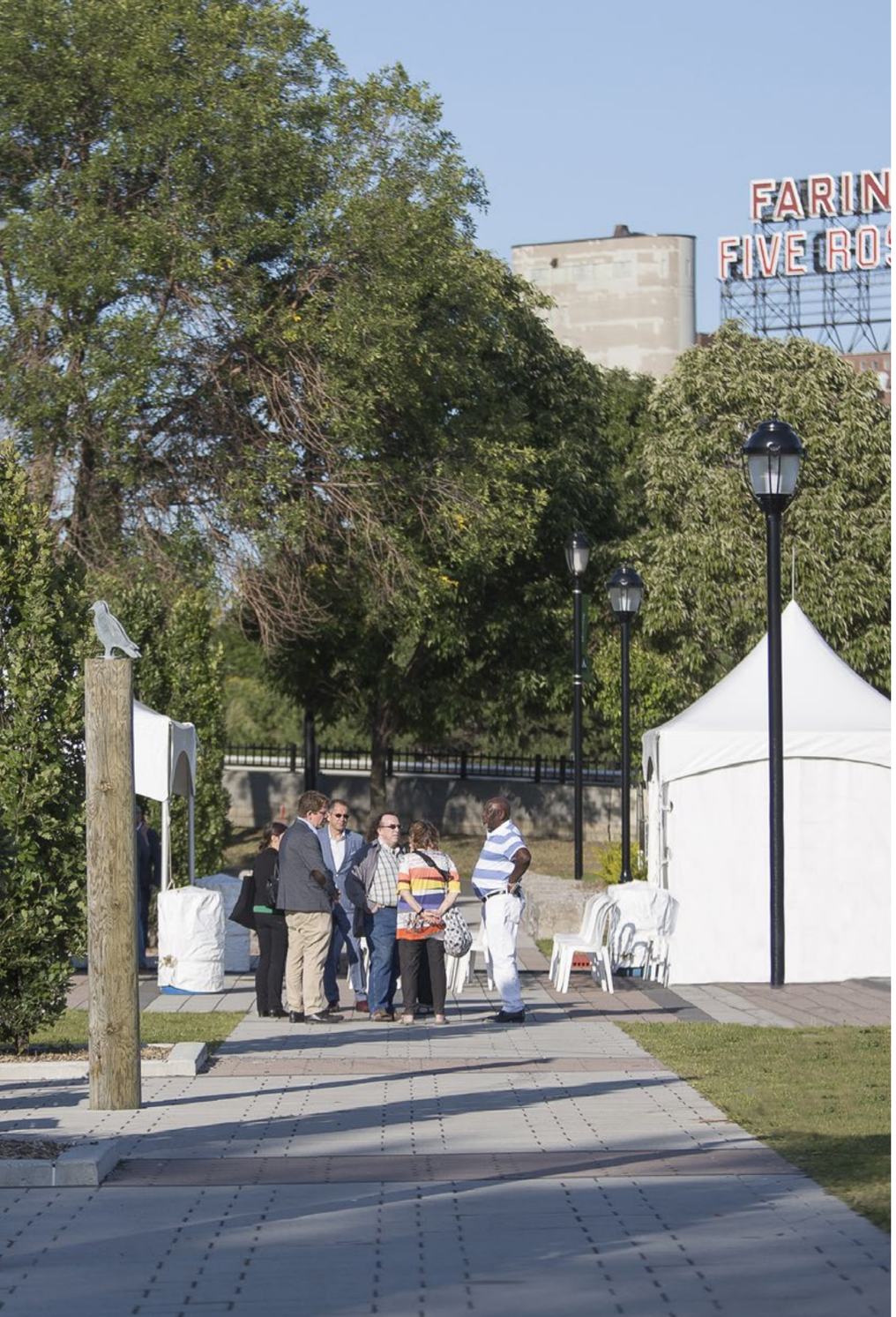
Règlement d'urbanisme

Le règlement d'urbanisme dicte les normes régissant le cadre bâti, les usages, l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs, le stationnement, etc. Plus spécifiquement pour Griffintown, le règlement établit des normes pour la protection de certains témoins architecturaux significatifs et pour l'encadrement de certaines rues.

Afin de répondre à des problématiques causées par le développement rapide d'un quartier densément habité, l'Arrondissement a procédé, dans les dernières années, à des modifications réglementaires offrant des pistes de solutions notamment pour :

- le stationnement avec l'ajout de **stationnement mutualisé** dans les projets ;
- la **gestion des matières résiduelles** avec l'ajout de normes pour les salles à déchets à l'intérieur et l'entreposage des contenants à l'extérieur le jour de la collecte ;
- le **verdissement** avec l'introduction du facteur de résilience climatique qui priorise les bénéfices écologiques des aménagements paysagers.

Ces modifications ont des retombées pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest.



Règlement sur les PPCMOI

Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge au zonage et s'il est conforme au Plan d'urbanisme de Montréal.

Suivant l'adoption du PPU de Griffintown, l'Arrondissement a analysé de nombreuses demandes de projets particuliers afin de permettre des constructions dont la hauteur et la densité sont supérieures à celles permises à la réglementation d'urbanisme, mais conforme aux PPU, document faisant partie du Plan d'urbanisme de Montréal.

Cette **procédure dite discrétionnaire,** dont le processus référendaire est encadré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, est préconisée par le PPU pour favoriser un encadrement qualitatif plus serré des projets, tout en tenant compte des enjeux plus larges de leur insertion dans le quartier.

À titre d'exemple, les critères d'évaluation inscrits au Règlement sur les PPCMOI visent notamment à :

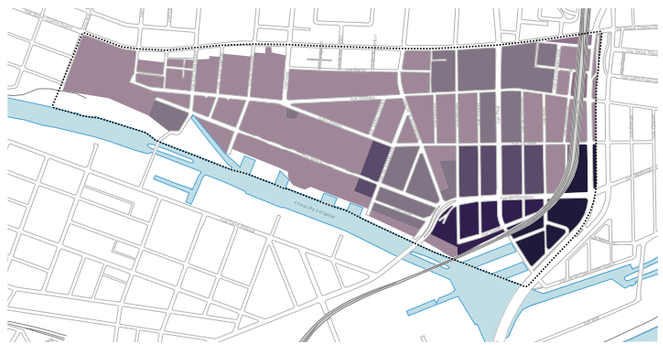
- considérer le caractère innovant d'un projet quant à son architecture, ses usages et ses principes de développement durable ;
- considérer toute restauration où le recyclage d'un bâtiment d'intérêt patrimonial qui tient compte de ses caractéristiques d'origine ;
- favoriser la mise en valeur des axes visuels vers le centre-ville, le canal de Lachine et d'autres éléments d'intérêt situés à l'intérieur ou en périphérie du secteur ;
- bien que les espaces consacrés à l'emploi doivent être priorisés, prévoir pour un projet résidentiel la diversité de l'offre de logements et l'intégration de logements répondant aux besoins des familles.

Ainsi, **en fixant dans sa réglementation d'urbanisme des limites de hauteur et de densité plus contraignantes que celles inscrites au Plan d'urbanisme, l'Arrondissement du Sud-Ouest s'assure d'une approbation des projets immobiliers via la procédure des PPCMOI, tel que le préconise le PPU.**

Chaque demande est étudiée par l'Arrondissement et son comité consultatif d'urbanisme (CCU) sur la base de critères d'évaluation puisqu'il s'agit d'un règlement à caractère discrétionnaire.

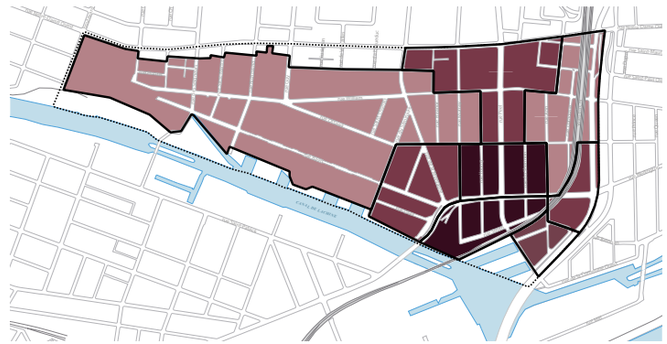
Par exemple, certains îlots dont la limite de hauteur est fixée à 25 mètres dans le Plan d'urbanisme, sont limités à 16 mètres au zonage. Cette différence entre les hauteurs offre une marge de manœuvre permettant à l'Arrondissement de négocier des bénéfices pour la collectivité dans le cadre de l'autorisation des projets particuliers.

Limites de hauteur et de densité : comparaison entre le Plan d'urbanisme (Ville de Montréal) et le Règlement d'urbanisme (Arrondissement du Sud-Ouest)



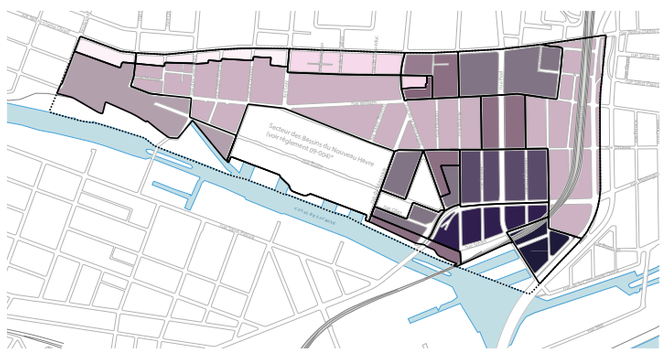
Hauteurs maximales (Plan d'urbanisme)

25 m 44 m 60 m 70 m 80 m



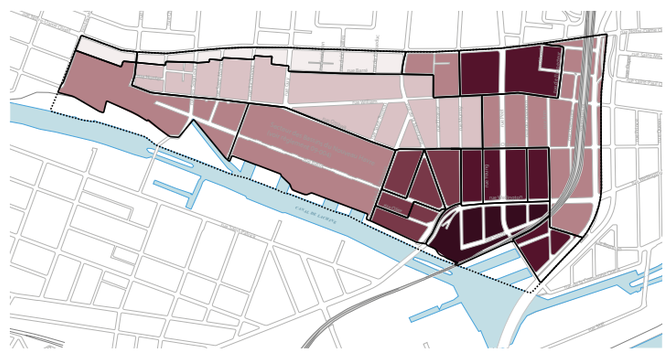
Densité (COS) maximale (Plan d'urbanisme)

6 7,5 10,5



Hauteurs maximales (Réglementation d'urbanisme)

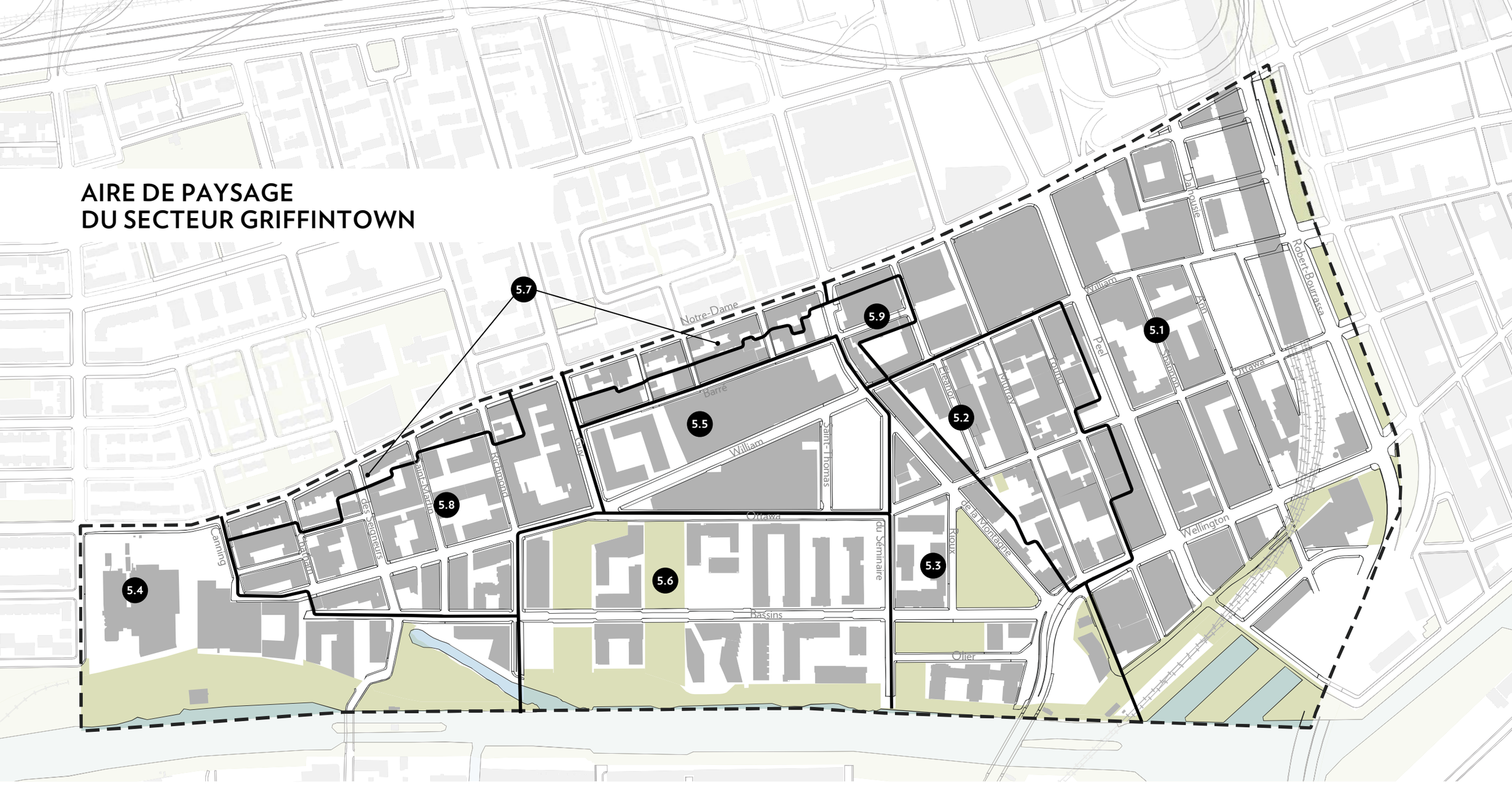
12,5 m 14 m 16 m 20 m 25 m
44 m 60 m 70 m 80 m



Densité (COS) maximale (Réglementation d'urbanisme)

3 3.5 4.5 7.5 9
10,5

AIRE DE PAYSAGE DU SECTEUR GRIFFINTOWN



Légende

- Limites des unités de paysage
- X Dénomination des unités de paysage

N

Règlement sur les PIIA

Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permet d'encadrer la qualité architecturale des constructions. Le territoire de l'arrondissement est divisé en cinq aires de paysage et soixante-douze unités de paysage.

Le secteur Griffintown correspond à l'aire de paysage numéro 5, elle-même divisée en neuf unités de paysage numérotées de 5.1 à 5.9 qui se déclinent comme suit :

- 5.1_Fief Nazareth
- 5.2_Rue Ottawa
- 5.3_Parc Griffintown St-Ann
- 5.4_Écluses Saint-Gabriel
- 5.5_Rue William
- 5.6_Bassins
- 5.7_Rue Notre-Dame Ouest
- 5.8_Rue des Seigneurs
- 5.9_Rue Barré

Pour chacune d'entre elle, **la conformité des projets est évaluée sur la base des objectifs et des critères** énoncés aux fascicules de l'annexe E intitulée « Fascicules d'intervention » et aux fascicules de l'annexe A intitulée « Fascicules des dispositions particulières », dont le fascicule A.4 - Griffintown.

Ce fascicule applicable à l'ensemble de l'aire de paysage Griffintown énonce les objectifs spécifiques par rapport à la construction, à l'agrandissement ou à la réduction du volume d'un bâtiment.

Citons notamment :

- Favoriser la création d'îlots ouverts, traversants et perméables en tenant compte du contexte et du site à développer;
- Contribuer à la qualité de vie et à l'animation du secteur;
- Limiter les impacts négatifs sur le domaine public, les parcs et les espaces publics;
- Créer des jardins de rues et des passages;
- Préserver le patrimoine;
- Favoriser une architecture innovante.


PACO CORP

PRÉSENTATION ET BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PPU DE GRIFFINTOWN



Profil sociodémographique de Griffintown

Selon les données de la mise à jour 2021 du recensement de 2016, on dénombre

10 764 **personnes**

dans le secteur Griffintown.

Habitation

Les **coûts d'habitation mensuels moyens** sont plus élevés dans le secteur que dans l'ensemble de l'arrondissement. Ils se chiffrent à **1 317 $ pour les ménages locataires** et à **1 599 $ pour les ménages propriétaires**.

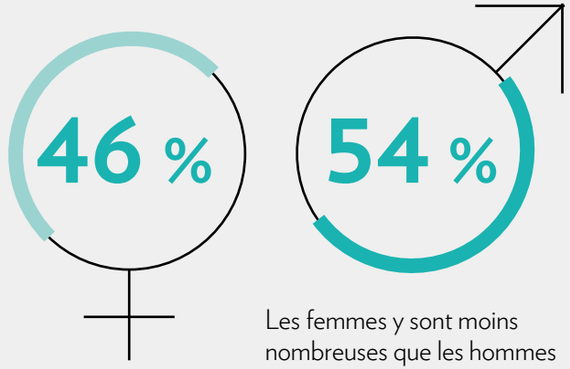
La **valeur moyenne des logements occupés par les ménages propriétaires** est également plus élevée dans le secteur que dans l'arrondissement et s'établit à

396 713 $

On note un écart de 12 253 $.

Les données ont été arrondies pour faciliter la lecture

Population, ménages et familles



Les femmes y sont moins nombreuses que les hommes

La population du secteur est composée de :

- **8 %** d'enfants de moins de 15 ans;
- **12 %** de jeunes âgés de 15 à 24 ans;
- **75 %** de personnes âgées de 25 à 64 ans;
- **6 %** d'aînés âgés de 65 ans et plus.



3 375 **ménages**

La proportion de ménages de personnes seules est plus élevée dans le secteur Griffintown (54 %) que dans l'arrondissement du Sud-Ouest (46 %).

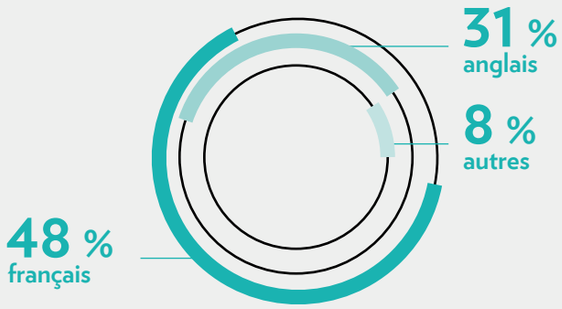
Plus des **deux tiers des familles (65 %) sont des couples sans enfants**, une proportion nettement supérieure à celle de l'arrondissement (44 %).

Sur les **625 familles avec enfants**, 240 sont monoparentales.

Langue

Plus de **75 % de la population** du secteur Griffintown déclare **pouvoir soutenir une conversation autant en français qu'en anglais**. Le **français (48 %) et l'anglais (31 %)** sont les principales langues parlées à la maison par la population du secteur. Ceux qui n'utilisent ni le français, ni l'anglais à la maison parlent principalement une **langue chinoise (3 %), l'arabe (3 %) ou l'espagnol (2 %)**.

Par ailleurs, 7 % de la population du quartier déclare parler plus d'une langue à la maison.



Immigration et minorités visibles

Les immigrants comptent pour **31 % de la population du secteur Griffintown** tandis que dans l'arrondissement, cette proportion s'élève à **25 %**. Les immigrants qui résident dans le quartier sont majoritairement nés en France, en Chine et en Iran.

33 % **de la population** du secteur déclare faire partie d'un groupe de **minorité visible**.

Modes de transport

45 % des travailleurs résidant dans le secteur utilisent des modes de transport actif.

Scolarité, activité professionnelle et revenus

Les **diplômés universitaires** comptent pour **70 % de la population** de 15 ans et plus du secteur Griffintown, proportion nettement supérieure à celle enregistrée dans l'arrondissement (37 %).

81 % **de la population** de 15 ans et plus du secteur fait partie de la **population active**.

Les travailleurs recensés occupent principalement des emplois en **affaires, finances et administration (22 %) ainsi qu'en gestion (18 %)**.

En 2015, dans le secteur Griffintown, **le revenu moyen des ménages s'élève à** **96 929 $**

ce qui est beaucoup plus élevé que dans l'arrondissement (66 341 $). De plus, on note **un écart de plus de 19 000 $ entre le revenu moyen des hommes** de 15 ans et plus (75 257 $) **et celui des femmes** de 15 ans et plus (56 004 $). Par ailleurs, le **revenu moyen des couples avec enfants s'élevait, en 2015, à 153 674 $**, alors que celui des **familles monoparentales s'établissait à 29 635 $**, ce qui témoigne d'une grande disparité des moyens financiers de la population dans le secteur Griffintown.

NOUVELLES CONSTRUCTIONS DEPUIS 2007



1. 1990 William
2. McCord
3. 1957 Hunter
4. Le Canal
5. JOIA Griffintown
6. 408 des Seigneurs
7. Le William
8. 401 des Seigneurs
9. Le Portage
10. Le Se7t
11. Will & Rich
12. L'îlot Salvation
13. 1712-1810 des Bassins
14. Quartier Général
15. Bass
16. Brivia
17. Habitation 20 & 21
18. Charlotte
19. Noca
20. Coopérative d'habitation des Bassins Du Havre
21. Place Griffintown 1
22. Les Bassins du Havre
23. Île Ste-Ann
24. Gallery sur le Canal
25. 1306 des Bassins
26. District Griffin
27. Le Brickfields
28. Wellington/Griffintown
29. Le Murray
30. Carré de la Montagne
31. Elema
32. 287 Éleanor
33. Arbora
34. Coop l'Esperluette
35. ÉTS - Pavillon E
36. ÉTS - Résidences étudiantes
37. ÉTS - Maison des étudiants
38. ÉTS - Pavillon F
39. Volkswagen
40. 300 Young
41. MR-63
42. Le Yoo
43. 215 Murray
44. Griffin Square
45. Mary Robert
46. Le Griffin
47. Le Lowney sur ville
48. Le Lowney

1 : 8000
0 100 200m
N

Légende | Nouvelles constructions depuis 2007

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

Note : Le nombre de projets est plus faible que le nombre de constructions, car certains projets comportent plusieurs phases.


20
COOPÉRATIVE D'HABITATION DES BASSINS DU HAVRE


22
LES BASSINS DU HAVRE


17
HABITATION 20 & 21


27
LE BRICKFIELDS


23
ÎLOT STE-ANN

Depuis l'entrée en vigueur du PPU du secteur Peel-Wellington en 2008, la transformation s'étant opérée a donné lieu à la **démolition d'une part importante du cadre bâti préexistant**, soit l'équivalent d'une quarantaine de bâtiments. En remplacement, on dénombre une cinquantaine de nouvelles constructions.

Ces chiffres illustrent de manière éloquente l'ampleur du mouvement de transformation qui caractérise le secteur depuis les quinze dernières années, et qui se poursuit encore actuellement.

La carte ci-contre fait la distinction entre les projets réalisés et ceux en chantier ou en attente d'autorisation.

UN MOUVEMENT DE TRANSFORMATION QUI CARACTÉRISE LE SECTEUR DEPUIS LES 15 DERNIÈRES ANNÉES, ET QUI SE POURSUIT ENCORE ACTUELLEMENT.

APPROBATION ET AVANCEMENT DES PROJETS

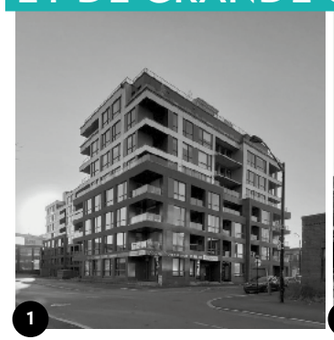


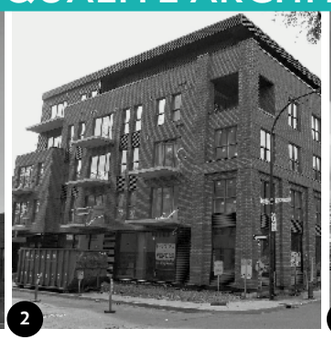
1:8000
0 100 200m
N

Légende | Approbation et avancement des projets

- Conforme
- PPCMOI
- Article 89
- Projet construit
- Projet en chantier/ à l'étude

FAVORISER UN ENCADREMENT QUALITATIF DES PROJETS AFIN DE FAIRE DE GRIFFINTOWN UN MILIEU DE VIE MIXTE, CONVIVIAL ET DE GRANDE QUALITÉ ARCHITECTURALE


1 MCCORD


2 408 DES SEIGNEURS


3 LE PORTAGE


4 GALLERY SUR LE CANAL


5 COOP L'ESPERLUETTE


6 YOO


7 LOWNEY

La carte ci-contre fait la **distinction entre les projets immobiliers conformes à la réglementation d'urbanisme et ceux qui ont été autorisés via une procédure discrétionnaire,** soit par le dépôt d'une demande en vertu du Règlement sur les projets particuliers (PPCMOI) ou via la procédure prévue à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

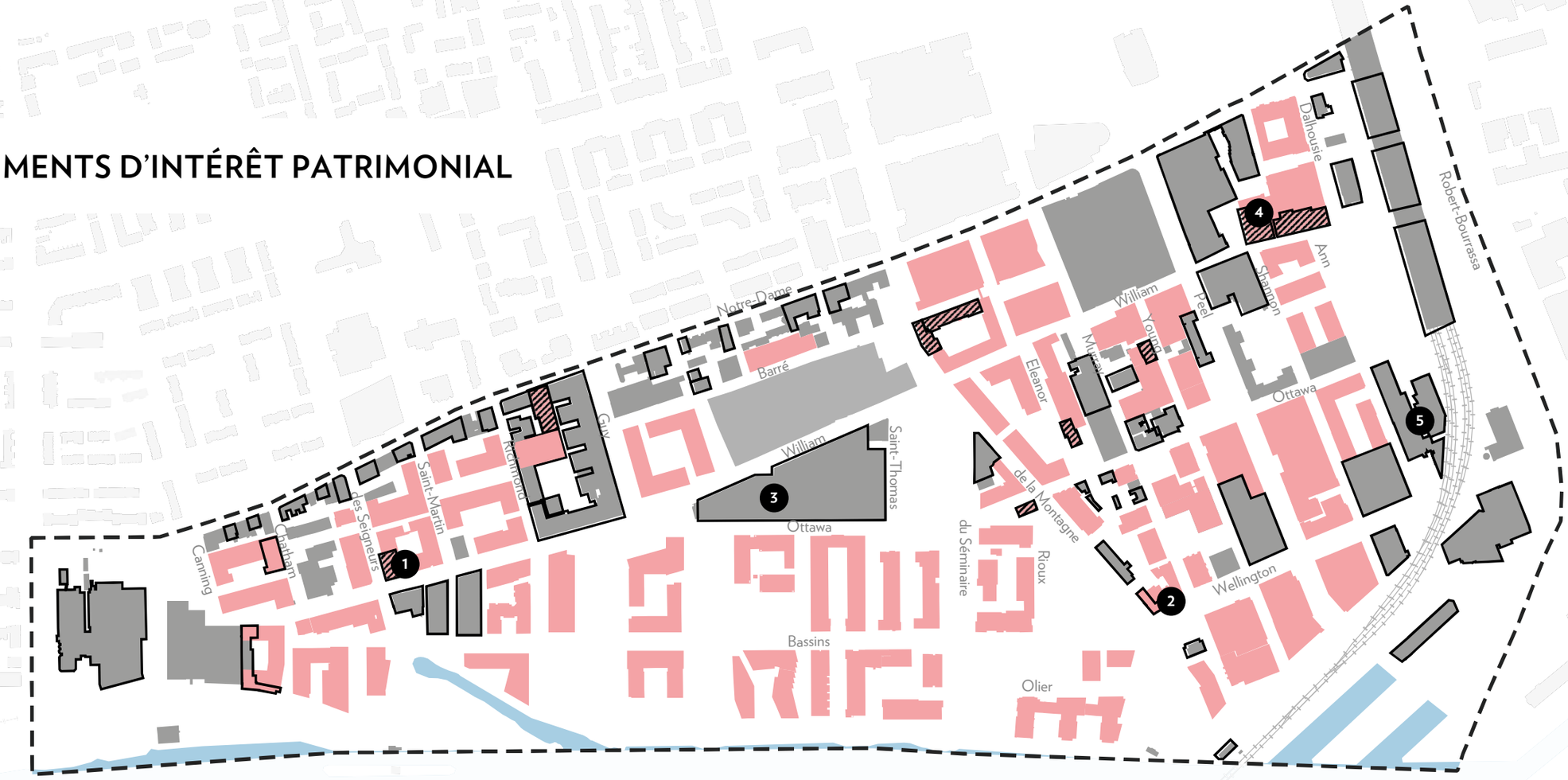
Le PPU de Griffintown a proposé une importante révision des paramètres généraux du règlement d'urbanisme (hauteur, densité, usage), sauf pour le secteur de l'ancien PPU du secteur Peel-Wellington pour lequel les paramètres réglementaires préalablement adoptés ont été maintenus.

Ainsi les projets développés à l'est de la rue du Séminaire et au sud de la rue Ottawa l'ont été de plein droit en conformité avec la réglementation en vigueur.

Pour le reste du secteur, le PPU privilégie la procédure des PPCMOI qui favorise un encadrement qualitatif des projets afin de mettre en œuvre la vision du PPU. Aujourd'hui, force est d'admettre qu'avec l'augmentation de la population, cette procédure fait face à une opposition grandissante pouvant compromettre la réalisation du secteur, tel qu'envisagé en 2013.

Le secteur des Bassins du Nouveau Havre (Ottawa, du Séminaire, canal de Lachine, Richmond) a, quant à lui, fait l'objet d'un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la charte, tel que vu dans les pages précédentes.

BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

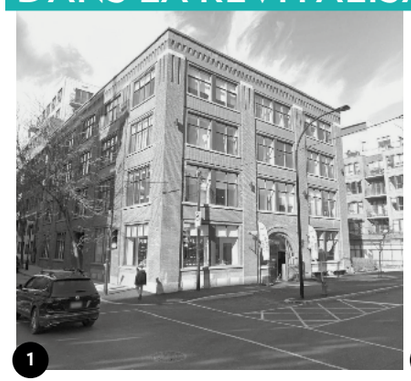


1:8000
0 100 200m
N

Légende | Mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial

- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Bâtiment d'intérêt patrimonial mis en valeur dans un projet
- Projet réalisé ou en cours de réalisation depuis l'entrée en vigueur du PPU

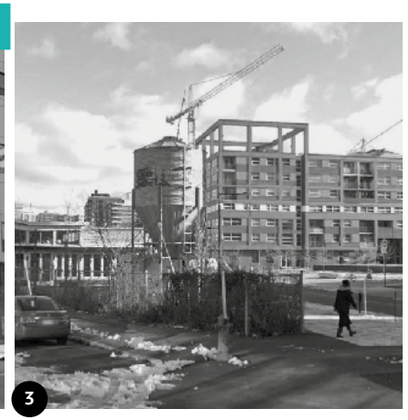
CAPITALISER SUR LA VALEUR AJOUTÉE QUE REPRÉSENTE LE PATRIMOINE DANS LA REVITALISATION DU SECTEUR



1 LE WILLIAM



2 LE BRICKFIELDS



3 LES BRASSEURS DE MONTRÉAL



4 BRASSERIE DOW

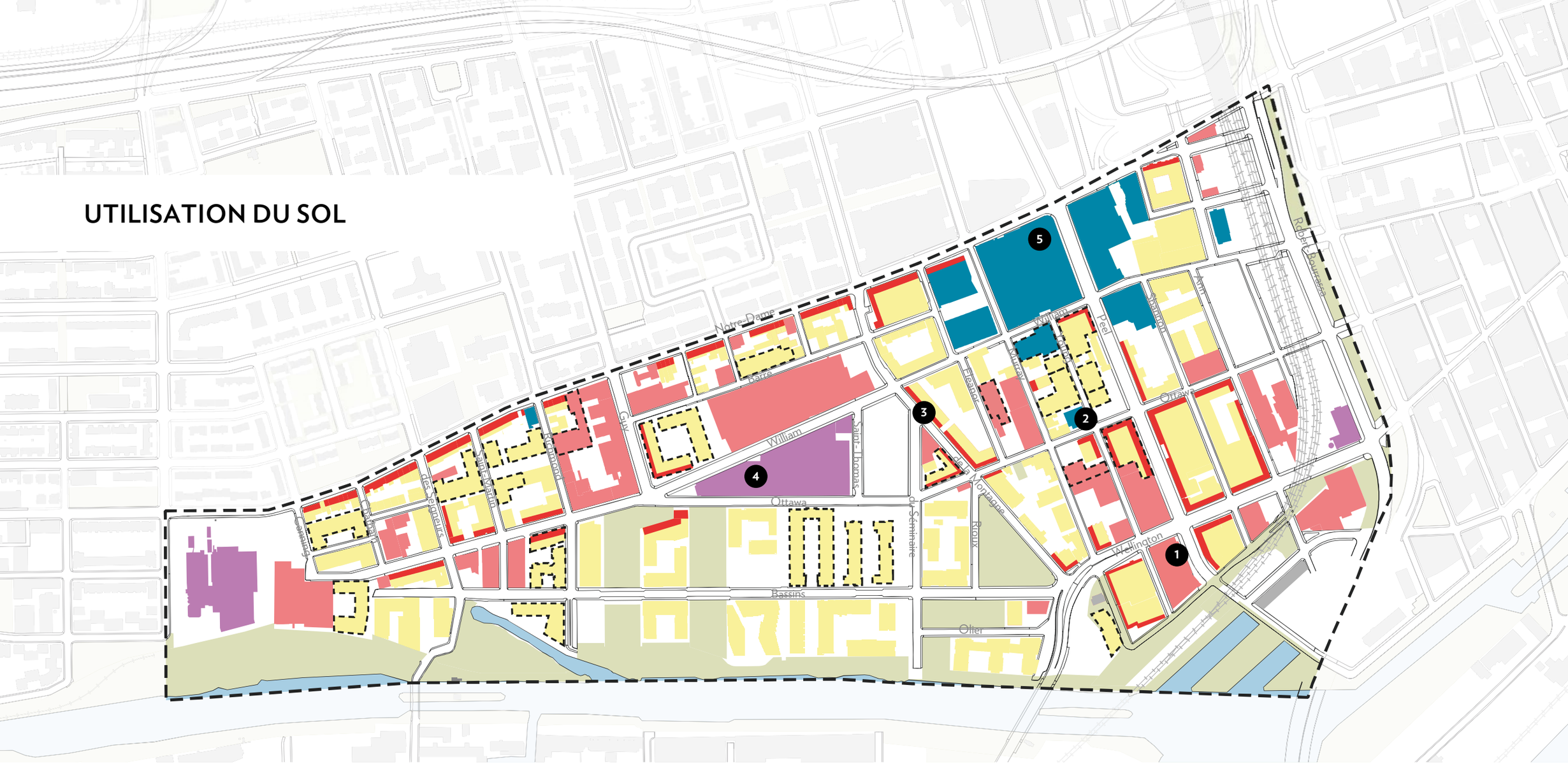


5 NEW CITY GAS

Différentes approches ont été utilisées afin de mettre en valeur le patrimoine du secteur. Les projets Le William (1) et les premières phases du Lowney offrent de bons exemples de **réutilisation de structures industrielles converties en usages résidentiels et commerciaux.** Les constructions neuves dans ces projets s'harmonisent à la volumétrie et à la matérialité du bâtiment patrimonial afin qu'il se distingue par ses détails de façade distinctifs. Le projet BrickFields (2) offre un cas de figure différent, où **le basilaire se distingue de la construction en hauteur par une reconstruction à l'identique des façades des plex d'origine.**

Une seconde tendance semble également émerger. Une certaine pression immobilière pourrait exercer un risque de perte du patrimoine en raison de la présence de **témoins architecturaux significatifs sur de grands îlots présentant un potentiel de redéveloppement.** Par exemple, le bâtiment occupé actuellement par les Brasseurs de Montréal (3), marquant la pointe des rues William et Ottawa, constitue un site stratégique pour la mise en œuvre du plan d'aménagement du domaine public du PPU afin d'améliorer les liens nord-sud traversant le quartier, alors qu'il présente une certaine valeur patrimoniale. D'autres édifices comme l'ancienne brasserie Dow (4) à l'angle des rues Peel et Notre-Dame ainsi que l'édifice de la New City Gas (5) se démarquent particulièrement dans le paysage du secteur. La transformation de ces immeubles devra être soumise à une analyse rigoureuse de leur valeur patrimoniale et tenir compte de leur potentiel de réutilisation.

UTILISATION DU SOL



1:8000

0 100 200m

N

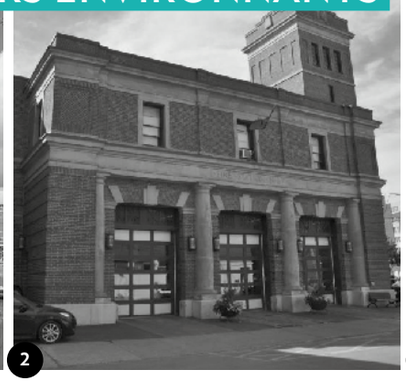
Légende | Utilisation du sol

- Habitation
- Commerce/mixte
- Institution
- Industrie
- Vacant
- Parc
- Rez-de-chaussée commercial
- Projet en chantier/ à l'étude

Source : Maquette 3D, Ville de Montréal

VISER L'ÉCLOSION D'UN SECTEUR MIXTE ET MULTIFONCTIONNEL, EN LIEN AVEC LES QUARTIERS ENVIRONNANTS


1 HÔTEL ALT MONTRÉAL


2 CASERNE DE POMPIERS NO 3


3 COMMERCES, RUE DE LA MONTAGNE


4 BRASSEURS DE MONTRÉAL


5 PAVILLON D DE L'ÉTS

Le développement de Griffintown depuis 2007 se traduit par la construction de près de **9 600 logements**[1]. Via la Stratégie d'inclusion de logements abordables et grâce à la procédure des PPCMOI ou à la conclusion d'Accords de développement, le développement immobilier privé a permis la construction de 1130 logements sociaux et abordables dans le secteur. La construction d'au moins 900 logements sociaux et abordables supplémentaires sont prévus dans les prochaines années[2]. L'entrée en vigueur du Règlement pour une métropole mixte (RMM) permettra de poursuivre la construction de ce type de logements dans le secteur ou ailleurs dans l'arrondissement.

En outre, les récents développements ont permis de construire plus de 120 000 m² de superficie commerciale et institutionnelle, ce qui a favorisé l'**établissement d'une offre commerciale de proximité**. Ainsi, les axes des rues Notre-Dame Ouest, William, Wellington, Ottawa, de la Montagne et Peel forment la trame commerciale du secteur.

Le secteur accueille aussi depuis 1997 le **campus de l'École de technologie supérieure (ÉTS)**, où étudient plus de 11 000 étudiantes et étudiants. Ses multiples pavillons d'enseignement auxquels s'ajoutent des résidences étudiantes contribuent fortement au dynamisme du quartier.

Deux équipements institutionnels sont présents dans le secteur, soit le poste de police et la caserne 3.

Des discussions sont en cours avec le Centre de service scolaire de Montréal (CSSDM) et le Ministère de l'Éducation pour l'implantation d'une **école primaire** dans les prochaines années. Plusieurs **commerces et établissements à vocation culturelle** ont pignon sur rue, comme l'Arsenal et le 1 700 La Poste.

Dans son ensemble, **le secteur se distingue par sa diversité d'usages**.

1 Statistiques de projets de développement, données de l'Arrondissement Le Sud-Ouest (novembre 2022).
2 Sous réserve de la viabilité des projets au regard des financements disponibles.



Cadre bâti et densité

Le cadre bâti de Griffintown se caractérise par la cohabitation de constructions appartenant à **deux phases d'urbanisation distinctes** : la phase industrielle et la phase actuelle de requalification.

Un portrait sommaire de cette forme bâtie sera fourni dans les prochaines pages afin de donner un aperçu de l'impact de la densification des dernières années.

Les données disponibles permettent de montrer une **classification des constructions selon leur taux d'implantation et leur hauteur**. Ces deux variables servent ensuite à dresser un portrait général des volumétries retrouvées dans le secteur, soit la forme urbaine.

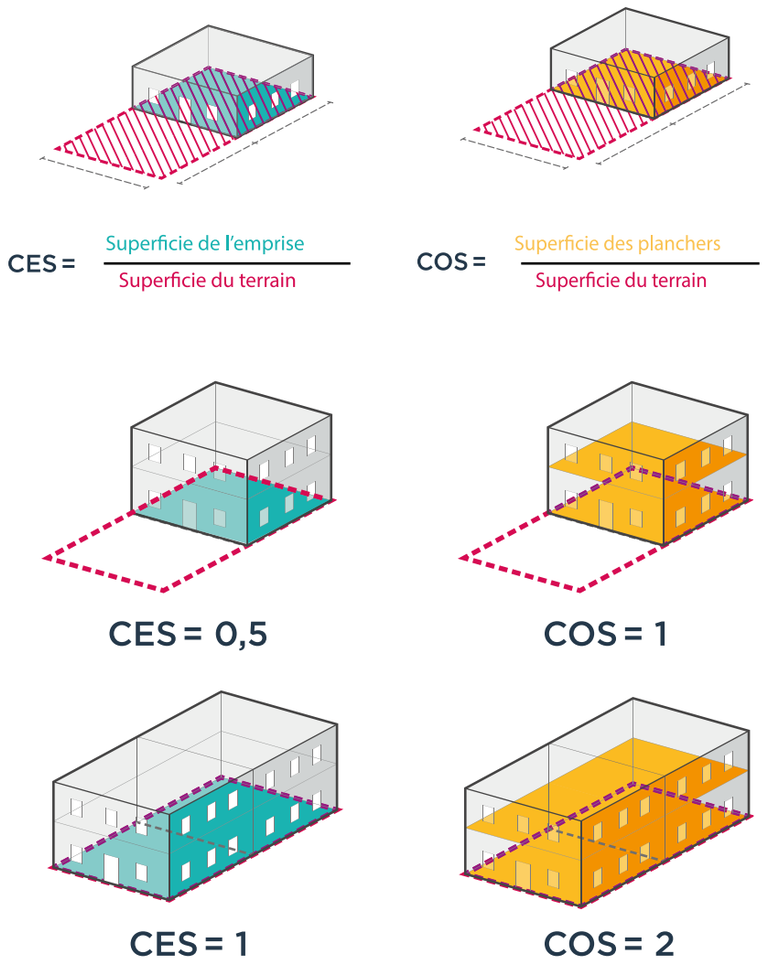
Sur le plan théorique, il convient de rappeler les notions de **cœfficient d'emprise au sol** (CES) et de **cœfficient d'occupation du sol** (COS) pour comprendre le calcul du taux d'implantation et de la densité.

Les schémas repris sur cette page, tirés de l'ouvrage **Décoder la densité**[1], permettent d'illustrer ces deux concepts.

Le CES mesure le rapport de l'emprise du bâtiment (correspondant généralement à la projection du bâtiment au sol) avec la superficie du terrain. **Le terme taux d'implantation est souvent utilisé.**

Le CES permet de s'assurer qu'une partie des terrains privés demeurent libres de construction, et qu'il ne revienne pas entièrement au domaine public de pourvoir en espaces ouverts, permettant le déploiement du couvert végétal et la circulation de l'air et de la lumière.

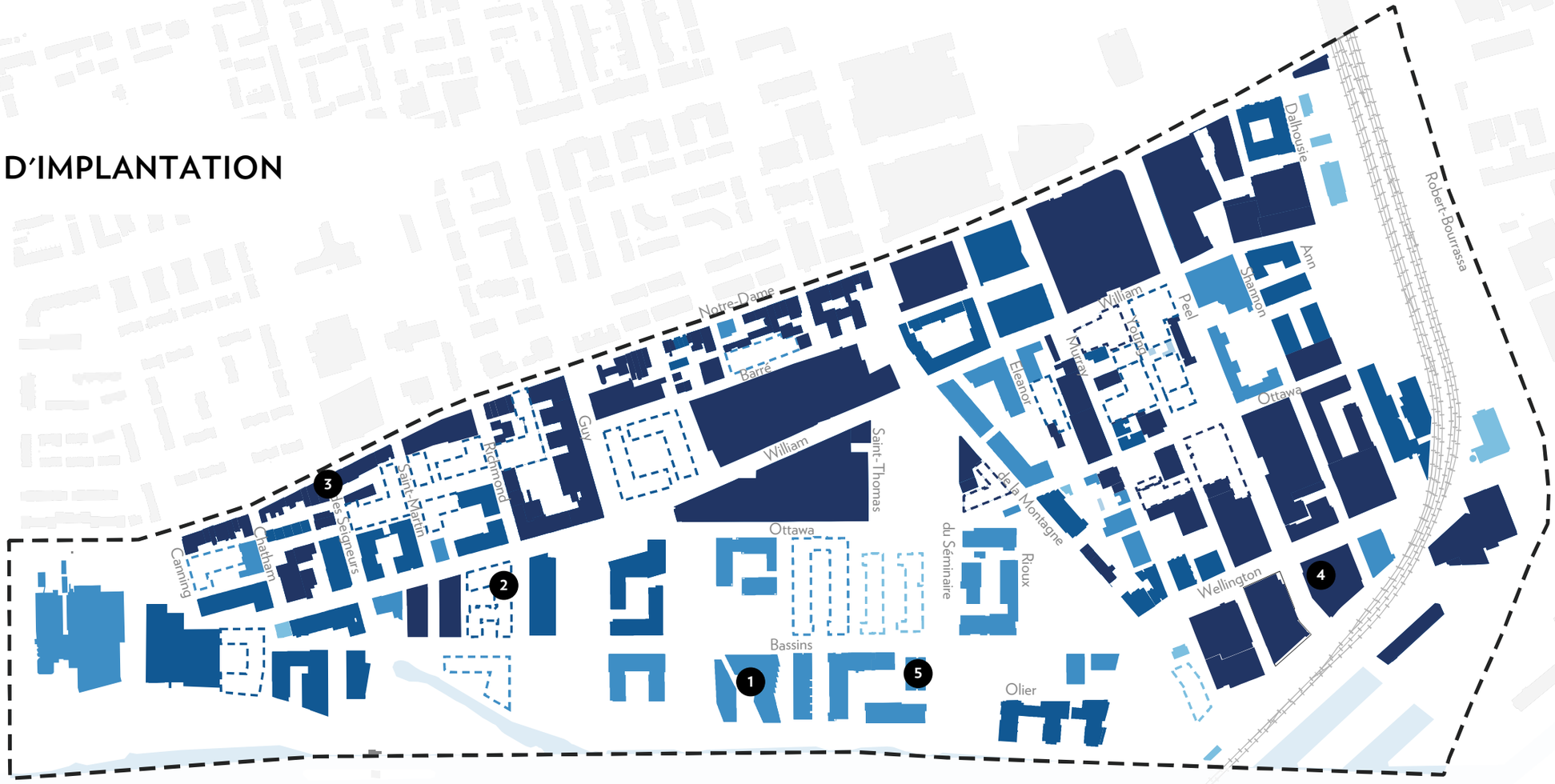
Le COS calcule plutôt le rapport entre la superficie totale des planchers du bâtiment et la superficie du terrain. **Le terme densité est souvent utilisé.**



Source: Fahey et Ville de Montréal, 2020

1 Produit par la firme Fahey pour la Ville de Montréal.

TAUX D'IMPLANTATION



Légende | Taux d'implantation

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

1:8000

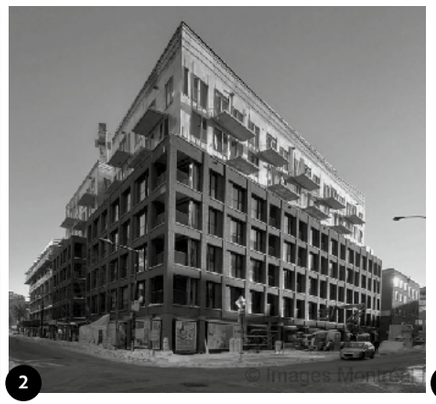
0 100 200m

N

Source : Maquette 3D, Ville de Montréal



1 NOCA



2 QUARTIER GÉNÉRAL



3 HABITATIONS DE TYPE DUPLEX



4 MARY ROBERT



5 LES BASSINS DU HAVRE

La carte ci-contre indique le cœfficient d'emprise au sol (CES) des constructions dans le secteur Griffintown. **La variété du cadre bâti se traduit par une diversité dans l'implantation au sol des bâtiments, leur volumétrie et l'articulation des façades.**

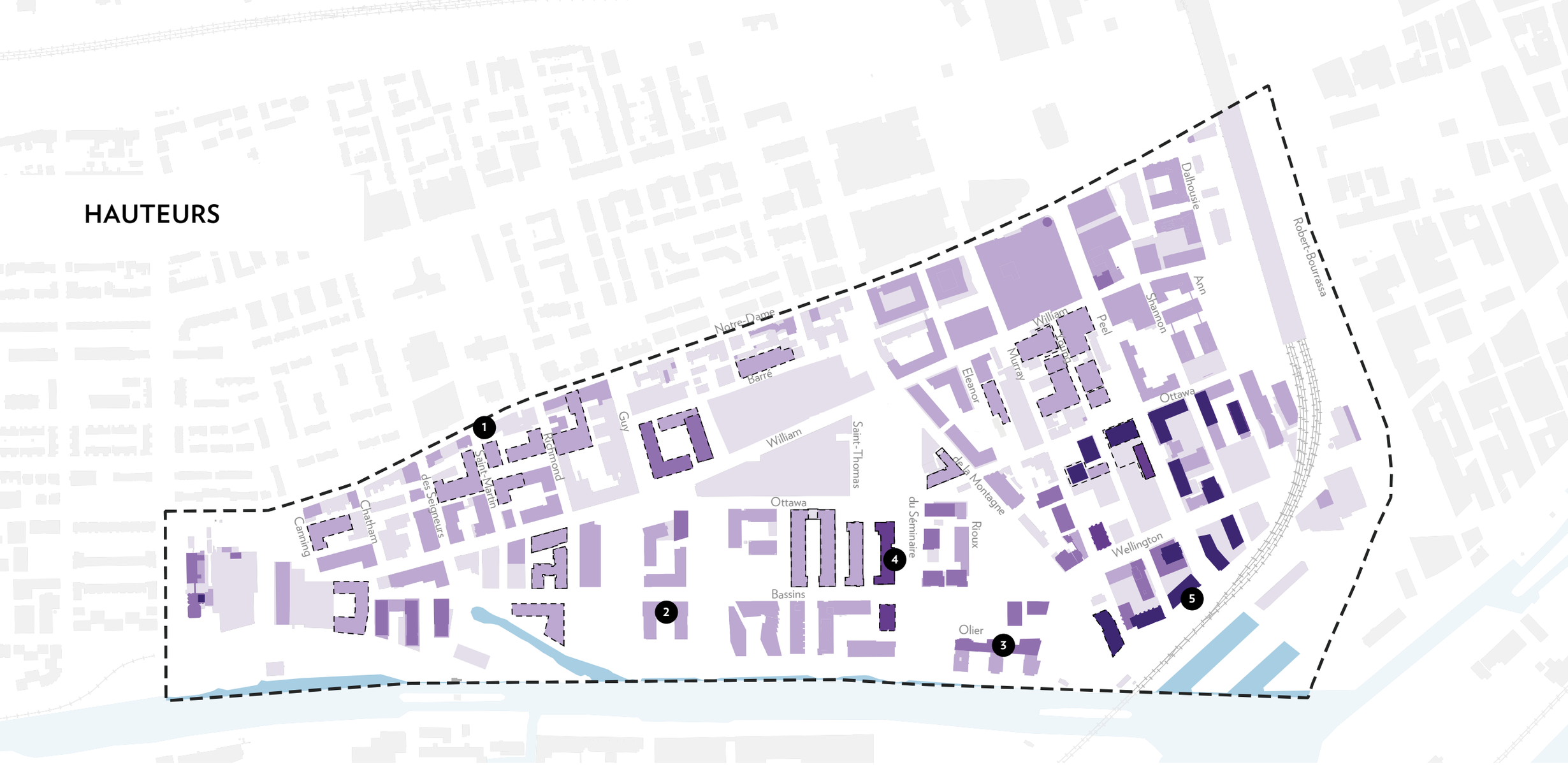
Le passé industriel du secteur Griffintown est encore visible à l'est et au cœur du quartier, là où se concentrent de larges empreintes bâties.

Le taux d'implantation, comme la hauteur et la densité, a une grande influence sur les typologies de bâtiments. Ainsi, les paramètres réglementaires de la rue Notre-Dame Ouest sont en cohérence avec le cadre bâti traditionnel de cette rue. Par contre, ceux des secteurs au sud de la rue Ottawa ont permis le développement d'un milieu plus dense inscrit dans la vision du PPU.

En règle générale, le taux d'implantation maximal dans le secteur est de 70 %, mais peut aller jusqu'à 100 % à certains endroits.

LE TAUX D'IMPLANTATION, LA HAUTEUR ET LA DENSITÉ SONT LES ÉLÉMENTS PERMETTANT DE MODULER LES CONSTRUCTIONS

HAUTEURS



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)

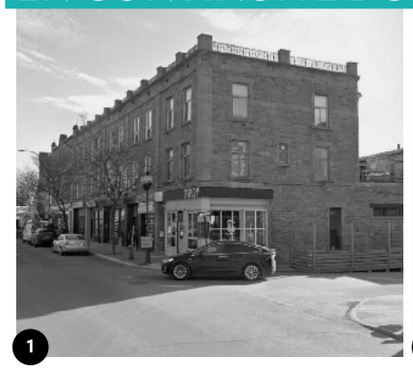
1:8000

0 100 200m

N

Source : Maquette 3D, Ville de Montréal

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DANS GRIFFINTOWN S'INSCRIT EN CONTINUITÉ DU CENTRE-VILLE



1 RUE NOTRE-DAME OUEST



2 RUE DES BASSINS



3 RUE OLIER



4 RUE DU SÉMINAIRE



5 PROMENADE SMITH

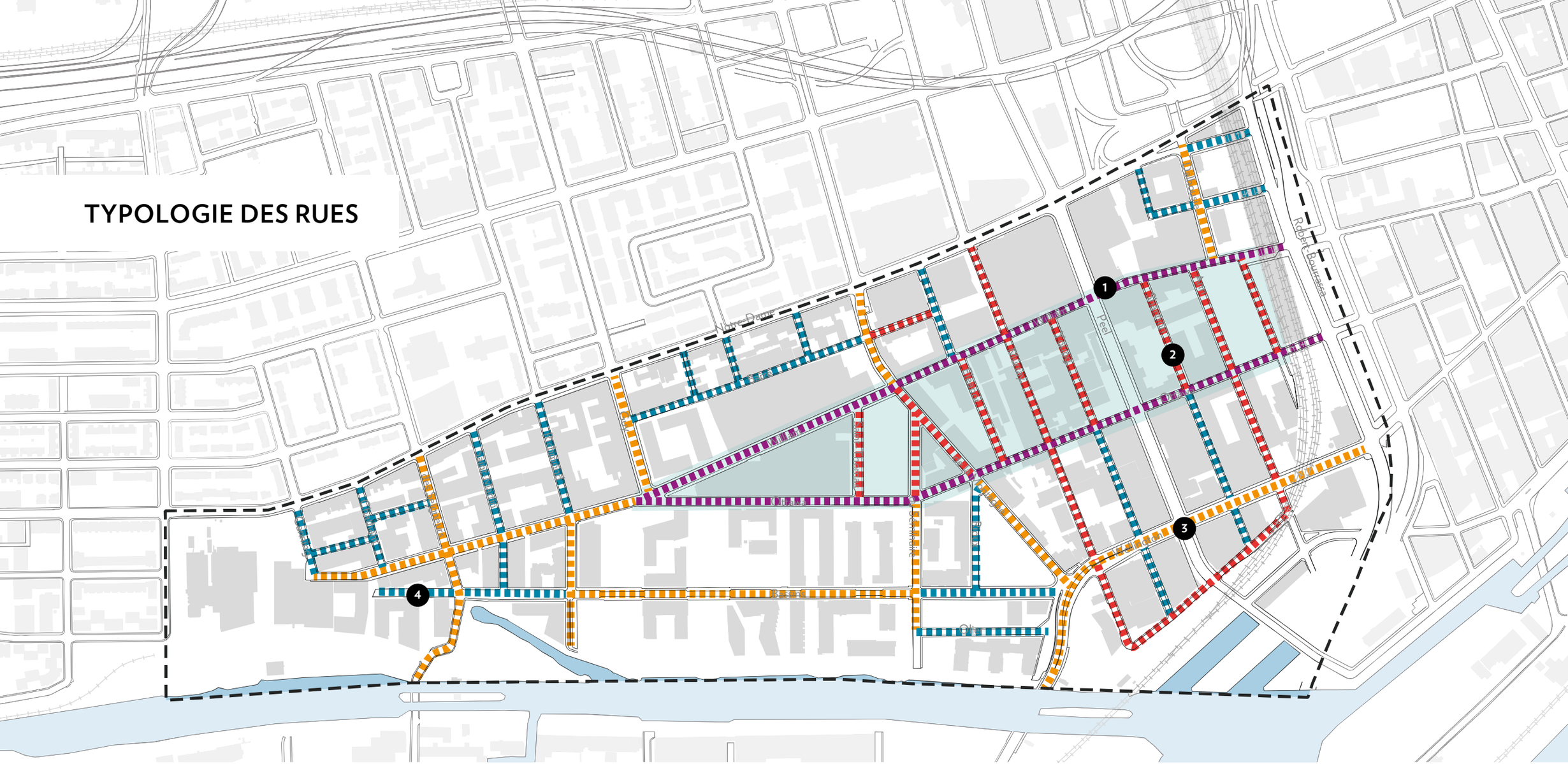
La hauteur des constructions dans le secteur Griffintown est un des paramètres réglementaires qui préoccupe la population et suscite des débats. Ainsi, le contraste entre le bâti industriel existant et les nouvelles constructions en hauteur est visible, particulièrement à l'est de la rue de la Montagne.

Concernant les hauteurs, le PPU privilégie une augmentation graduelle des hauteurs de la rue Notre-Dame Ouest vers le canal de Lachine et de l'ouest vers l'est afin de s'harmoniser aux bâtiments existants des secteurs limitrophes. Ainsi, les bâtiments de grande hauteur pouvant aller jusqu'à 80 mètres, soit environ 25 étages, se retrouvent essentiellement au sud de la rue Ottawa et à l'est de la rue du Séminaire.

Cela dit, après l'adoption du PPU de Griffintown, l'Arrondissement Ville-Marie a révisé son cadre des hauteurs. Ainsi, au nord de la rue Notre-Dame Ouest, des hauteurs pouvant aller jusqu'à 120 mètres sont maintenant autorisées. L'augmentation graduelle des hauteurs du PPU qui se voulaient une transition douce entre le centre-ville et le sud du secteur sont désormais en rupture de part et d'autre de la rue Notre-Dame Ouest, à la limite entre les deux arrondissements.

Afin d'assurer une cohérence des hauteurs de construction au sud du centre-ville, il pourrait être opportun de réviser les limites de hauteur pour le secteur de Griffintown.

TYPOLOGIE DES RUES



Légende | Typologies de rues

- Îlot
- Archipel urbain
- Rue habitée
- Rue hybride bordant l'archipel
- Rue apaisée hors de l'archipel
- Rue "standard Griffintown"

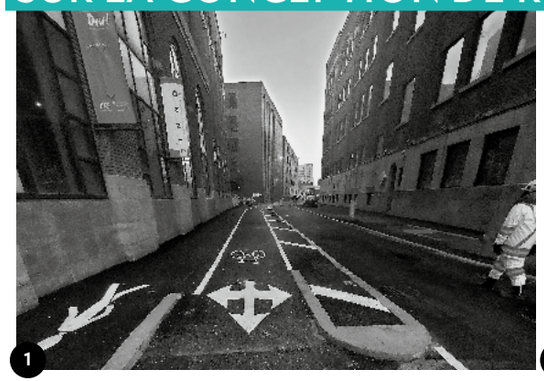
1 : 8000

0 100 200m

N

Source : Maquette 3D, Ville de Montréal

LA GÉNÉRATION DE NOUVEAUX LIEUX PUBLICS REPOSE NOTAMMENT SUR LA CONCEPTION DE RUES HABITÉES



1 RUE WILLIAM
(AMÉNAGEMENT DE SURFACE TEMPORAIRE)



2 RUE DU SHANNON



3 INTERSECTION WELLINGTON/PEEL



4 RUE DES BASSINS

Griffintown est situé à la **confluence de trois trames de rues** qui reflètent les différentes phases d'urbanisation. Elles font référence au fief de Nazareth à l'est, à la continuité de la rue Notre-Dame au nord-ouest et à la trame des anciens bassins au sud-ouest. Il en résulte la création de plusieurs îlots de forme triangulaire lorsque deux rues se rejoignent et fusionnent, comme au croisement des rues William et Ottawa.

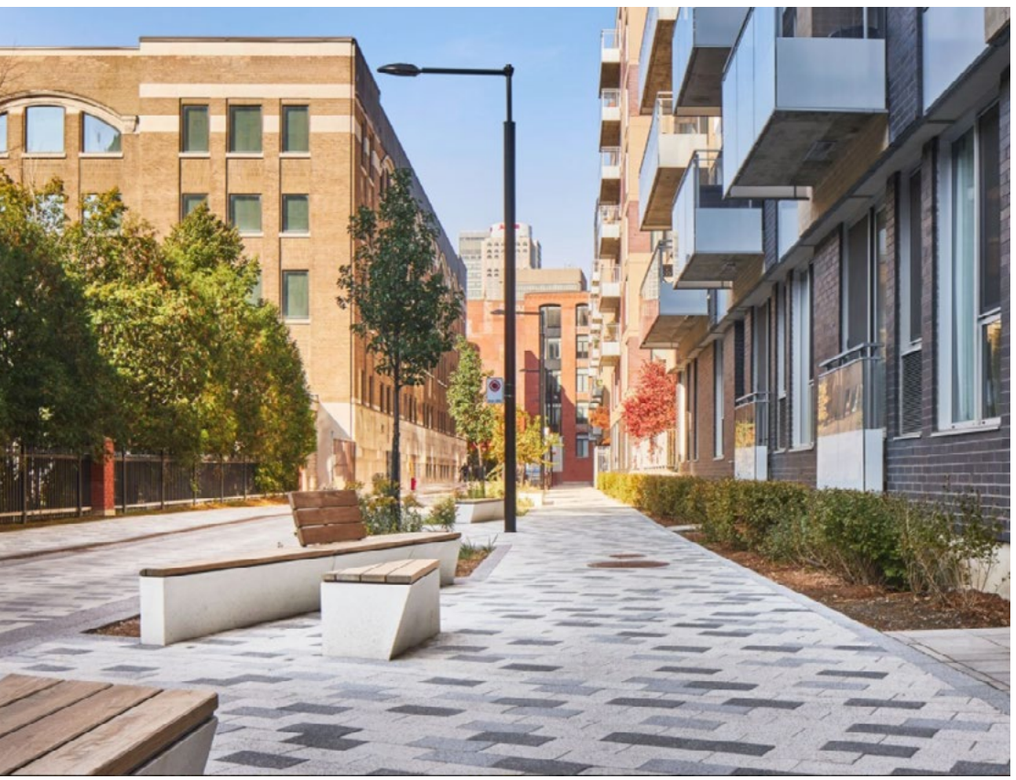
L'axe de la rue de la Montagne marque la séparation entre deux secteurs distincts. À l'est, la trame urbaine de type orthogonale est relativement régulière avec des lots de moyenne dimension, tandis qu'à l'ouest la trame urbaine plus irrégulière se structure dans un axe est-ouest, notamment avec les rues William, Ottawa et des Bassins.

Afin d'établir une planification d'ensemble pour les années à venir et pour mettre de l'avant une nouvelle stratégie de mobilité axée sur le transport actif et collectif, la Ville de Montréal a développé un **guide d'aménagement énonçant les grandes lignes directrices d'aménagement pour quatre nouvelles typologies de rues.**

Dans le cadre de la présente consultation, la Ville de Montréal et l'Arrondissement du Sud-Ouest réaffirment leur adhésion à la vision d'aménagement du domaine public du PPU de Griffintown.

La poursuite de cette mise en oeuvre se veut une réponse aux objectifs de la transition écologique mise de l'avant par les plans et politiques de la Ville.

TYPOLOGIES DE RUES



RUE HABITÉE

Le concept de rue habitée est appliqué à l'ensemble des tronçons nord-sud traversant l'archipel urbain, entre les rues William et Ottawa. Visibles sur les rues du Shannon et Murray, les premières réalisations traduisent l'esprit de convivialité et de cohabitation des usages dans l'espace public.

RUE HYBRIDE BORDANT L'ARCHIPEL

Les rues William et Ottawa sont les deux seuls axes identifiés comme des rues hybrides. Leur aménagement prévoit une rationalisation des largeurs de voie de circulation afin d'implanter une piste cyclable unidirectionnelle, de larges trottoirs favorisant les échanges et la socialisation ainsi que la plantation de nouveaux arbres de rue.

RUE APAISÉE HORS DE L'ARCHIPEL

La rue des Bassins à l'ouest de la rue des Seigneurs est représentative du concept de ces rues qui vise à rationaliser la largeur des voies de circulation automobile, en plus de limiter le stationnement sur un seul côté de la rue, le tout au profit d'un élargissement des trottoirs. S'y ajoute un alignement d'arbres qui vient atténuer l'effet d'îlot de chaleur sur certains tronçons.

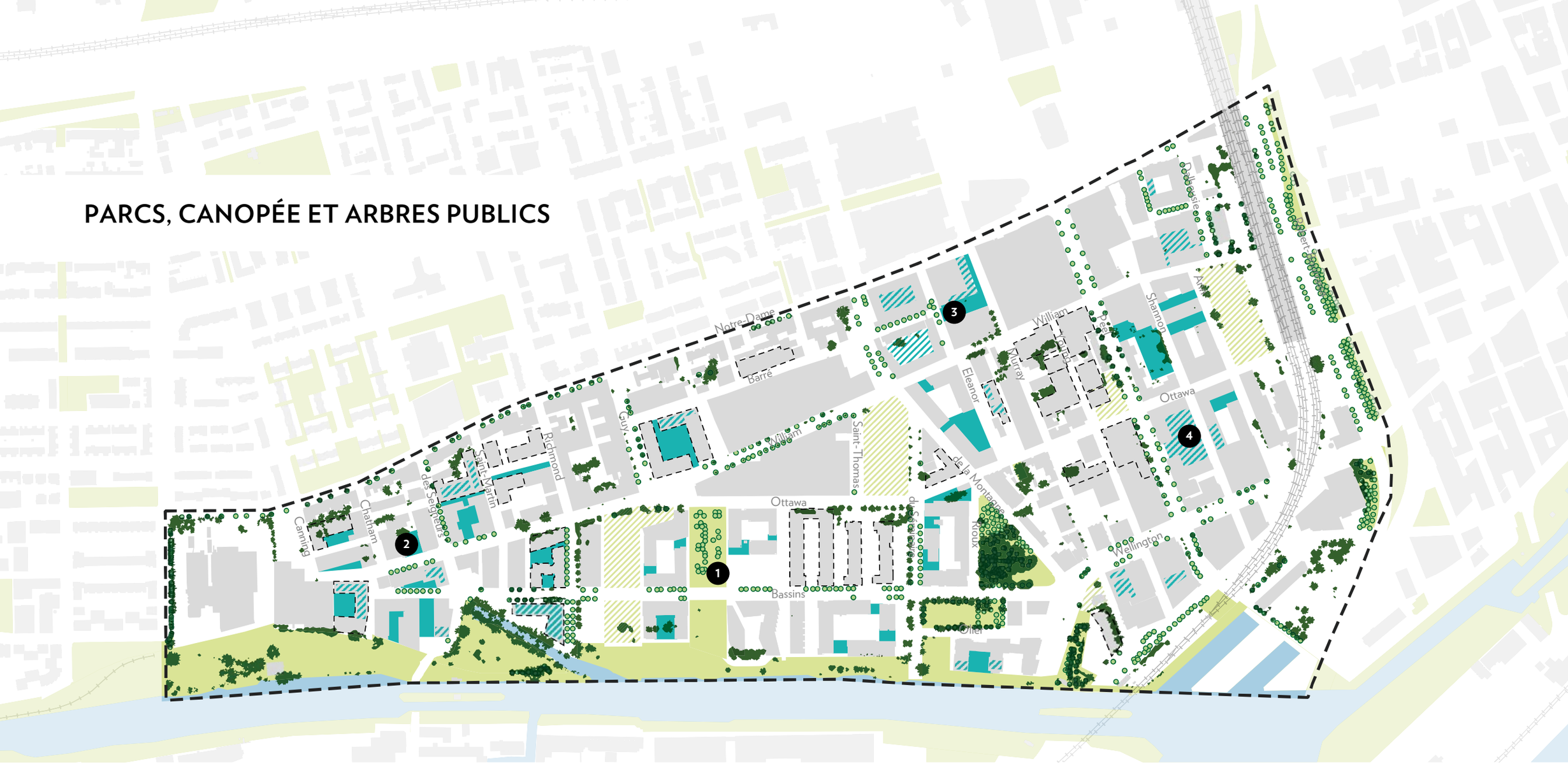
RUE « STANDARD GRIFFINTOWN »

Appartenant au réseau routier municipal supérieur, le gabarit des rues « standard Griffintown » permet d'accueillir un volume de circulation plus important où cohabitent plusieurs modes de transport. Ces axes structurants (rues des Seigneurs, Guy, de la Montagne, des Bassins, Peel et Wellington), pour la majorité dans l'orientation nord-sud, permettent de relier le secteur Griffintown aux secteurs et arrondissements voisins.



Ville de Montréal - Arrondissement du Sud-Ouest

PARCS, CANOPÉE ET ARBRES PUBLICS



1:8000 0 100 200m N

Légende | Parcs, canopée et arbres publics

- Parcs et espaces verts
- Jardin de rue
- Parc projeté
- Toit vert
- Canopée
- Arbre public
- Bâtiment en chantier ou en cours d'autorisation

Source : Maquette 3D, Ville de Montréal

CRÉER DES ESPACES VERTS ET FAVORISER L'ANIMATION DU SECTEUR



1 PARC



2 JARDIN DE RUE



3 JARDIN DE RUE



4 TOITURE VÉGÉTALISÉE

Pour bonifier le couvert végétal et l'aménagement paysager du domaine public, **la stratégie préconisée au PPU est de favoriser la contribution du domaine privé à la bonification du domaine public par la création de jardins de rues.**

Ces interstices végétalisées, aménagées entre les bâtiments, sans être nécessairement accessibles au public, bonifient le domaine public de diverses manières.

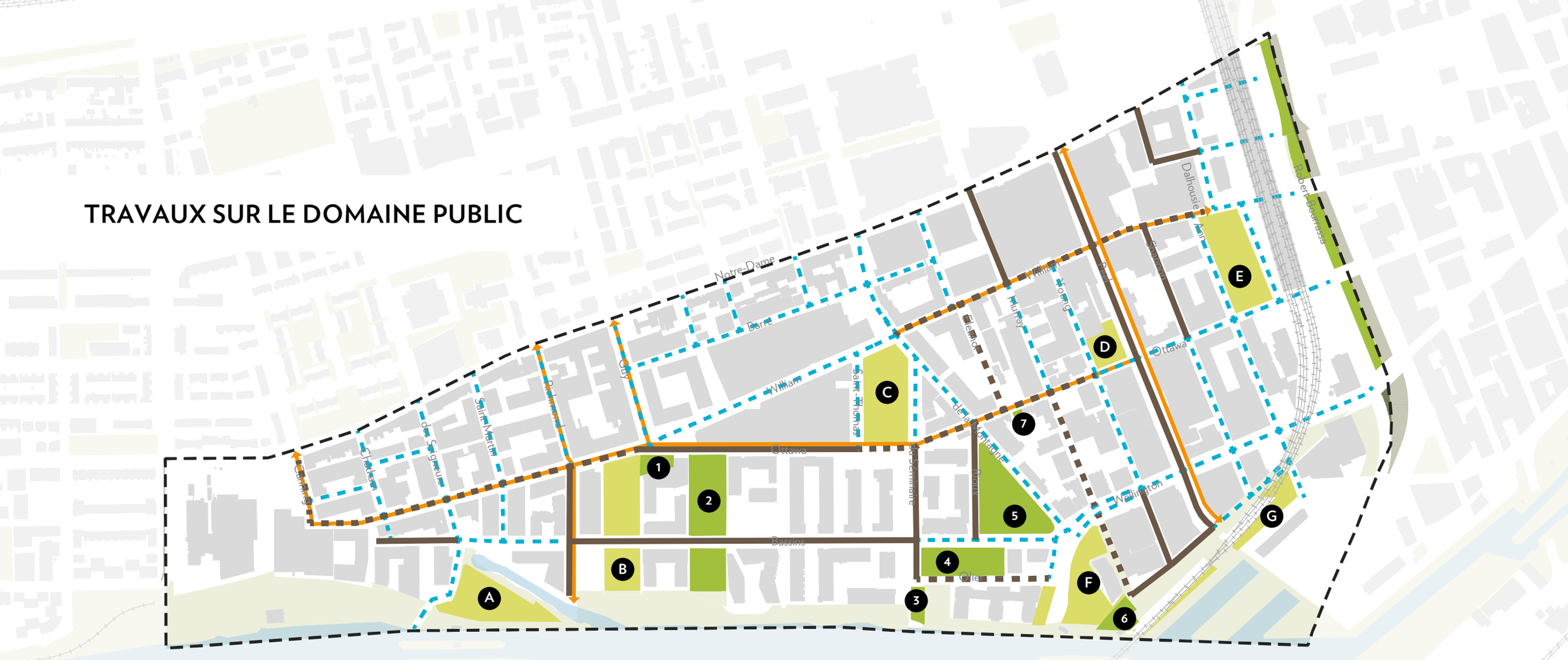
L'apport de végétation visible depuis la rue est un bienfait certain, tout comme le fait de permettre un meilleur ensoleillement, une meilleure circulation de l'air et une réduction des îlots de chaleur.

Cette stratégie s'avère particulièrement intéressante à l'est de la rue de la Montagne, où l'environnement bâti est plus dense et moins propice au déploiement de la canopée urbaine. Toutefois, on relève leur absence au cœur du secteur, entre les rues Saint-Martin et de la Montagne puisque de grands îlots n'ont pas encore fait l'objet d'une revitalisation.

Le secteur Griffintown présente une **disparité au niveau de la qualité de son domaine public**, en raison de la progression des travaux de réaménagement menés par la Ville qui suivent le rythme des développements privés.

Le canal de Lachine qui borde le secteur au sud offre un vaste espace public sous forme de **corridor vert et bleu**, apportant une grande valeur au cadre de vie dans le secteur. Les espaces plus boisés sont visibles dans les parcs les plus anciens du secteur comme le parc de Griffintown St. Ann.

TRAVAUX SUR LE DOMAINE PUBLIC



Légende | Travaux sur le domaine public

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

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 dde 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)

1:8000
0 100 200m
N

Source : Maquette 3D, Ville de Montréal, mars 2023

L'AMÉNAGEMENT DE NOUVEAUX LIEUX PUBLICS RÉPOND AUX BESOINS D'OUVERTURE ET DE DÉGAGEMENT REQUIS PAR LA DENSIFICATION DU CADRE BÂTI



1 PLACE DES ARRIMEURS
WAA | FNX-INNOV



2 PARC DU BASSIN-À-GRAVIER
CIVILITI | FNX-INNOV



2 PARC DU BASSIN-À-GRAVIER
CIVILITI | MOUSSE (ARCHITECTURE DE PAYSAGE) | FNX-INNOV



3 PLACE DES DÉBARDEURS

En plus des espaces verts riverains au canal de Lachine, les principaux parcs existants de Griffintown sont la place des Arrimeurs (1), le parc du Bassin-à-Gravier (2), la place des Débardeurs (3), le parc Gallery (4), le parc Griffintown St. Ann (5), la place des Aiguilleurs (6) et le parc de l'Écurie-Horse Palace (7).

Souhaitant rééquilibrer l'offre à l'échelle du quartier, **six autres parcs et espaces publics sont actuellement en planification**, soit le parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs (A), le parc des Eaux-Cachées (C), la place William-Dow (D), le parc Mary-Griffin (E), le square Gallery (F) et la poursuite de la promenade Smith (G).

L'aménagement du parc du Bassin-à-Bois (B) doit débuter à court terme.

Rappelons qu'en 2018, la Ville de Montréal a tenu une consultation publique portant sur l'aménagement des trois parcs situés entre les rues William et Ottawa. Cet exercice a permis d'établir les lignes directrices d'aménagement pour le parc des Eaux-Cachées (C), la place William-Dow (D) et le parc Mary-Griffin (E).

Au cours des différents ateliers, la population a été invité à s'exprimer sur la **vision d'ensemble de ces futurs parcs**, ce qui a permis de valider les besoins, définir la programmation et la vocation des nouveaux lieux publics afin d'assurer leur complémentarité.

De même, l'Arrondissement poursuit les négociations avec les propriétaires privés afin d'obtenir la cession de terrains à des fins de parcs dans le cadre du redéveloppement de certains terrains.

Diagnostic de l'état actuel du développement

Faits saillants



Capitaliser sur la valeur ajoutée que représente le patrimoine dans la revitalisation du quartier.

- Un rythme soutenu pour le développement immobilier dans le secteur depuis plus d'une dizaine d'années ;
- Un patrimoine industriel conservé, à certains degrés, dans des projets de requalification pouvant constituer des précédents intéressants ;
- Une pression immobilière exercée sur les bâtiments anciens, notamment pour les îlots offrant un potentiel de redéveloppement au détriment de la préservation du caractère industriel.

Viser l'éclosion d'un quartier mixte et multifonctionnel, en lien avec les quartiers environnants.

- Une offre commerciale qui, globalement, respecte les intentions inscrites dans le PPU avec une concentration des services de proximité à l'est de la rue de la Montagne et dans la portion ouest de la rue William ;
- Une mixité des usages répartie à l'échelle du quartier permettant la consolidation de l'offre sur l'artère commerciale principale qu'est la rue Notre-Dame Ouest et la création de pôle de desserte complémentaire le long des rues William, des Seigneurs, Peel et Wellington ;
- Une contribution du campus de l'ÉTS à la vitalité et au dynamisme du quartier par le développement d'espaces ouverts au public et de liens piétons entre les pavillons.





Voir la nécessaire densification du quartier comme un outil au service de la qualité de vie.

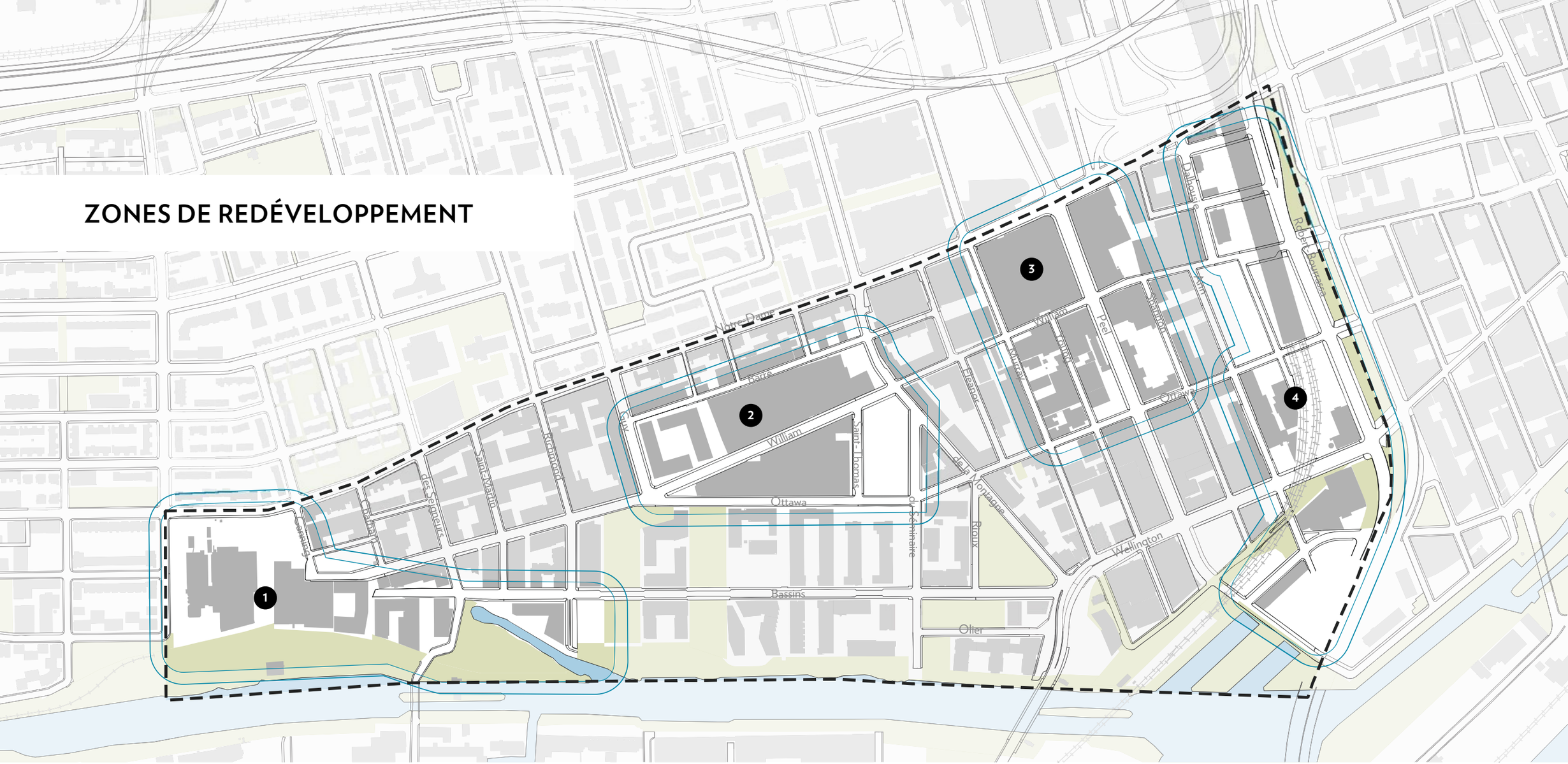
- Le taux d'implantation élevé des bâtiments sur certains sites est une caractéristique de l'occupation ancienne du quartier par des activités industrielles ;
- Le taux d'implantation plus faible du secteur des Bassins du Nouveau Havre et les constructions de plus grande hauteur ont permis de dégager beaucoup d'espace au sol, dont de nombreux espaces publics ;
- La morphologie des bâtiments forme un ensemble bâti plutôt hétérogène au niveau du gabarit et des volumes des bâtiments, au style plus urbain et contemporain que les typologies résidentielles et industrielles d'origine ;
- La gradation des hauteurs par rapport au secteur situé au nord de la rue Notre-Dame Ouest est un enjeu puisque les hauteurs de construction autorisées y sont beaucoup plus élevées, ce qui accentue l'effet de rupture ;
- La densification du quartier est nécessaire pour atteindre une viabilité permettant à la Ville de Montréal d'offrir des équipements et des services répondant aux besoins de la population et poursuivre le réaménagement du domaine public.

Créer des espaces verts et favoriser l'animation du quartier.

Faire de Griffintown un modèle de développement durable.

- Les développements récents ont permis la création de plusieurs cours ouvertes sur le domaine public, notamment sur les rues William et des Bassins ;
- Les lignes directrices d'aménagement des rues et des parcs élaborées par la Ville de Montréal prévoient une augmentation marquée du verdissement dans le quartier ;
- 7 parcs, places et espaces verts restent à aménager dont le parc du Bassin-à-Bois, le prolongement de la promenade Smith, la place William-Dow et le square Gallery qui devraient être réalisés à moyen terme et à plus long terme, les parcs Mary-Griffin et des Eaux-Cachées ;
- Les espaces verts aménagés à l'emplacement des anciens bassins offrent des percées visuelles vers le massif du centre-ville et le canal de Lachine, deux repères identitaires importants à l'échelle du quartier ;
- Le secteur de l'ancien PPU du secteur Peel-Wellington se distingue par la quasi absence de jardins de rue, mais une plus grande présence de toitures végétalisées.

ZONES DE REDÉVELOPPEMENT



1 : 8000

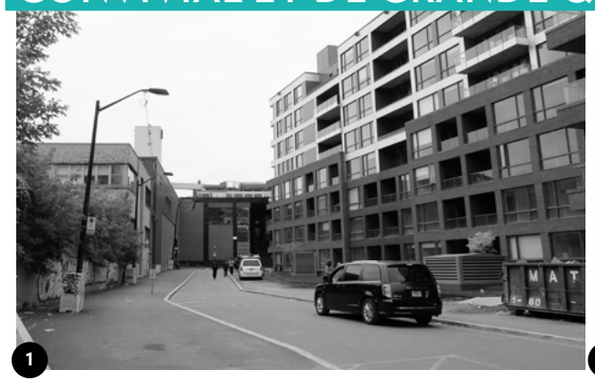
0 100 200m

N

Légende | Zones de redéveloppement

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

LA DENSIFICATION DOIT ÊTRE AU SERVICE DE LA CRÉATION D'UN MILIEU DE VIE MIXTE, CONVIVIAL ET DE GRANDE QUALITÉ



1 POINTE-DES-SEIGNEURS



2 POINTE WILLIAM-OTTAWA



3 CAMPUS DE L'ÉTS



4 PÔLE PEEL ET BÂTIMENT-PONT

Au regard du bilan des actions et réalisations menées par l'administration municipale, les tendances immobilières du marché, ainsi que les attentes et les besoins de la population en matière d'équipements collectifs, il est possible d'identifier **quatre grandes zones ayant un potentiel de redéveloppement et de requalification** important dans les prochaines années, soit :

- La Pointe-des-Seigneurs ;
- Pointe William-Ottawa ;
- Le campus de l'ÉTS ;
- Pôle Peel et bâtiment-pont.

Pour les développements à venir, certains enjeux devraient faire l'objet d'une attention particulière, notamment :

- La préservation et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial de grande valeur ;
- La consolidation de la trame urbaine dans l'axe nord-sud pour permettre une meilleure liaison physique entre la Petite-Bourgogne au nord et le canal ;
- Le respect d'une échelle humaine et du milieu d'insertion ;
- L'encadrement du domaine public et des nouveaux espaces publics ;
- La redéfinition des interfaces avec les quartiers limitrophes ;
- La bonification du verdissement afin d'assurer la résilience climatique et l'adaptation de l'environnement urbain, par l'amélioration de sa fonction écologique.

Contraintes et limites de deux paramètres du PPU

Depuis l'adoption du PPU de Griffintown, le contexte dans lequel se développe le quartier a grandement évolué. Aujourd'hui, deux freins à la poursuite de la mise en oeuvre du PPU sont constatés, soit l'approche par projets particuliers et l'impact de la limite de hauteur sur la forme urbaine[1].

L'autorisation des projets via la procédure des projets particuliers (PPCMOI) priorisée par le PPU offre un levier de négociations auprès des promoteurs. Suivant l'adoption du PPU, cette façon de faire servait essentiellement à **assurer l'application de la stratégie d'inclusion de logements abordables et obtenir certains gains dans la réalisation des projets** relatifs au verdissement, à la gestion des matières résiduelles ou au stationnement.

L'adoption du Règlement pour une métropole mixte en avril 2021 et les nombreuses modifications réglementaires apportées au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest assurent désormais l'obtention de ces gains sans devoir nécessairement utiliser d'approche discrétionnaire (PPCMOI). De plus, il s'avère qu'aujourd'hui, **cette procédure est lourde à porter pour l'appareil municipal et soulève plusieurs questionnements** quant à la justification desdites dérogations de la part de la population.

Par ailleurs, pour plusieurs sous-secteurs de Griffintown, l'Arrondissement du Sud-Ouest constate qu'il est difficile d'atteindre le seuil de densité visé au PPU dans les limites de hauteurs prescrites, deux paramètres clés inscrits au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. L'Arrondissement du Sud-Ouest a d'ailleurs reçu un nombre grandissant de demandes de modifications de la hauteur au PPU et au Plan d'urbanisme pour des projets de développements immobiliers d'envergure.

De même, il apparait que l'atteinte des paramètres de densité et de hauteur, **génère une certaine redondance dans la volumétrie des bâtiments**. En effet, l'application simultanée de ces deux paramètres présuppose une forme urbaine particulière, freinant grandement les possibilités de générer de la diversité dans la volumétrie et la modulation des bâtiments. Cette forme urbaine, d'apparence lourde et compacte, ne permet pas de libérer de l'espace au sol suffisant pour profiter au verdissement et à la qualité des espaces publics.

Comment créer 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 ?

Rappelons également que le financement des services et équipements que la Ville de Montréal doit fournir à la population est calculé sur la base des retombées financières sous-jacentes à l'atteinte des seuils de densité maximale énoncés par le PPU.

Il est dans l'intérêt de tous de revoir comment une modulation des limites de hauteur peut améliorer la forme urbaine, respecter l'échelle humaine du quartier tout en permettant l'atteinte de la densité actuellement en vigueur.

Soulignons qu'il n'est **aucunement souhaitable de rehausser la densité du quartier**, celle-ci étant jugée adéquate et complémentaire à celle du centre-ville.

1 La forme urbaine (l'environnement bâti) est le produit de l'articulation des aménagements effectués à différentes échelles (quartier, rue et bâtiment) en lien avec l'occupation humaine du territoire. Source : collectivitésviables.org

DÉMARCHES, RÉFLEXIONS ET ANALYSES COMPLÉMENTAIRES









Démarche d'urbanisme collaboratif pour le secteur ouest de Griffintown

En 2018 et 2019, l'Arrondissement du Sud-Ouest a mandaté l'organisme Vivre en Ville afin de l'accompagner dans un **processus d'urbanisme collaboratif pour le secteur ouest de Griffintown dans le cadre du projet « Oui dans ma cour »**.

Lors de cette démarche, des balises ont été identifiées afin d'accroître l'acceptabilité sociale du redéveloppement du secteur situé à l'ouest de la rue Richmond. Initialement, il était envisagé d'ajuster les encadrements réglementaires conformément aux balises identifiées.

Toutefois, l'Arrondissement a plutôt poursuivi la réflexion sur les thèmes du potentiel économique et des équipements collectifs.

Brièvement, la démarche a mené à la tenue de 4 ateliers de travail avec un comité composé de représentants des citoyens, des promoteurs, de la Ville et de l'Arrondissement et à une soirée d'échange avec la population.

Ces différentes activités ont permis de mettre en lumière certaines préoccupations et d'énoncer des balises pour la suite du développement abordant les thèmes suivants :

- Maintien et ajout de lieux d'emploi et d'activités économiques ;
- Services de proximité, équipements publics et locaux communautaires ;
- Mobilité et aménagement des rues : sécurité et confort des déplacements ;
- Habitation pour tous ;
- Espaces publics de qualité et verdissement ;
- Échelle humaine, qualité architecturale et patrimoine.

Étude prospective sur la demande de l'offre de locaux industriels et bureaux dans l'arrondissement du Sud-Ouest

Pour avoir une vision plus claire de l'offre de locaux industriels et de bureaux dans l'arrondissement du Sud-Ouest, la firme LGP Stratégies immobilières a mené en 2021 une étude prospective sur un horizon de cinq ans, afin de permettre à l'Arrondissement d'offrir une réponse optimale aux demandes immobilières industrielles et de bureaux, tout en renforçant la structure économique globale du territoire.

Toutefois, pour respecter les spécificités de certains secteurs, l'étude met l'emphase sur trois subdivisions stratégiques : le secteur Cabot, le secteur Griffintown et les abords du canal de Lachine.

La recension d'analyses et d'études antérieures fait état de plusieurs enjeux, certains de nature immobilière et d'autres de nature économique :

Enjeux de nature immobilière :

- Requalification des grands complexes ;
- Capacité d'intervention limitée de la Ville à l'égard du foncier ;
- Forte pression pour la demande résidentielle (augmentation du coût locatif au pied carré) ;
- Disponibilité d'infrastructures permettant aux nouvelles entreprises (startups) de croître.

Enjeux de nature économique :

- Conserver l'attractivité et le dynamisme économique de l'arrondissement, en se distinguant à l'échelle métropolitaine comme un pôle de hautes technologies ;
- Favoriser la création d'un bassin d'emplois en soutien aux entreprises (rétention, attraction et diversification de la main-d'œuvre) ;
- Potentiel de mutualisation des espaces ;
- Mutation accélérée de la structure industrielle / économique vers la nouvelle économie.

L'évaluation de l'offre est décrite selon une analyse de données quantitatives, la réalisation d'entrevues et d'analyses comparatives ainsi que des visites de terrain, tandis que celle sur la demande se base, entre autres, sur l'analyse d'un échantillonnage d'entreprises présentes sur le territoire entre 2016 et 2019, les données du marché et les résultats d'un sondage mené par E&B Data.

En général, le marché immobilier se porte bien dans l'arrondissement du sud-ouest, grâce à son positionnement stratégique dans la métropole et la mixité de ses activités qui en fait un milieu de vie à part entière. Particulièrement attractif pour les grandes entreprises internationales, l'abordabilité de l'offre immobilière dans l'arrondissement est un enjeu important pour les entreprises de petite taille et/ou en démarrage.

LA TRANSFORMATION DU SECTEUR DOIT PERMETTRE UNE COHABITATION FERTILE D'ACTIVITÉS SCIENTIFIQUES, RÉSIDENTIELLES, INDUSTRIELLES, CULTURELLES ET COMMERCIALES

Selon l'étude prospective, les principaux créneaux et segments présentant le meilleur potentiel de croissance pour le secteur Griffintown sont :

- l'intelligence artificielle ;
- les technologies de l'information et communications (logiciels spécialisés, traitement de données, réparation et entretien de matériel électronique) ;
- l'innovation technologique (technologies vertes en bâtiment, numérisation et automatisation, design industriel, prototypage et fabrication 3D, etc.) ;
- les autres services professionnels comme les bureaux d'avocats, notaires, etc.

Pour le secteur Griffintown, les hypothèses prospectives de localisation sont les suivantes :

- 5 % de projets de type industriel dans l'arrondissement qui correspondent à des bureaux-entreprises d'une superficie moyenne de 4 000 pieds carrés;
- 40 % des projets de type « bureaux » dans l'arrondissement, avec une prédominance de grands bureaux professionnels d'une superficie moyenne de 15 000 pieds carrés.

Parmi les principales recommandations, retenons celles-ci :

- Maintenir une offre de loyers accessibles ;
- Penser à la cohabitation et la mixité des usages et des fonctions ;
- Miser sur l'esthétisme et la facture architecturale du patrimoine bâti ;
- Encourager l'implantation de bureaux-entreprises ;
- Favoriser la flexibilité des espaces ;
- Améliorer l'accessibilité et le transport dans les secteurs enclavés ;
- Mettre à jour régulièrement les inventaires des places d'affaires ;
- Réviser les approches réglementaires.

Dans les limites des compétences municipales, l'Arrondissement prend en compte ces recommandations lors de l'analyse de projets en ayant une vue d'ensemble de Griffintown par rapport au autres quartiers à vocation mixte ou économique à proximité.

Besoins en équipements collectifs

Dans les dix dernières années, l'administration municipale s'est principalement concentrée sur l'aménagement du domaine public, soit le réaménagement des rues et la création de parcs, et l'autorisation de projets immobiliers privés et sociaux.

Face à la nouvelle dynamique urbaine du territoire et l'arrivée d'une nouvelle population, une réflexion est menée pour identifier les besoins en équipements collectifs pour le secteur Griffintown.

Malgré les perceptions actuelles en matière d'offre en équipements collectifs, le quartier bénéficie des services disponibles dans les quartiers limitrophes dont le rayon de desserte couvre le quartier Griffintown. Ainsi, le projet de rénovation et d'agrandissement de la bibliothèque Saint-Charles tient compte du bassin de population du quartier Griffintown dans son offre de services. De même, le centre sportif de la Petite-Bourgogne dessert autant la population de Griffintown que la Petite-Bourgogne avec sa piscine, son gymnase double et sa salle multifonctionnelle.

Dans les prochaines années, plusieurs projets publics viendront aider à répondre aux besoins, notamment l'aménagement d'une patinoire réfrigérée au parc du Bassin-à-Bois et l'acquisition ou la construction de pavillon dans les parcs qui pourront accueillir des activités communautaires ou socioculturelles.

De même, l'aménagement de **nouveaux parcs** avec l'ajout d'une programmation spécifique et l'arrivée prochaine d'une **école primaire** sur le site de la rue des Bassins, suite au changement d'orientation du CSSDM et de la réception d'une ordonnance ministérielle, viendront bonifier l'offre.

D'autres projets en planification, tels que le projet MR-63 (place William-Dow) ou encore le développement des terrains de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) à la tête du bassin Peel, **sont autant d'occasions de partenariats pour le partage et la mutualisation d'espaces au bénéfice de la communauté**. Ces différents projets pourront aider à combler les besoins en équipements sportifs, culturels, communautaires ou de loisirs.

Enfin, partenaire d'importance pour l'arrondissement, l'École de technologie supérieure (ÉTS) possède plusieurs installations au service de sa population étudiante et de la communauté, et prévoit élargir l'offre notamment au niveau de la bibliothèque et des installations du futur complexe Dow.

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS



Légende | Équipements collectifs

1. Parc du Bassin-à-Bois
2. Parc des Eaux-Cachées
3. Parc Mary-Griffin
4. Square Gallery
5. Place des Aiguilleurs
6. Place William-Dow
7. Bassin Peel
8. École primaire

1:8000

0 100 200m

N

Site		Équipements envisageables	Type de propriété	Horizon de temps
1	**Parc du Bassin-à-Bois**	• Patinoire réfrigérée • Vestiaire (hiver) • Salle communautaire (été)	• Propriété municipale	• Court terme
2	**Parc des Eaux-Cachées**	• Salle communautaire (médiation culturelle, dépôt de livres) • Marché public	• Propriété municipale	• Long terme
3	**Parc Mary-Griffin**	• Plateaux sportifs extérieurs	• Propriété municipale	• Long terme
4	**Square Gallery**	• Salle communautaire • Salle de diffusion	• Propriété municipale (acquisition non complétée)	• Court terme
5	**Place des Aiguilleurs**	• Salle communautaire • Salle de diffusion	• Propriété municipale (acquisition non complétée)	• Moyen terme
6	**Place William-Dow**	• Animation culturelle	• Propriété municipale • Partenariat avec l'organisme MR-63	• Court terme
7	**Bassin Peel**	• Équipement communautaire, culturel	• Partenariat avec la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)	• Moyen terme
8	**École primaire**	• Gymnase	• Partenariat avec le Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM)	• Court terme



NOUVELLE STRATÉGIE DE MISE EN ŒUVRE



Moduler les limites de hauteur au Plan d'urbanisme

Dans le cadre de la consultation, l'Arrondissement souhaite proposer à la population une nouvelle stratégie de mise en œuvre visant à répondre aux critiques et préoccupations soulevées par le milieu à l'égard du développement du quartier.

Elle repose sur deux objets, soit :

- Moduler les limites de hauteur au Plan d'urbanisme ;
- Questionner l'approche par PPCMOI.

Guidé par une intégration urbaine harmonieuse, cohérente avec l'environnement immédiat et la recherche de formes urbaines plus dynamiques, la principale stratégie d'intervention consiste à introduire des variations dans les hauteurs de construction permises afin de réduire l'empreinte au sol des nouvelles constructions.

Pour atteindre le résultat escompté, soit le respect des quatre objectifs du PPU, l'Arrondissement du Sud-Ouest suggère d'introduire **sept principes d'encadrement de la forme urbaine** dans sa réglementation :

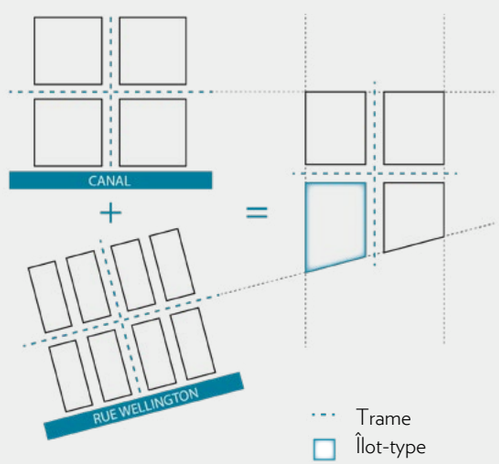
- Continuité de la trame urbaine ;
- Hiérarchie ;
- Encadrement ;
- Gradation ;
- Diversité ;
- Porosité ;
- Espaces libres.

PRINCIPES D'ENCADREMENT DE LA FORME URBAINE

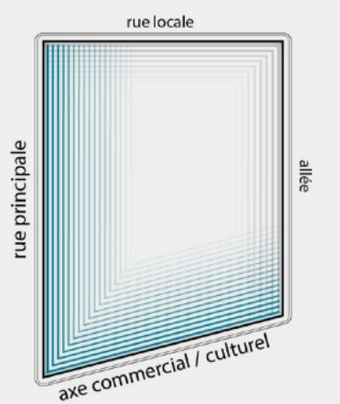
MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE INDUSTRIEL ET IMMATÉRIEL

QUARTIER MIXTE ET MULTIFONCTIONNEL

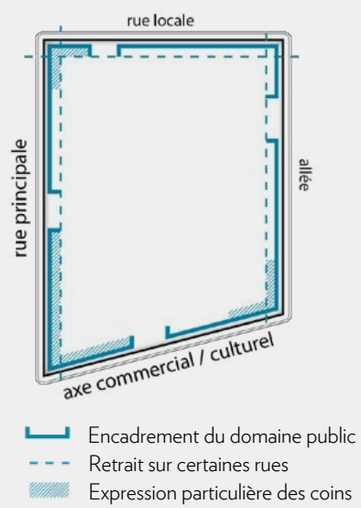
TRAME/CONTINUITÉ



HIÉRARCHIE

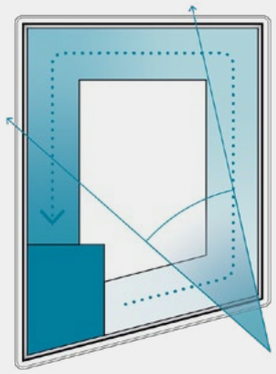


ENCADREMENT



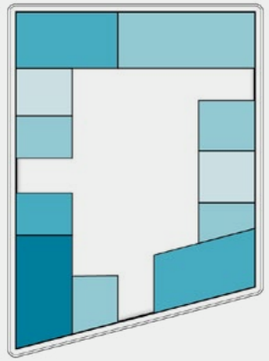
CADRE BÂTI ET DENSITÉ

GRADATION



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

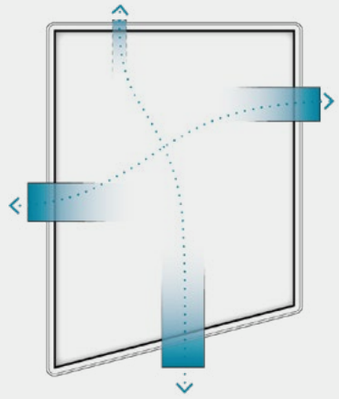
DIVERSITÉ



- Variations des hauteurs et des typologies

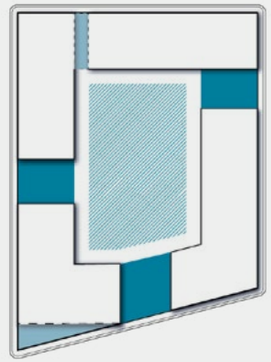
AMÉNAGEMENT ET ANIMATION AVEC LE DOMAINE PUBLIC

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

Note au lecteur :

Dans les pages qui suivent, des représentations en axonométries et en perspectives sont proposées afin d'illustrer les principes d'encadrement de la forme urbaine.

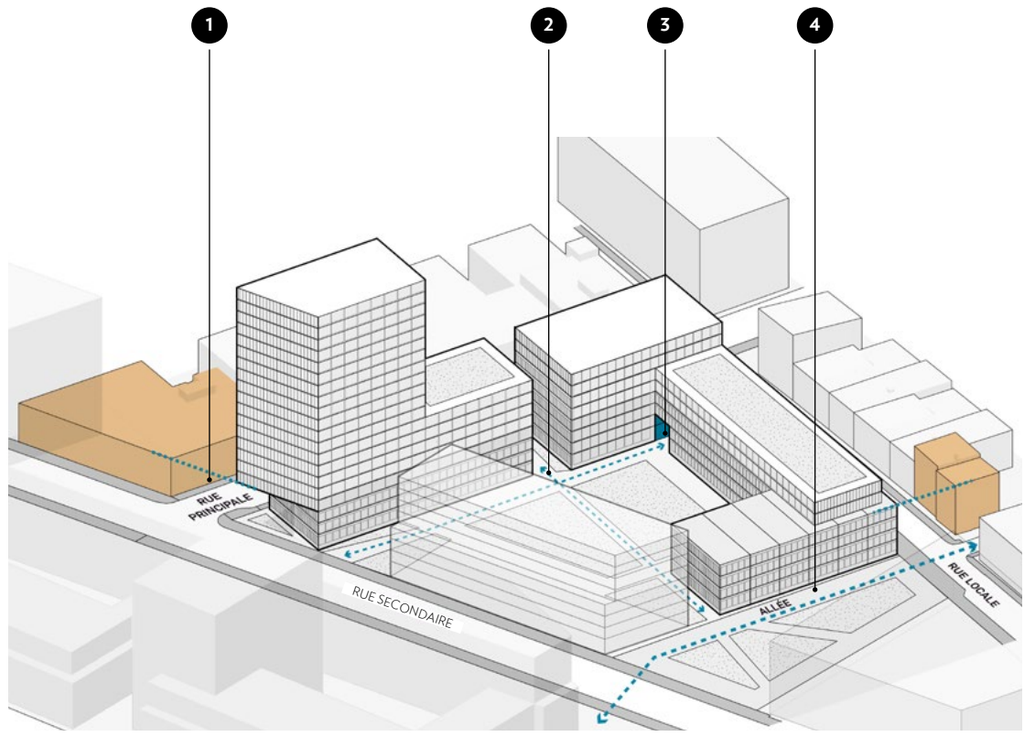
Les bâtiments gris ou bleus sont des représentations fictives de la volumétrie des constructions selon les paramètres actuels du PPU et selon une modulation de la limite de hauteur.

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE INDUSTRIEL ET IMMATÉRIEL

Capitaliser sur la valeur ajoutée que représente le patrimoine dans la revitalisation du quartier.

VALEUR AJOUTÉE

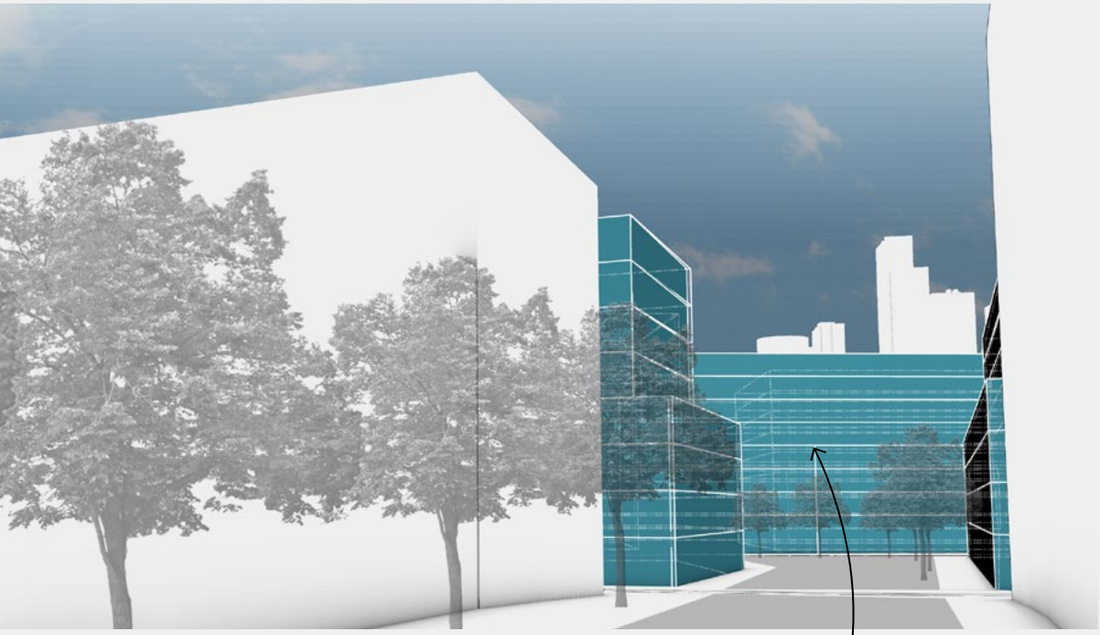
- Réaffirmer la morphologie urbaine dictée par la rencontre de deux trames (canal de Lachine et fief de Nazareth) et l'expression distinctive des points de rencontre de ces trames (articulation des coins, chevauchements, ouvertures, repères, biais, etc.) ;
- Accroître la perméabilité physique au sein des méga-îlots grâce à des percées visuelles et des ouvertures ;
- Optimiser le dialogue avec le cadre bâti patrimonial présent dans l'environnement immédiat, au moyen d'interventions adaptées au milieu (rapport d'échelle, typologies et hauteurs dominantes, articulation volumétrique, retraits ou avancées, etc.), afin de le mettre davantage en valeur.



Légende

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

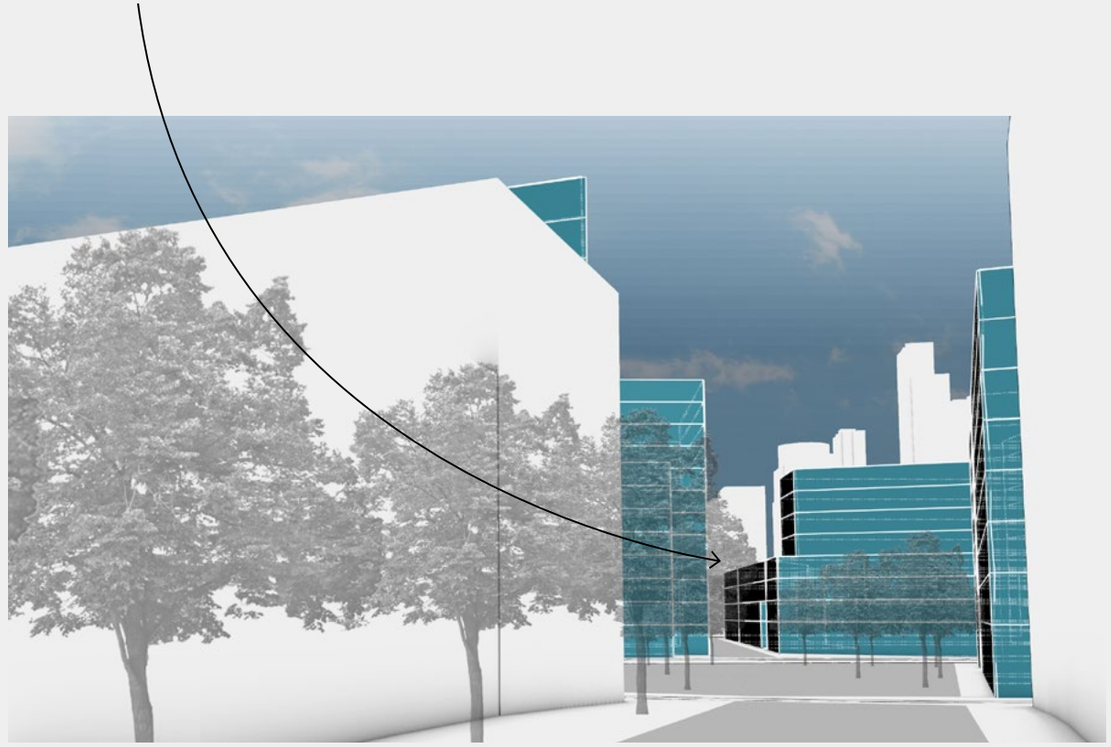
Élément du patrimoine



SCÉNARIO SELON LES PARAMÈTRES ACTUELS DU PPU

La limite de hauteur limite le dégagement d'espace au sol et crée un effet de mur dans l'axe de la rue.

La modulation de la hauteur permet le prolongement de l'allée piétonne et crée une ouverture invitant le piéton à poursuivre son parcours au sein du quartier, en plus de préserver la visibilité de la silhouette des bâtiments en arrière-plan.



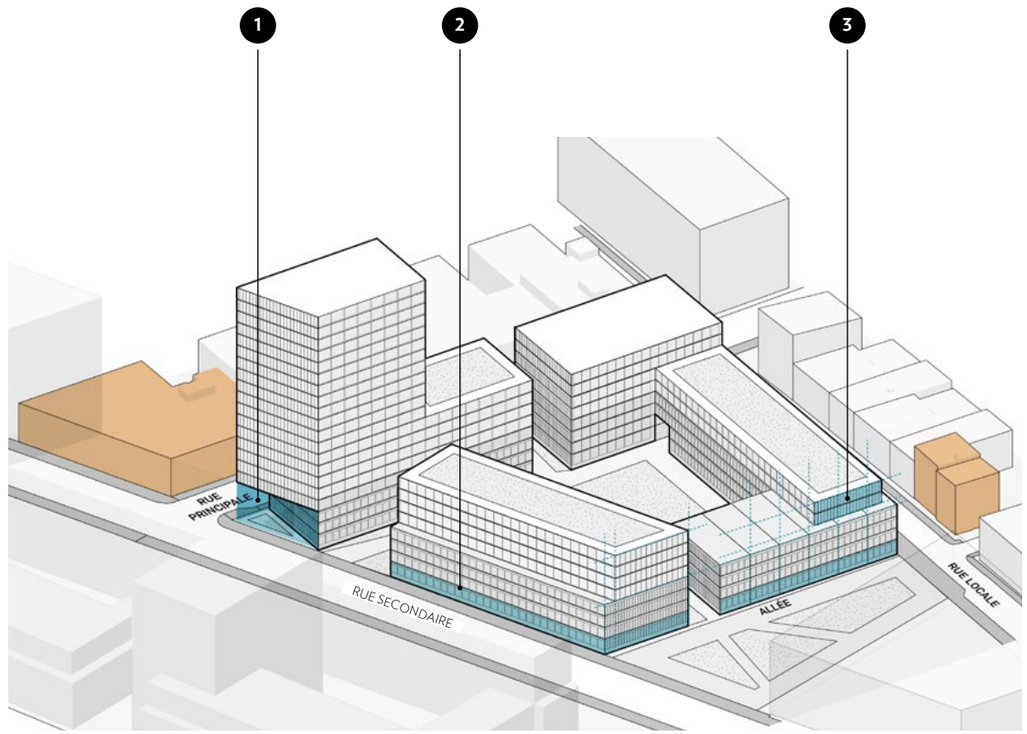
SCÉNARIO SELON UNE MODULATION DE LA LIMITE DE HAUTEUR

QUARTIER MIXTE ET MULTIFONCTIONNEL

Viser l'éclosion d'un quartier mixte et multifonctionnel, en lien avec les quartiers environnants.

VALEUR AJOUTÉE

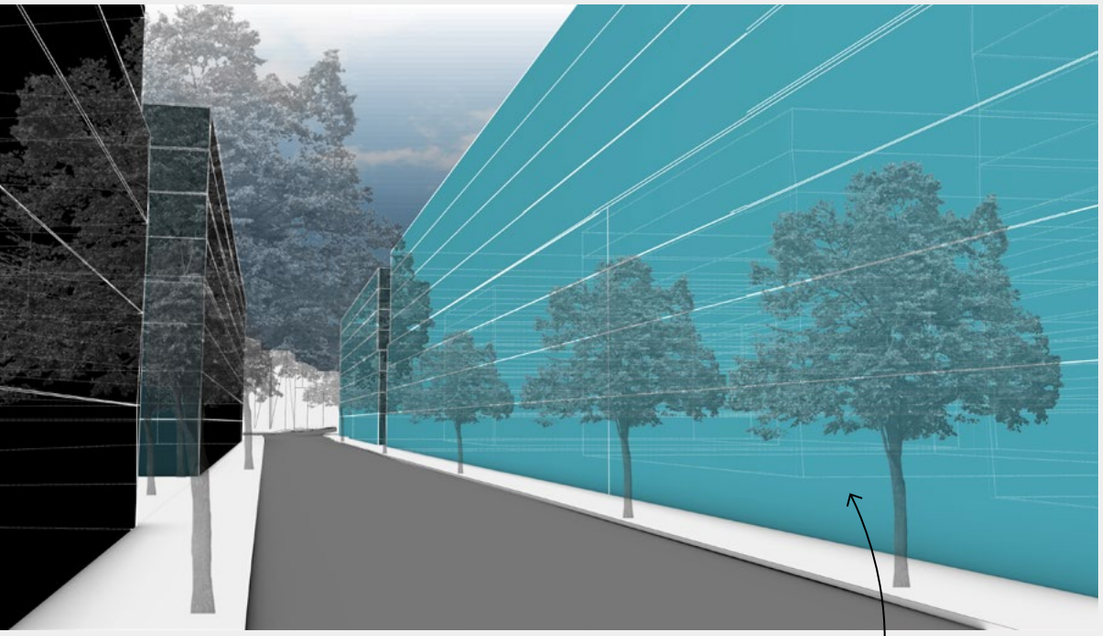
- Respecter la hiérarchie des rues dans la localisation des usages et des activités, afin de trouver un équilibre entre la mixité des fonctions et l'animation du domaine public ;
- Poursuivre la continuité du front bâti tout en proposant des articulations volumétriques qui permettent d'encourager le traitement particulier des coins aux intersections entre deux rues/allées en plus de créer de nouvelles opportunités pour des espaces ouverts sur la rue ;
- Favoriser un encadrement de la rue respectant le caractère à échelle humaine du lieu et améliorant l'interaction entre le cadre bâti et les espaces publics en optant pour plus de rythme dans les ouvertures (alignement maximal des façades) et une modulation de la volumétrie (avancées, retraits, décrochés).



Légende

1. Dégagement des étages inférieurs
2. Traitement distinctif des rez-de-chaussée commerciaux
3. Variation du traitement des façades

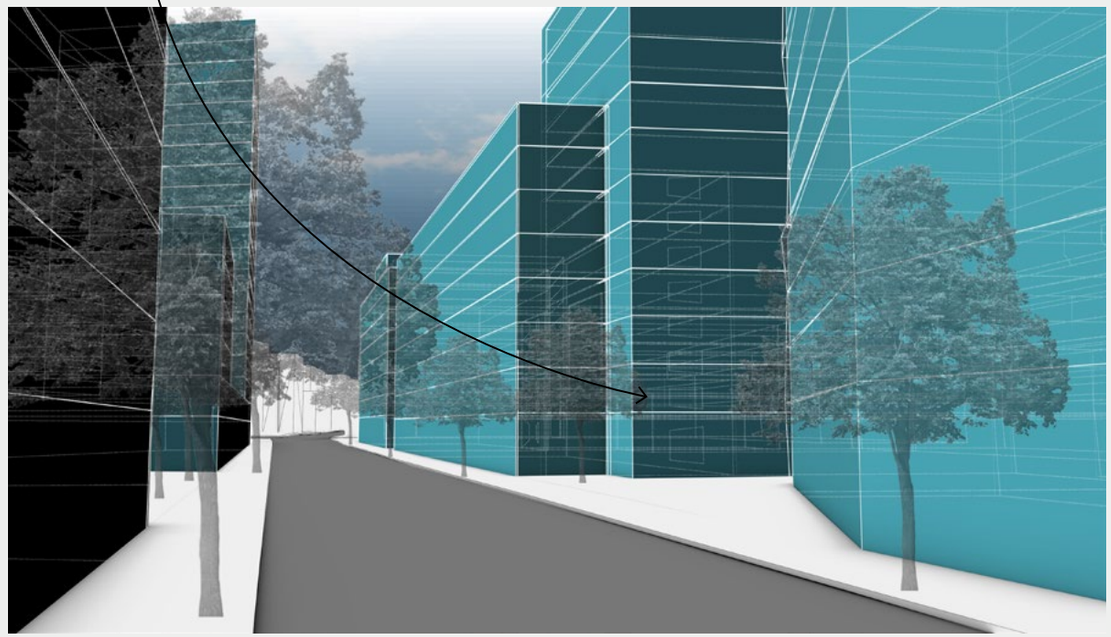
Élément du patrimoine



SCÉNARIO SELON LES PARAMÈTRES ACTUELS DU PPU

L'encadrement urbain est typique du quartier Griffintown, mais l'interruption limitée de cet encadrement continu rend les parcours linéaires et monotones.

L'interruption ponctuelle des alignements par des ouvertures, portes cochères, jeux volumétriques et jardins de rues assurent l'animation et rythme le domaine public, tout en respectant l'encadrement typique du quartier Griffintown.



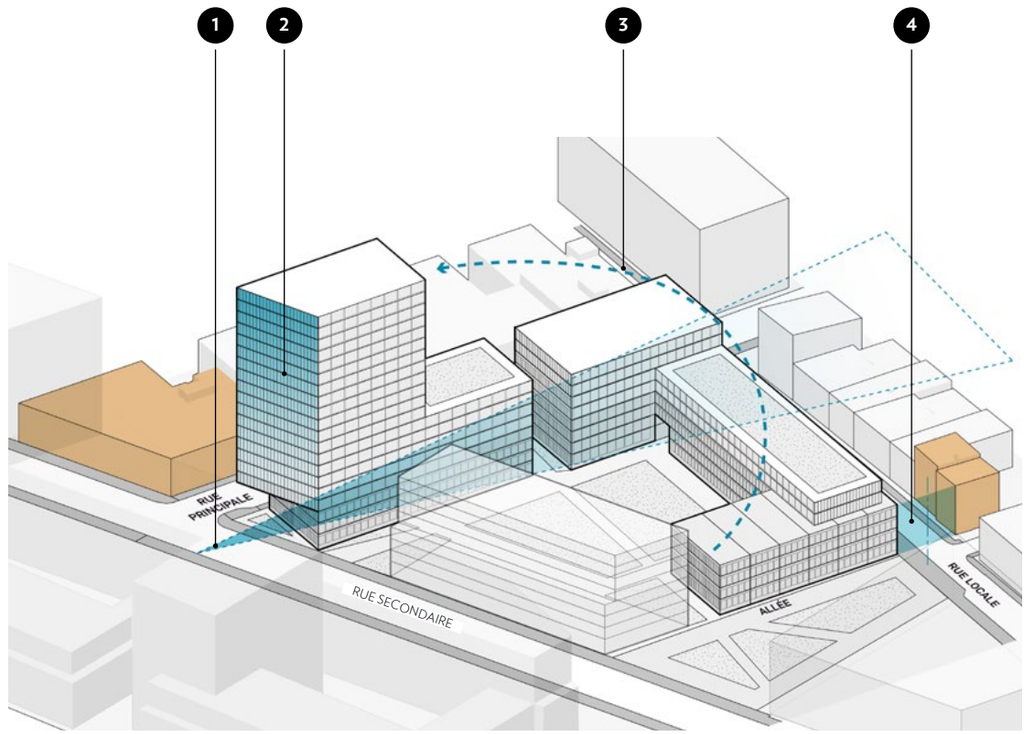
SCÉNARIO SELON UNE MODULATION DE LA LIMITE DE HAUTEUR

CADRE BÂTI ET DENSITÉ

Voir la nécessaire densification du quartier comme un outil au service de la qualité de vie.

VALEUR AJOUTÉE

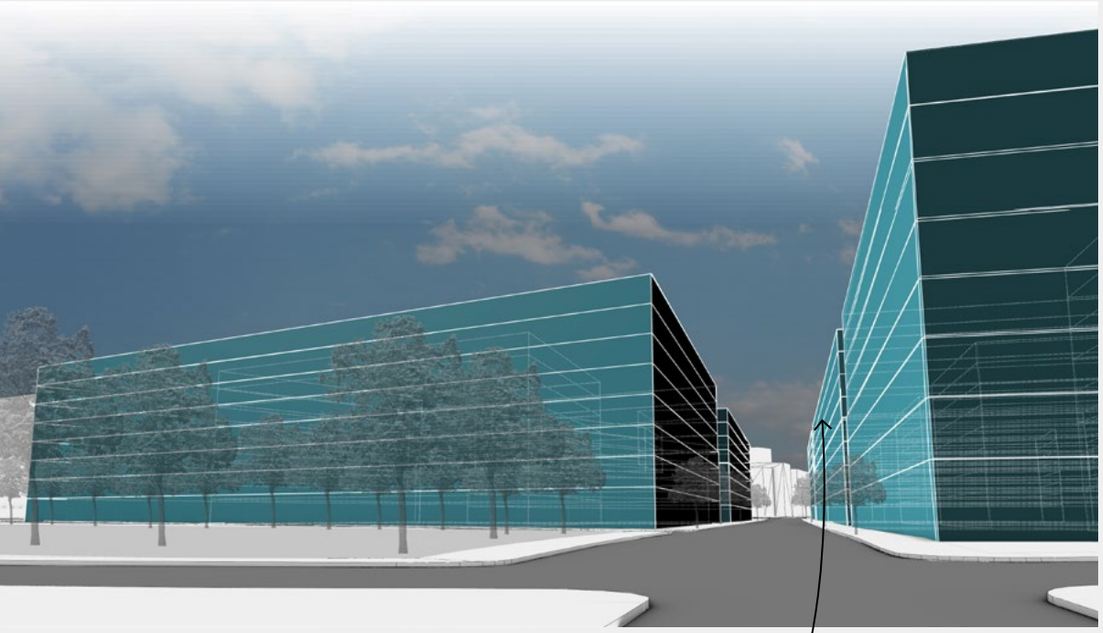
- Favoriser le dynamisme des façades urbaines et la diversité des typologies, par la recherche d'un équilibre dans la variété des hauteurs de construction ;
- Conserver la présence de la silhouette du mont Royal et du centre-ville dans le paysage du quartier par la préservation de corridors visuels perceptibles depuis le domaine public ;
- Permettre la création de nouveaux points de repères pour des lieux stratégiques, renforçant la nouvelle identité du quartier.



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

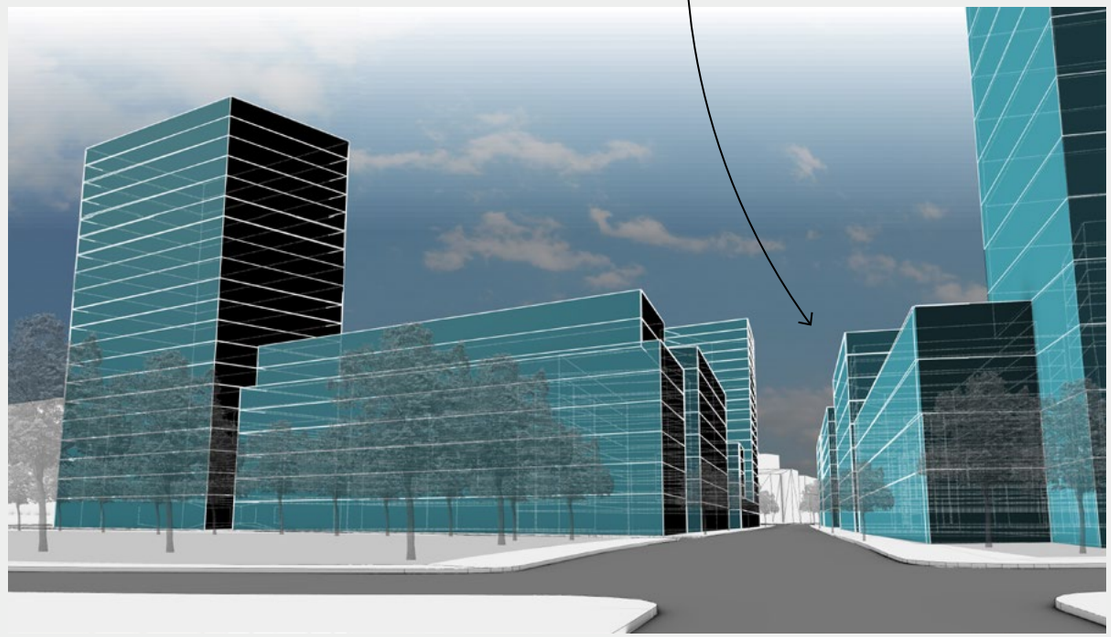
Élément du patrimoine



SCÉNARIO SELON LES PARAMÈTRES ACTUELS DU PPU

L'uniformité des hauteurs a tendance à alourdir l'ensemble du cadre bâti de part et d'autre de la rue.

La gradation des hauteurs et le découpage des volumes permet de dynamiser la forme urbaine, de part et d'autre de la rue, en plus de contribuer à un encadrement plus dynamique de l'espace public avec, par exemple, l'ajout d'un point plus haut. En contrepartie, les hauteurs de plusieurs bâtiments sont abaissées et le domaine public est bonifié avec l'ajout d'un jardin de rue.



SCÉNARIO SELON UNE MODULATION DE LA LIMITE DE HAUTEUR

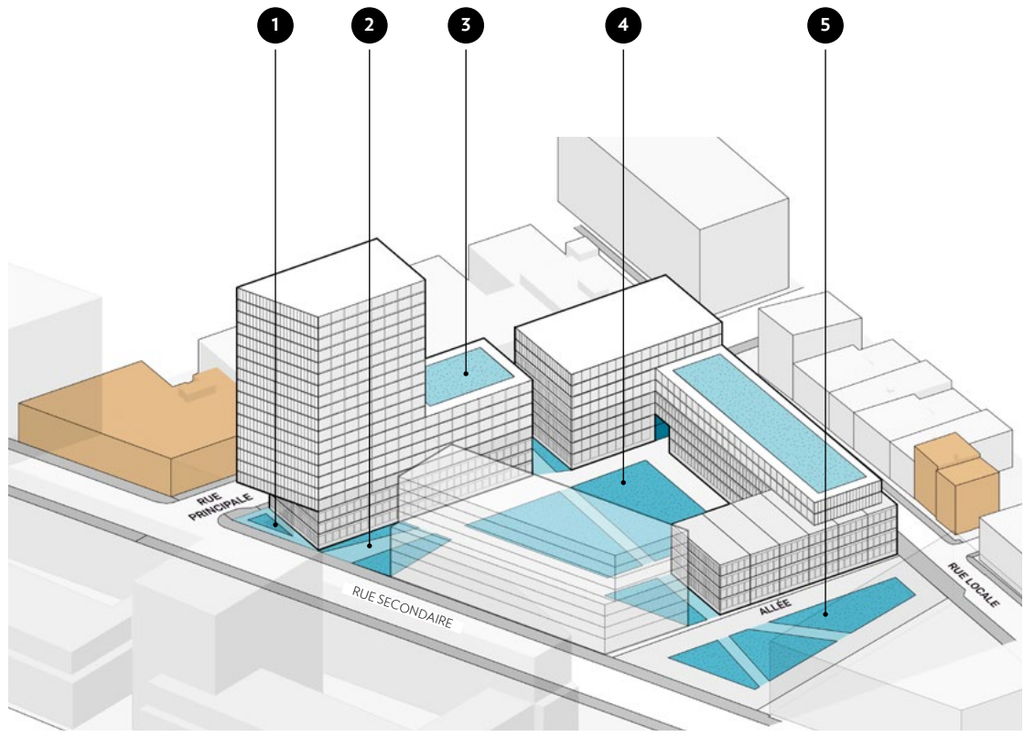
AMÉNAGEMENT ET ANIMATION AVEC LE DOMAINE PUBLIC

Créer des espaces verts et favoriser l'animation du quartier.

Faire de Griffintown un modèle de développement durable.

VALEUR AJOUTÉE

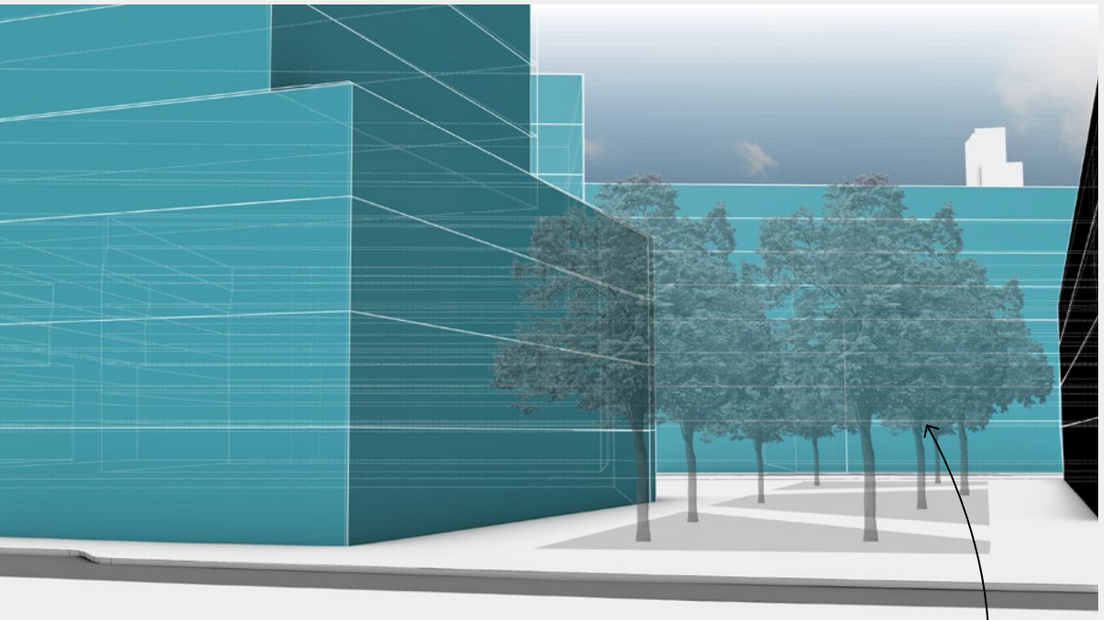
- Bonifier la perméabilité de la trame de rue afin d'améliorer l'expérience piétonne grâce à la création de parcours et de liens réservés à la mobilité douce, au cœur des îlots ;
- Créer des ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlots en aménageant une diversité d'espaces libres au sol qui participent au dynamisme et à l'animation de la rue, du quartier et à la qualité de vie des résidents, commerçants, travailleurs et visiteurs ;
- Améliorer la transition entre le domaine privé et le domaine public en aménageant des espaces extérieurs privés et accessibles appropriables par la communauté (espaces de socialisation) ;
- Localiser et aménager les espaces libres de façon à assurer l'encadrement du domaine public, tout en créant des ouvertures stratégiques qui rythment les parcours et participent à l'animation du quartier et à la création de destinations attrayantes.



Légende

1. Parvis couvert
2. Jardin de rue
3. Toiture végétalisée
4. Cour intérieure privée
5. Allée piétonne / placette

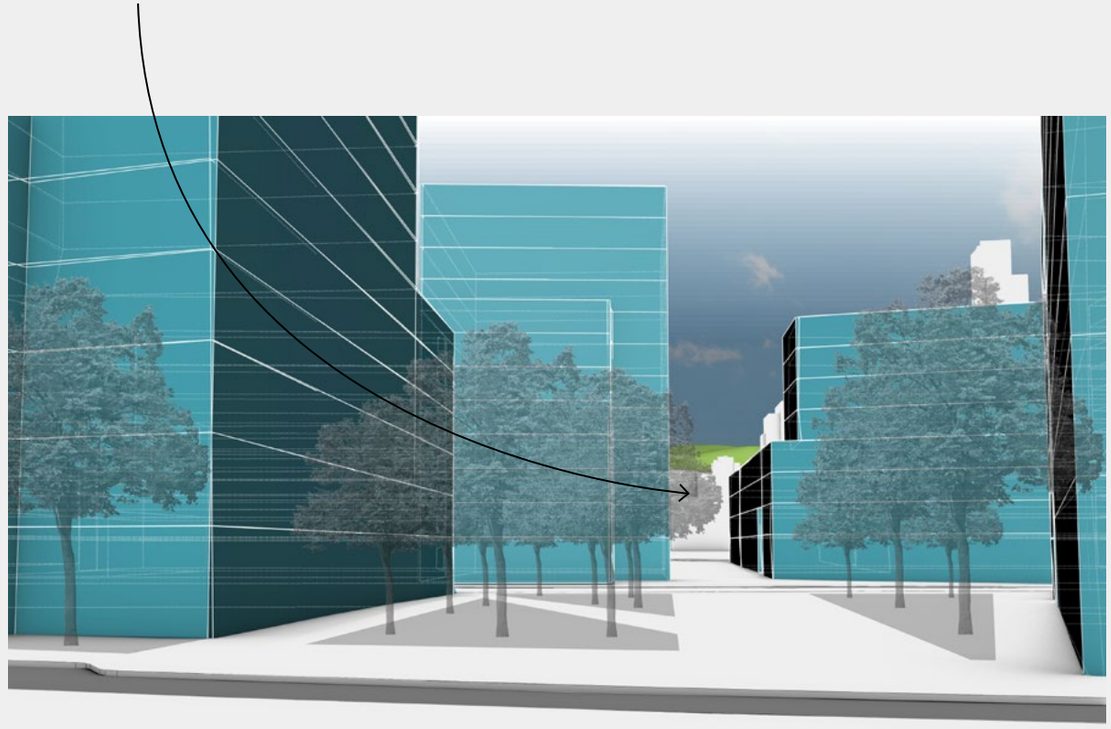
Élément du patrimoine



SCÉNARIO SELON LES PARAMÈTRES ACTUELS DU PPU

Bien que la création d'une place centrale soit un ajout considérable par rapport à la situation existante, elle est fermée vers le nord et n'offre aucune perspective sur le centre-ville et la montagne.

La construction de bâtiments en hauteur permet l'élargissement de la place centrale. L'implantation en retrait du bâtiment en hauteur génère un nouveau repère dans le paysage, au point de rencontre des deux trames de rues, alors que l'ouverture et les gabarits de plus faible hauteur, au nord, ouvrent une nouvelle perspective sur le mont Royal.



SCÉNARIO SELON UNE MODULATION DE LA LIMITE DE HAUTEUR

Questionner l'approche par PPCMOI

Dans les premières années suivant l'adoption du PPU, l'Arrondissement a mis à profit l'approche des projets particuliers afin de tirer certains bénéfices pour la communauté lors de l'autorisation de projets de développement immobilier.

Cette approche a permis d'atteindre les objectifs du PPU et la création d'un milieu de vie complet, notamment par l'application de la Stratégie d'inclusion de logement abordable durant la période précédant l'entrée en vigueur du Règlement pour une métropole mixte (RMM) en avril 2021. Elle a aussi permis certains gains dans la bonification de l'espace public par la création de passages ou de jardins de rue. Cette approche a aussi permis de soumettre les projets à l'approbation des citoyens concernés via la procédure référendaire.

Depuis 2013, l'Arrondissement a révisé à plusieurs reprises sa réglementation d'urbanisme afin d'y introduire des normes plus sévères répondant à certaines problématiques vécues dans le quartier, que l'on pense au stationnement mutualisé, à l'encadrement de la gestion des matières résiduelles et l'amélioration des normes de verdissement avec le facteur de résilience climatique. Plus récemment, l'entrée en vigueur du nouveau Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale permettra un rehaussement de la qualité architecturale des projets.

Suite à ces changements, **la poursuite de l'approche par projet particulier est questionnée considérant la bonification des encadrements réglementaires**. Aussi, la modification rapide du paysage urbain soulève de nombreuses préoccupations auprès de la population grandissante à l'égard des nouveaux projets.

Dans un contexte de pénurie de logements, d'enjeux d'abordabilité et de transition écologique, l'administration municipale souhaite faciliter la réalisation des projets immobiliers, notamment en ajustant sa réglementation d'urbanisme en fonction des paramètres du Plan d'urbanisme et de la vision du PPU. Cette proposition est soumise pour discussion dans le cadre de la consultation publique afin d'assurer l'acceptabilité sociale de ce changement de modus operandi face au développement.

Ainsi, de nouveaux mécanismes de participation citoyenne pourraient être mis en place par l'Arrondissement, par exemple, par la tenue d'exercices de consultations en amont de l'approbation des projets.



SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES POUR L'AVENIR DU QUARTIER

Synthèse

Après plus de 10 ans de développement immobilier soutenu, l'adoption de deux PPU et d'un règlement pour le secteur des Bassins du Nouveau Havre, un grand chantier de mise à niveau des infrastructures publiques visant la création d'un espace public à l'échelle humaine, le visage du quartier Griffintown a radicalement changé.

Nous estimons qu'en 2023, la moitié du potentiel immobilier a été construit. **C'est donc un potentiel de près de 8 000 logements supplémentaires qui pourraient être ajoutés au quartier ou qui sont en voie de l'être**, sans parler de l'ajout d'équipements et du potentiel d'agrandissement du campus de l'ÉTS.

Pour la suite des choses, l**a Ville maintient son approche quant au réaménagement du domaine public par la création de nouveaux types de rues priorisant l'espace dédié à la mobilité douce (piétons et cyclistes) et au verdissement**.

Cette approche est en phase avec les priorités de l'administration municipale notamment du Plan stratégique de Montréal 2030, du Plan climat Montréal et son objectif de carboneutralité d'ici 2050 ainsi que de la Vision Zéro relative à la sécurité routière.

À l'écoute de la population du quartier, **la Ville et l'Arrondissement travaillent activement avec ses partenaires à livrer à la population les services et les équipements auxquels ils sont en droit de s'attendre**. Dans les prochaines années, de nouveaux parcs seront livrés à la population et des équipements collectifs verront le jour.

Pour ce qui est du développement immobilier, nous avons entendu les critiques et nous sommes ouverts à revoir les façons de faire.

C'est pourquoi **le présent document met de l'avant deux nouvelles stratégies de mise en œuvre** sur lesquelles nous souhaitons vous entendre, soit **la modulation des limites de hauteur et la révision de l'approche par projet particulier.**

À l'égard de ces propositions, l'administration municipale ne vise pas de modification au Plan d'urbanisme à court terme, mais plutôt à alimenter les réflexions dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050.

Par contre, des modifications du Règlement d'urbanisme à court terme, respectant les limites du PPU, pourraient réduire les risques associés aux projets particuliers.

Ainsi, la Ville et l'Arrondissement souhaitent concrétiser la vision du PPU qui, à partir de la structure d'un quartier industriel hérité du 19e siècle et de l'importance conférée au domaine public, vise la fabrication d'un milieu de vie construit sur les valeurs du 21e siècle - un milieu de vie habité, durable et plus densément occupé.

Griffintown a été et restera un lieu d'innovation, profitons des prochaines années pour construire aujourd'hui la ville qui répondra aux aspirations de la population actuelle et celle de demain.

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE INDUSTRIEL ET IMMATÉRIEL

Pistes de réflexions
Poursuivre la trame existante du quartier Griffintown et en bonifier la porosité par le découpage des grands îlots, notamment dans le cadre de projets de (re)développement immobilier
Affirmer et mettre en valeur les points de rencontre et de dialogue entre les deux trames d'origine.
Garantir la pérennité et la sauvegarde du patrimoine de grande valeur en offrant une flexibilité et une bonification des implantations et des hauteurs dans l'optique d'une conservation optimale du cadre bâti existant.

QUARTIER MIXTE ET MULTIFONCTIONNEL

Respecter l'alignement de construction typique de Griffintown, avec une implantation des bâtiments sans marge de recul avant, sur majorité de la façade (le rez-de-chaussée pouvant être en recul)
Assurer l'implantation d'activités commerciales ou communautaires au rez-de-chaussée des bâtiments en tête d'îlot, afin que ces espaces interagissent avec le domaine public et participent à la création d'un milieu de vie animé, sécuritaire et convivial.
Développer des projets immobiliers qui marquent une transition adéquate avec l'environnement immédiat, par un cadre bâti qui peut s'exprimer par des moments de verticalité.

CADRE BÂTI ET DENSITÉ

Pistes de réflexions
Préserver les corridors visuels d'intérêts à partir du domaine public.
Créer de nouveaux points de repères (bâtiments de grande hauteur) afin de permettre la création d'évènements dans le paysage et permettre d'alléger la forme urbaine et l'implantation au sol à certains endroits stratégiques (vues, ouvertures, patrimoine, ensoleillement, etc.).
Ajouter des critères supplémentaires, plus restrictifs, pour les bâtiments de plus de 8 étages pour s'assurer d'avoir une hiérarchie et une modulation dans les bâtiments de grande hauteur (10, 12, 14, 16 étages).

AMÉNAGEMENT ET ANIMATION AVEC LE DOMAINE PUBLIC

Limiter la longueur maximale d'une façade à un maximum de 75 mètres ou de 100 mètres aux intersections afin d'éviter la perception de bloc et de fermeture du cadre bâti.
Rythmer les parcours piétonniers par la création de passages, d'ouvertures, de seuils couverts et l'aménagement de jardins de rue.
Tirer profit de l'ensoleillement dans les différents espaces libres dans le quartier, en déterminant une durée minimale d'ensoleillement du domaine public, lors de l'étude d'impact des projets.

SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS DU PPU DE GRIFFINTOWN



THÉMATIQUE

MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE INDUSTRIEL ET IMMATÉRIEL



Thématique regroupant les actions de type culture, art public, corridor culturel

N°*	Actions	Statut
6	Mettre en place une démarche visant à documenter la présence des acteurs culturels de Griffintown et à identifier les mesures requises pour assurer leur maintien durable dans le secteur.	TERMINÉ
15	Acquérir à des fins de parc le terrain abritant l'ancien paddock de l'écurie Griffintown Horse palace et appuyer les démarches du milieu visant la réhabilitation des écuries et la mise en valeur des activités équestres sur le site des écuries actuelles.	TERMINÉ
3	Mettre en œuvre l'ensemble des interventions relatives à la mise en valeur des rues William et Ottawa dans le cadre d'une stratégie intégrée visant à supporter la notion du « Corridor culturel de la rue Ottawa ».	EN COURS
4	Consolider le partenariat des acteurs intéressés à la notion du « Corridor culturel de la rue Ottawa » et y évaluer la pertinence d'une participation de la Ville de Montréal.	EN COURS
5	Assurer l'implication et la visibilité de la communauté artistique locale, notamment dans le cadre d'une stratégie d'art public permanent, temporaire ou éphémère mettant en valeur les artistes du secteur.	EN COURS
14	Soutenir la protection et la valorisation des bâtiments présentant un potentiel de mise en valeur stratégique identifié au plan 5 (patrimoine bâti), notamment par des interventions sur le domaine public.	EN CONTINU
17	Valoriser l'histoire du secteur par l'élaboration d'une stratégie de commémoration devant notamment servir de référence à la conception intégrée et à la programmation des nouveaux lieux publics du secteur.	EN CONTINU
18	Prévoir les mesures appropriées pour protéger, documenter ou mettre en valeur les ressources archéologiques associées aux sites répertoriés à l'inventaire des sites archéologiques du Québec et aux sites identifiés au plan 6 (patrimoine archéologique).	EN CONTINU
40	Solliciter la collaboration de Parcs Canada afin d'assurer un arrimage étroit de la planification et du réaménagement de ses propriétés avec les interventions de mise en valeur du secteur portées par le PPU.	EN CONTINU
16	Intégrer le patrimoine de Griffintown dans la réflexion en cours à la Ville sur la stratégie d'attribution de statuts patrimoniaux et envisager la citation du complexe de la New City Gas Co.	NON DÉBUTÉ
36	Élaborer une stratégie de mise en valeur intégrée des abords du bassin Peel réunissant l'ensemble des partenaires impliqués (propriétaires immobiliers, Société du Havre, Parcs Canada, SIC) et tirant profit des caractéristiques uniques du site (paysage patrimonial, bâtiments patrimoniaux, vestiges archéologiques, promenade Smith, potentiel développement à haute visibilité).	NON DÉBUTÉ

*no de l'action en référence au PPU

THÉMATIQUE

ÉCLOSION D'UN QUARTIER MIXTE ET MULTIFONCTIONNEL



Thématique regroupant les actions de type économie, réglementation



N°*	Actions	Statut
8	Favoriser l'implantation, dans le secteur Griffintown, d'initiatives et d'activités liées à l'innovation par la promotion de la bourse à l'innovation : PR@M-Innovation.	TERMINÉ
25	Solliciter la collaboration de la Direction de la santé publique de Montréal, du CSSS Sud-Ouest et du regroupement des CPE de l'île de Montréal afin d'établir les conditions requises pour l'implantation de CPE visant les ménages familiaux actuels et projetés et pour répondre aux besoins des familles de la Petite-Bourgogne, de Pointe-Saint-Charles et de Saint-Henri.	TERMINÉ
70	Réviser l'affectation du sol prévue, tel qu'illustrée au plan 17.	TERMINÉ
71	Réviser les usages autorisés en fonction des paramètres établis au plan 18.	TERMINÉ
72	Créer une nouvelle catégorie d'usages autorisés regroupant certaines activités industrielles légères axées sur l'innovation et certaines activités caractéristiques de Griffintown.	TERMINÉ
20	Poursuivre l'application de la Stratégie d'inclusion du logement social et abordable et mettre en œuvre le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels de l'arr. Sud-Ouest.	TERMINÉ

N°*	Actions	Statut
7	Favoriser le déploiement dans le secteur des plus récents réseaux de transmission filaires et sans fil de manière à répondre notamment aux besoins particuliers des différents acteurs œuvrant dans les domaines de l'innovation.	EN COURS
24	Solliciter la collaboration des commissions scolaires de Montréal (maintenant CSSDM) afin d'établir les conditions requises pour l'implantation d'une école primaire dans le secteur Griffintown (Acquisition de terrain, modalité de partage avec des équipements municipaux et scolaires, etc.).	EN COURS
12	Encourager l'établissement d'activités commerciales et de services en support à la vocation culturelle aux emplacements stratégiques identifiés au plan 8 (zones de commerces).	EN CONTINU
21	Œuvrer avec les partenaires gouvernementaux pour assurer le maintien des programmes d'habitation actuels.	EN CONTINU
22	Poursuivre les discussions avec les partenaires gouvernementaux et les autres acteurs concernés en vue d'établir un cadre financier visant à soutenir le développement et l'implantation de produits résidentiels abordables et attractifs pour les familles.	EN CONTINU
27	Encourager l'établissement d'activités commerciales et de services aux emplacements stratégiques identifiés au plan 8.	EN CONTINU

*no de l'action en référence au PPU

THÉMATIQUE

CADRE BÂTI ET DENSITÉ

Thématique regroupant les actions de type habitation, famille



N°*	Actions	Statut
9	Créer une nouvelle catégorie d'usages autorisés regroupant certaines activités industrielles légères axées sur l'innovation et certaines activités caractéristiques de Griffintown.	TERMINÉ
10	Assurer, par la procédure des usages conditionnels, le maintien et le développement d'activités génératrices d'emplois dans les nouveaux projets de développement immobilier.	TERMINÉ
11	Encadrer, par la procédure des usages conditionnels, certaines activités susceptibles de présenter des enjeux de cohabitation avec la vocation résidentielle (par exemple, les débits de boissons alcooliques, salles de spectacles, salles de réception, salles d'exposition, etc.).	TERMINÉ
19	Stimuler la mise en valeur du patrimoine bâti du secteur en excluant du calcul de la densité de construction d'un projet immobilier les superficies de plancher associées à la protection, au recyclage ou à la restauration d'un bâtiment d'intérêt patrimonial compris dans ce projet, dans le respect des paramètres de densité de construction maximale établis par le Plan d'urbanisme.	TERMINÉ

N°*	Actions	Statut
46	Réviser les dispositions réglementaires relatives au stationnement hors-rue applicable à l'ensemble du secteur Griffintown et intégrer les dispositions présentées à l'annexe 1, de manière à favoriser : L'aménagement de cases de stationnement pour vélo dans les projets immobiliers résidentiels, commerciaux, industriels et institutionnels; l'aménagement des aires de stationnement hors-rue à l'intérieur des bâtiments; la révision du nombre de cases de stationnement requises en fonction de la superficie des logements et des autres usages nécessitant du stationnement en fonction de la superficie des logements et des autres usages nécessitant du stationnement, de même qu'en fonction de la présence de logements sociaux et communautaires; l'installation de bornes pour la recharge des véhicules électriques; l'aménagement de cases de stationnement réservées aux familles, à l'autopartage et aux véhicules électriques dans les projets commerciaux.	TERMINÉ
64	Confirmer par la réglementation d'urbanisme la vocation des parcs existants et des nouveaux parcs identifiés au plan 12 notamment la vocation du parc Gallery à titre d'aire d'exercice canin.	TERMINÉ
65	Revoir les dispositions en vigueur relativement à la contribution aux fins de parc de manière à élargir les conditions préalables à l'application de ce règlement, notamment dans le cadre d'un projet de redéveloppement.	TERMINÉ
66	Réviser les taux d'implantation autorisés en fonction des paramètres établis au plan 16 afin de maximiser les possibilités de verdissement sur le domaine privé et de favoriser l'aménagement d'espaces libres d'accès public au sol (jardins de rue ou autres).	TERMINÉ

*no de l'action en référence au PPU

N°*	Actions	Statut
67	Réviser les hauteurs de construction autorisées en fonction des paramètres établis aux plans 13 et 14.	TERMINÉ
68	Réviser les densités de construction autorisées en fonction des paramètres établis aux plans 15 et 16.	TERMINÉ
69	Intégrer à la réglementation d'urbanisme les normes et les critères d'évaluation architecturale couvrant les différentes thématiques présentées précédemment.	TERMINÉ
13	Assujettir toute intervention réalisée sur les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au plan 5 (patrimoine bâti) à une évaluation dans le cadre du Règlement sur les PIIA ou lorsque le contexte le requiert, à la préparation d'un énoncé d'intérêt patrimonial.	EN COURS
38	Prévoir la création de nouveaux accès publics lors du redéveloppement des îlots situés entre les rues Guy et de la Montagne, de manière à relier la rue Notre-Dame au canal de Lachine à travers la rue William, la rue Ottawa et les allées piétonnes du site des BNH, par le biais de paramètres réglementaires appropriés et dans le cadre d'une entente avec les propriétaires des sites visés.	EN COURS

N°*	Actions	Statut
39	Prévoir l'aménagement d'accès publics reliant le canal de Lachine dans le cadre des négociations visant l'autorisation des projets immobiliers bordant le canal.	EN COURS
51	Assurer par la réglementation que les aires de chargement desservant les usages autorisés dans l'ensemble du secteur de Griffintown soient aménagées à l'intérieur des bâtiments.	EN COURS
28	Renforcer l'animation des abords du canal de Lachine en priorisant, au rdc des bâtiments riverains, la présence d'usages générateurs d'animation et l'ouverture des façades (vitrines, accès, terrasses).	EN CONTINU
63	Négocier l'aménagement de « jardins de rue » dans le cadre de l'approbation des projets immobiliers prévus dans le secteur.	EN CONTINU

*no de l'action en référence au PPU

THÉMATIQUE

AMÉNAGEMENT ET ANIMATION AVEC LE DOMAINE PUBLIC



Thématique regroupant les actions de type rue, parc, hors griffintowm, domaine public



N°*	Actions	Statut
35	Prévoir le réaménagement de la rue Peel et la sécurisation de la traverse des piétons à l'intersection de la rue Notre-Dame, notamment dans le cadre du projet du Quartier de l'innovation et de la mise en place du tramway.	TERMINÉ
49	Favoriser l'implantation de places de stationnement pour autopartage dans les nouveaux projets immobiliers.	TERMINÉ
53	Assurer le financement des interventions de réaménagement des rues en inscrivant le secteur Griffintown au PTI 2013-2015 et dans le cadre des accords de développement conclus lors de la planification de projets immobiliers privés d'envergure.	TERMINÉ
54	Acquérir les sites identifiés au plan 12 afin d'assurer la création progressive des espaces verts et des places publiques répondant à l'évolution des besoins du secteur.	TERMINÉ
55	Prévoir au PTI 2013-2015 des sommes visant à procéder à d'autres acquisitions stratégiques à des fins d'espaces verts dans le secteur.	TERMINÉ
57	Mettre en place une stratégie visant à assurer le maintien des occupants actuels et une éventuelle relocalisation des occupants des bâtiments visés par une acquisition par la Ville à des fins de parcs.	TERMINÉ
74	Inscrire le secteur Griffintown au Programme triennal d'immobilisations (PTI) 2013-2015 de manière à assurer le financement des interventions prioritaires de réaménagement du domaine public et l'aménagement des parcs.	TERMINÉ

N°*	Actions	Statut
1	Concevoir et mettre en œuvre une nouvelle approche d'aménagement du domaine public visant à faire de Griffintown une référence en matière de design et d'aménagement durable.	EN COURS
2	Prévoir l'aménagement d'espaces permettant la diffusion artistique sous toutes ses formes dans la programmation des nouveaux lieux publics.	EN COURS
23	Définir, en concertation avec les institutions et les agences publiques agissant dans les arrondissements du Sud-Ouest et de Ville-Marie, un plan global de développement des équipements collectifs et institutionnels.	EN COURS
26	Prévoir, dans la conception des lieux publics pertinents identifiés au plan 12, une programmation et des aménagements adaptés aux besoins spécifiques des enfants et des adolescents.	EN COURS
29	Doter les rues William et Ottawa d'un aménagement distinctif affirmant leur importance historique et permettant la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial et des lieux publics qui ponctuent leur parcours.	EN COURS
30	Rétablir le tracé fondateur du Lower Lachine Road entre le square des frères Charon et le canal de Lachine par le réaménagement de l'actuelle rue Smith, tel que prévu dans le cadre du concours conclu en avril 2012.	EN COURS
32	Réaménager les rues Ann et de l'Inspecteur, de manière à relier la rue Notre-Dame à la future promenade Smith, aux abords du bassin Peel et au site archéologique du moulin Ogilvie.	EN COURS

*no de l'action en référence au PPU

N°*	Actions	Statut
37	Réaménager l'ensemble de la rue Basin entre la rue du Square Gallery et la rue Canning de manière à établir un nouveau lien continu notamment entre le square Gallery, le site des Bassins du Nouveau Havre et le parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs.	EN COURS
41	Réaménager les rues, impasses et passages existants donnant accès au canal de Lachine de manière à rétablir les liens conviviaux entre le quartier et le canal de Lachine.	EN COURS
43	Réaménagement progressivement les rues identifiées au plan 11 selon le modèle des rues habitées, de manière à y assurer une plus grande place aux circulations douces, au verdissement, aux nouvelles techniques de traitement de sol et à la gestion des eaux de ruissellement.	EN COURS
50	Poursuivre l'expansion du réseau de stations Bixi suivant l'augmentation de la demande liée aux projets résidentiels, commerciaux et institutionnels dans le secteur.	EN COURS
52	Poursuivre les négociations avec Hydro-Québec de manière à assurer l'enfouissement des réseaux de distribution aériens concurremment au réaménagement des rues.	EN COURS
58	Parachever l'aménagement du parc archéologique de la Pointe-des-Seigneurs.	EN COURS
60	Concevoir et programmer de manière intégrée les nouveaux espaces publics du secteur de manière à répondre aux besoins des différents usagers et à y intégrer des mesures de commémoration historique ou de mise en valeur du patrimoine, lorsque pertinent.	EN COURS

N°*	Actions	Statut
75	Convenir avec Hydro-Québec des modalités de financement des travaux d'enfouissement des réseaux de distribution aériens requis dans le cadre des interventions prioritaires de réaménagement du domaine public.	EN COURS
42	Protéger l'accès public des berges du canal de Lachine en aménageant les espaces riverains en les préservant dans le domaine public de la Ville et de l'agence Parcs Canada.	EN CONTINU
44	Lors de travaux d'excavation réalisés sur le domaine public, assurer la protection, la récupération et la réutilisation des pavés anciens caractérisant certaines rues de Griffintown dans le cadre du réaménagement de ces rues ou de l'aménagement d'autres lieux publics dans le secteur.	EN CONTINU
45	Élaborer des stratégies de mobilité favorables au transport collectif et au transport actif pour l'ensemble du secteur Griffintown faisant suite au document Portrait de la situation actuelle et diagnostic réalisé en 2012 et devant couvrir les dimensions suivantes : habitude de déplacements, transport actif et collectif, autopartage, taxi, covoiturage, circulation routière, sécurité des déplacements, stationnement.	EN CONTINU
47	En fonction des orientations du Plan de transport de Montréal, planifier la mise en place de mesures visant l'amélioration du réseau cyclable du secteur, notamment quant à la circulation entre le Vieux-Montréal et l'arrondissement du Sud-Ouest et à l'établissement de lien nord-sud avec le centre-ville.	EN CONTINU

*no de l'action en référence au PPU

N°*	Actions	Statut
48	Solliciter la collaboration de la STM et de l'AMT en vue de poursuivre la planification des mesures visant une amélioration progressive de l'offre en transport en commun suivant l'augmentation de la demande liée au redéveloppement du secteur et les recommandations du plan de gestion des déplacements.	EN CONTINU
56	Poursuivre les démarches d'acquisition de sites afin d'assurer l'aménagement d'un espace vert d'envergure doté d'une programmation répondant spécifiquement aux besoins des familles dans le cadre du redéveloppement des îlots compris dans le quadrilatère formé par les rues Barré, Ottawa, de la Montagne et Guy.	EN CONTINU
59	Élaborer un programme d'entretien et de mise à niveau des parcs existants desservant le secteur.	EN CONTINU
62	Établir des partenariats avec l'ÉTS et d'autres institutions universitaires afin de favoriser l'intégration de pratiques innovantes dans l'aménagement des lieux publics du secteur.	EN CONTINU
73	Planifier le réaménagement des emprises de rues en fonction des priorités d'intervention, notamment établies par la programmation des travaux de réfection des infrastructures souterraines du secteur.	EN CONTINU
31	Rétablir à titre d'espace public le tronçon manquant du Lower Lachine Road entre les rues Ann et Wellington, par le biais de paramètres réglementaires appropriés et dans le cas d'une entente avec les propriétaires lors d'un redéveloppement immobilier du site visé.	NON DÉBUTÉ

N°*	Actions	Statut
61	En fonction des stratégies de mobilité élaborées (voir action 45), analyser la possibilité d'implanter des espaces de stationnement sous certains des nouveaux espaces publics qui seront aménagés dans le secteur et intégrer les modalités requises dans la conception des espaces visés, le cas échéant.	NON RÉALISABLE
33	Revoir la géométrie et l'aménagement de la rue Notre-Dame entre la rue Peel et le viaduc du CN de manière à rétablir la configuration générale du premier square Chaboillez et à assurer la mise en place d'un environnement urbain propice à la pleine mise en valeur de l'édifice Rodier.	HORS PPU SECTEUR GRIFFINTOWN
34	Reconfigurer les accès à l'autoroute 720 est à partir de la rue de la Cathédrale en collaboration avec le ministère des Transports du Québec, de manière à faciliter les déplacements piétonniers dans le secteur, à améliorer les conditions d'accès à l'autoroute et à stimuler le développement immobilier aux abords de l'ancien Planétarium de Montréal.	HORS PPU SECTEUR GRIFFINTOWN

*no de l'action en référence au PPU



Ville de Montréal • Arrondissement du Sud-Ouest

Le Sud-Ouest
Montréal