

ILOT
WILLIAM / OTTAWA

21.
04.
2021

Table of contents

Analyse du contexte
P – 03

Analyse historique
P – 09

Analyse du cadre bâti
P – 17

Contexte réglementaire
P – 31

Prémises de
développement en fonction
du PPU

P – 38

Stratégies de
développement avec
modification du PPU
P – 50

Proposition architecturale
P – 60

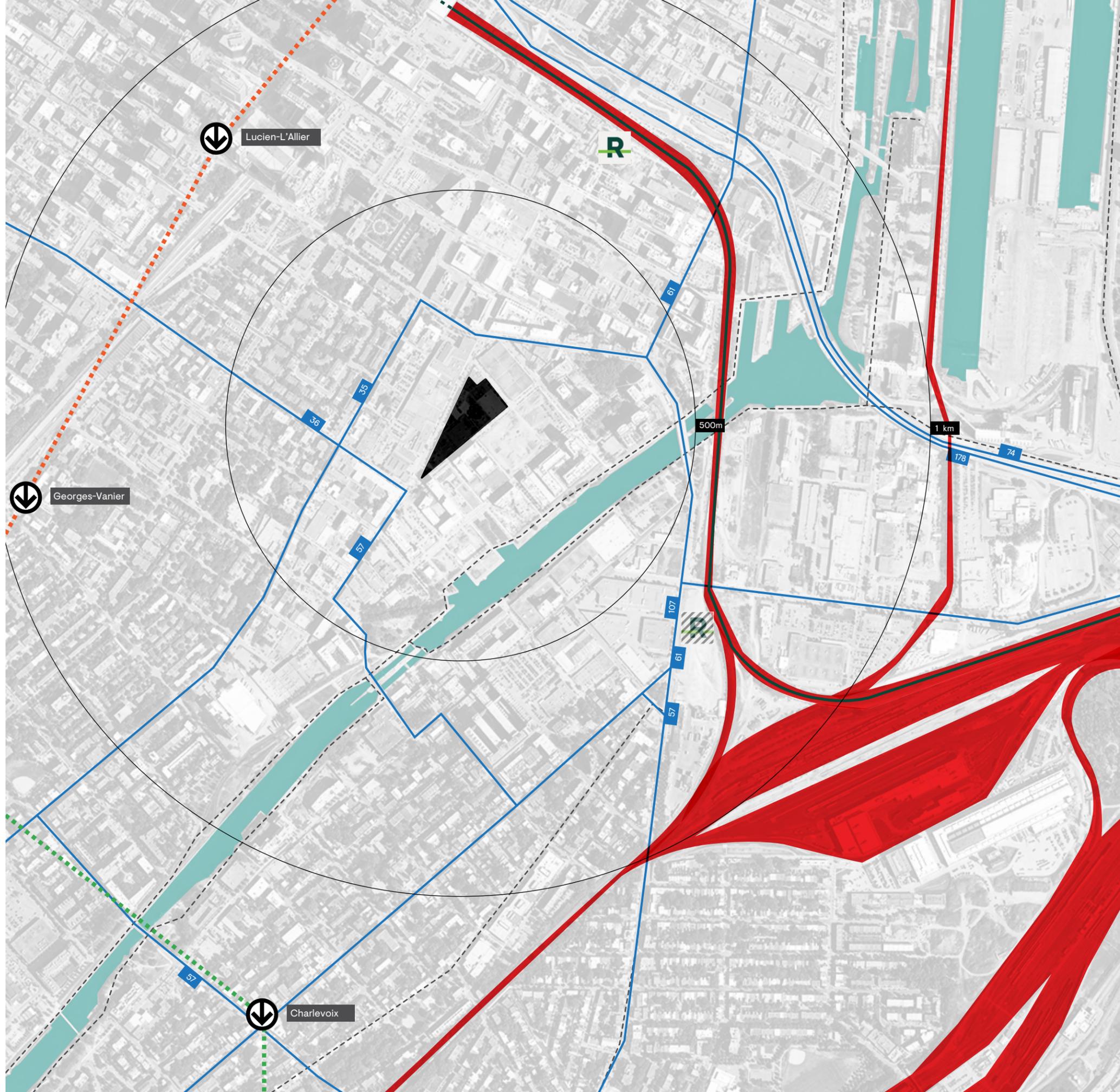
Intégration urbaine
P – 76

Stratégies écologiques
P – 82

Analyse du contexte

Transports et accès au site

- Chemins de fer
- Ligne REM
- Stations REM envisagées
- Ligne orange (Metro)
- Lignes d'autobus
- Pistes cyclables



Espaces publics

Espaces verts



Espaces publics privés

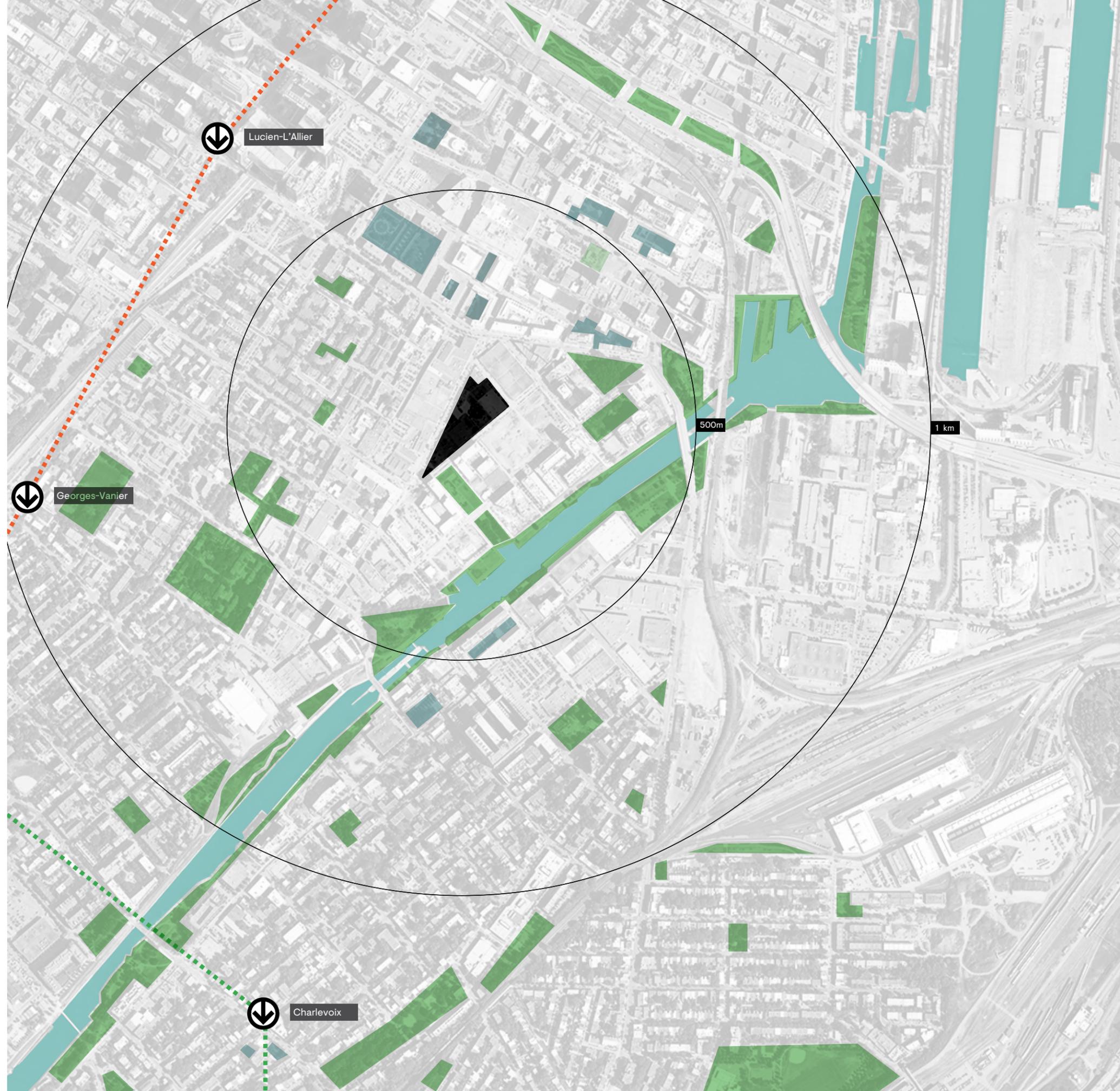


Ligne orange (Metro)



Lieux d'intérêt

1. Parc du Canal Lachine
2. Parc Bonaventure
3. Berge des Coursiers
4. Promenade du Vieux-Port
5. Square Victoria
6. Square Dorchester
7. Place du Canada



Espaces et lieux publics à venir

Source: Ville de Montréal

Espaces verts existant



Espaces publics privés



Rues en transformation



Rues habitées



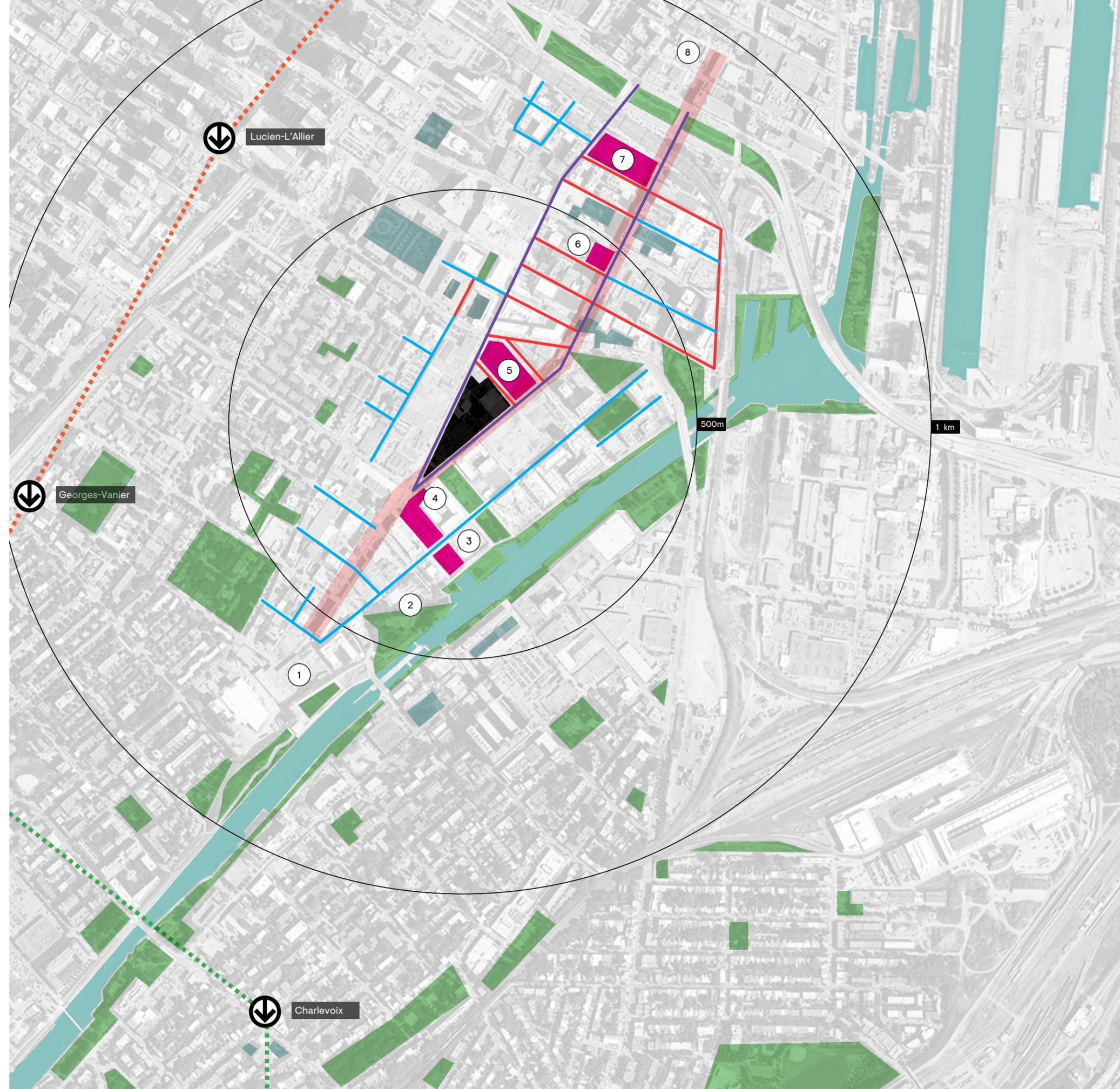
Rues hybrides bordant l'archipel



Rues apaisées

Lieux d'intérêt

1. Galerie L'Arsenal
2. Parc archéologique Pointe-des-Seigneurs
3. Berge des Coursiers
4. Parc des Arrimeurs
5. Parc des Eaux-Cachées
6. Bassin-à-Gravier
7. Parc Mary-Griffin
8. Fonderie Darling

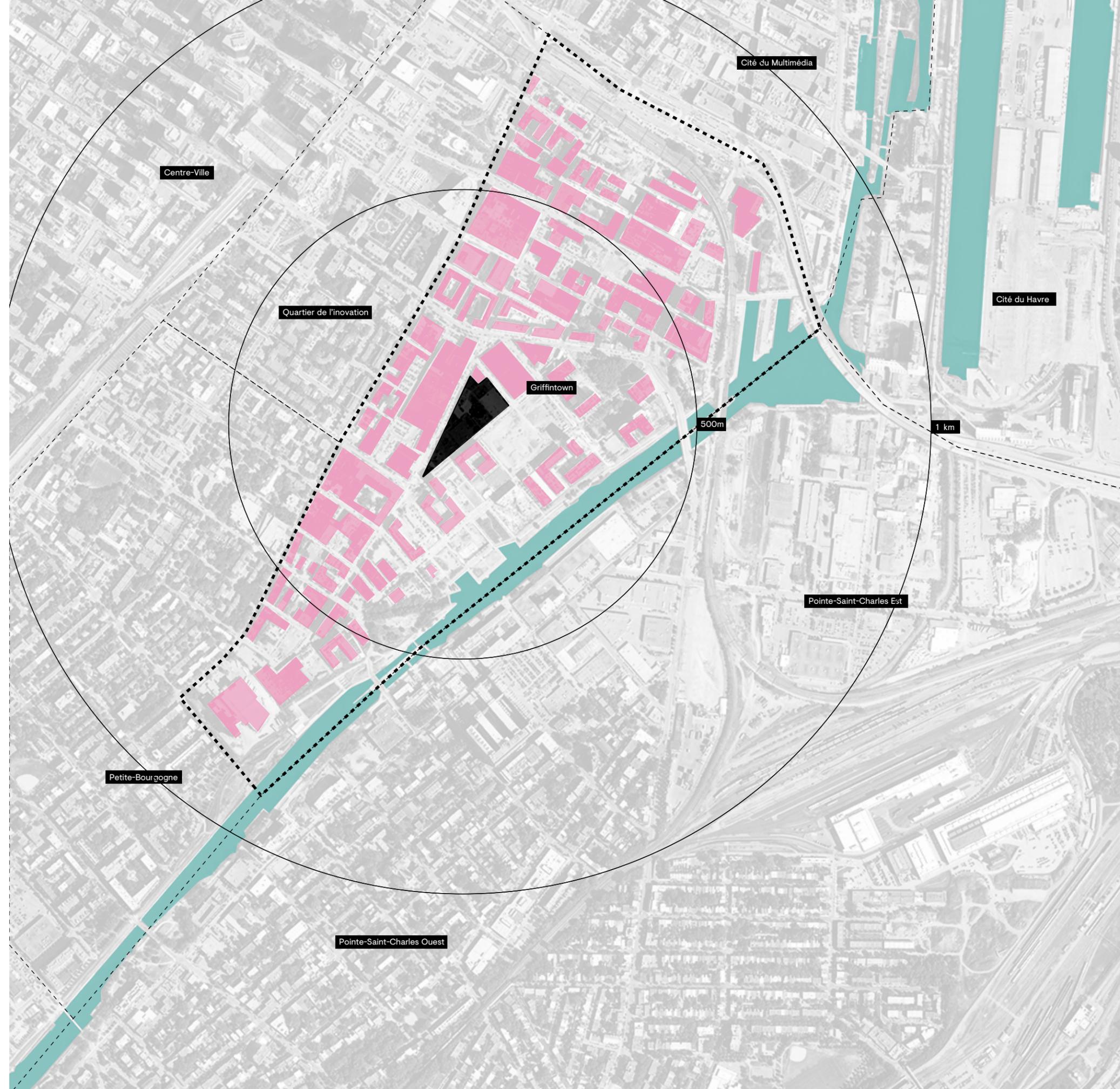


Secteurs et usage au sol

 Griffintown

Quartier en redéveloppement, Griffintown a vu l'ajout récent de plusieurs nouveaux bâtiments à usage mixte avec rez-de-chaussée commercial. Le secteur comprend plusieurs bâtiments patrimoniaux en briques de faible hauteur, issus du passé industriel du quartier.

La carte montre que notre site occupe une place privilégiée au coeur même de Griffintown, à mi-chemin entre la rue Notre-Dame, plus commerçante, et les abords du canal Lachine où les activités économiques, résidentielles et de loisirs dominent.



Le site occupe une place centrale dans le quartier. La relation avec les nouveaux parcs et espace verts et la forte présence sur les rues Ottawa et William qui seront réaménagées confèrent au site un rôle potentiellement structurant pour la vitalité du quartier.

Analyse historique

1845-1880

La naissance quartier industriel



1880-1915

L'apogée de l'ère industrielle



1915-1960

Changements urbains et décroissance



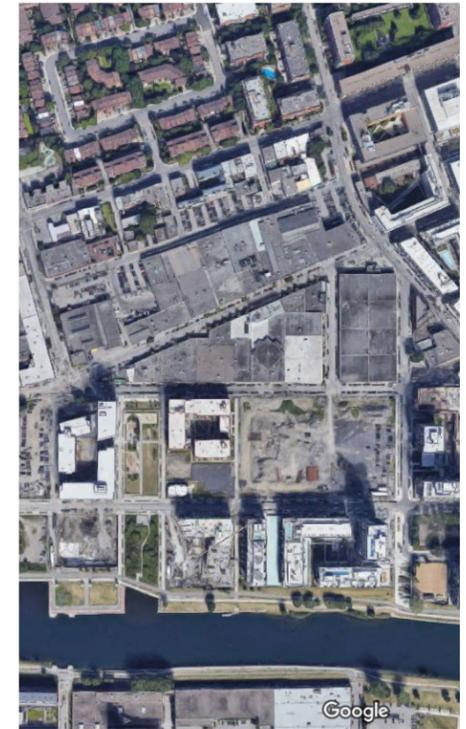
1960-1990

La fin de l'ère industrielle



1990-2020

Le redressement de Griffintown



1850

Avec l'élargissement du canal durant les années 1840, Griffingown voit sa vocation de quartier industrielle se confirmer. Avec ses nouveaux bassins, le nombre d'usines travaillant le bois et le métal s'intensifie grandement dans les années 1850.



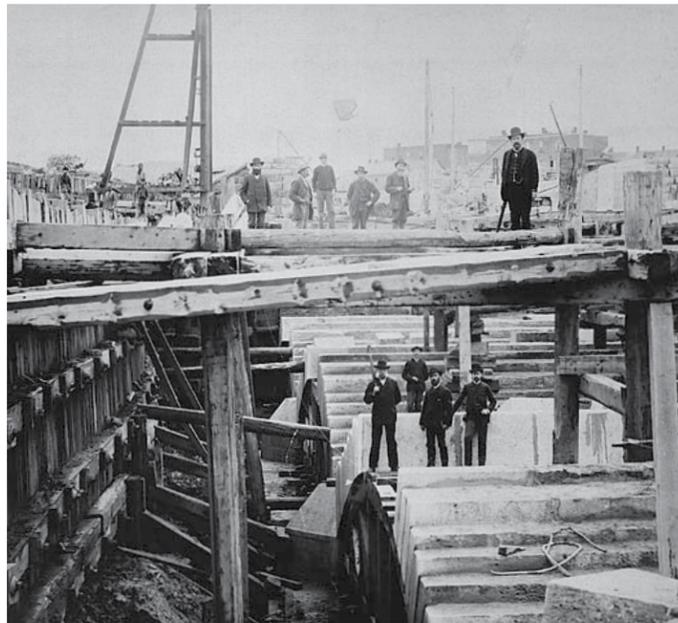
(ci-haut) Les sociétés de charbon au bassin #1 au coin des rues Ottawa et Seminary

- 1 Grand Bassin (N°1 et N°2) Saint-Gabriel en front total sur la rue Ottawa. Zone de port d'entrée du charbon pour tout Montréal
- 2 Inoccupation de la portion ouest du site, qui semble plutôt être du domaine public
- 3 Première portion du site construite donnant directement sur le Bassin N°2
- 4 Un axe semble avoir été dessiné originalement reliant directement la rue Notre Dame au canal Lachine. La rue porte le nom de Aqueduct St.



1896

À la fin des années 1890, les installations portuaires de Montréal sont complètement refaçonnées et modernisées. Cet ensemble de mesures provoque une nouvelle vague d'intensification industrielle importante à Griffintown.



(ci-haut) Construction des bassins NO3 et NO4 de Saint-Gabriel.

- 1 Présence d'un bâtiment sur la pointe ouest du site donnant une présence architecturale au coin des rues William et Ottawa
- 2 Le site semble toujours divisé en deux portions par Aqueduc St.
- 3 La rue reliant Notre-Dame au canal Lachine est interrompue par la construction d'un bâtiment en front de la rue William.



1945

À la fin des années 1890, les installations portuaires de Montréal sont complètement refaçonnées et modernisées. Cet ensemble de mesures provoque une nouvelle vague d'intensification industrielle importante à Griffintown.



Analyse historique du site

(ci-haut) Activité des docks au coin des rues William et Ottawa. L'industrie du bois semble être la présence principale pour les nouveaux bassins (NO3 et NO4) de Saint-Gabriel.

- 1 Agrandissement du bâtiment sur la pointe ouest du site comprenant plusieurs entreprises d'industrie de transformation du bois
- 2 Grande cour qui semble être dédiée au travail et à l'entreposage de bois



1950/1960

|

Les années 50 marquent la fin de l'ère industrielle pour le quartier. On observe que le site est construit dans son ensemble par un édifice d'entreposage excepté la section de la pointe ouest qui semble être devenue une cour extérieure. L'ensemble présente donc une forme architecturale tel que nous pouvons le trouver aujourd'hui.

L'inauguration de la voie maritime du Saint-Laurent à la fin des années 60, entraîne un déclin rapide qui culminera par un remblayage partiel du canal et de ses bassins par les déblais produits lors de la construction du métro de Montréal, entre 1966 et 1971

(droite) Photo aérienne de 1946



1974

Aquisition d'une partie des terrains adjacents au canal Lachine par Patrimoine Canada et les déclare comme site parc historique national canadien,

2005

Débuts d'importants développements immobiliers dans Griffintown. Certaines propriétés autrefois industrielles sont converties en lofts. Il y a également un apport important de nouvelles constructions.

2015

Un nouveau plan de Programme particulier d'Urbanisme voit le jour pour Griffintown, avec nettement la construction de nouveaux parcs. Deux de ces nouveaux espaces de vie ont pour but de commémorer et marquer la présence des anciens bassins.

(droite) Image satellite 2020

- 1 Nouveaux bâtiments construits sur des bassins d'eau reprenant les traces du passé
- 2 Parc nouvellement construit reprenant le tracé du bassin N° 3
- 3 Parc projeté reprenant le tracé du bassin N° 4 avec installation d'infrastructures publiques



Les éléments suivants de l'analyse historique nous semblent clés pour la conception d'un nouveau projet sur l'îlot :

- Le passage de la rue Aqueduct reliant la rue Notre-Dame au nord vers le canal au sud
- Une présence architecturale sur la pointe ouest du site au coin Ottawa et William
- Un passé d'exploitation de l'industrie du bois sur l'entièreté du site

Contexte réglementaire

Les valeurs urbaines de développement du PPU

- Forte **densification** au service de la **qualité de vie**
- Création de nouveaux **espaces verts**
- Favoriser une **animation humaine** du quartier
- Préserver et **valoriser le patrimoine** historique
- Contribuer à la créativité et la **vitalité culturelle** de Montréal



Réglementation actuelle

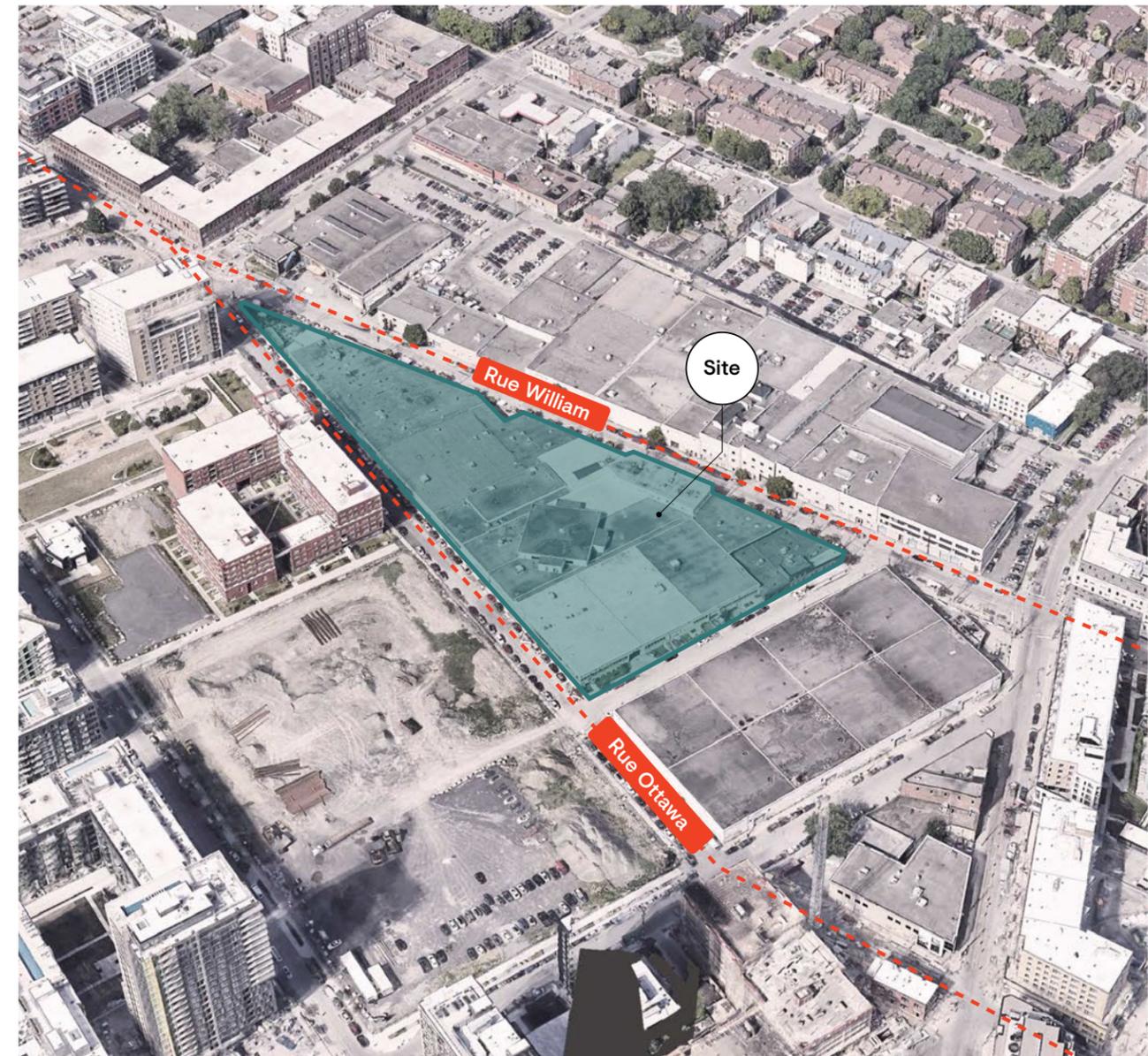
Voici l'inventaire des principales balises réglementaires applicables au site.

Réglementations municipales

01. Numéro de zone
0588
02. Usage permis
C.2C: Commercial
I.3: Industriel
03. Hauteur
Minimum: 9,0 m
Maximum: 16,0 m
04. Aire occupée
Minimum : 35%
Maximum : 70%
05. Densité
Minimum: 2,0
Maximum: 3,5

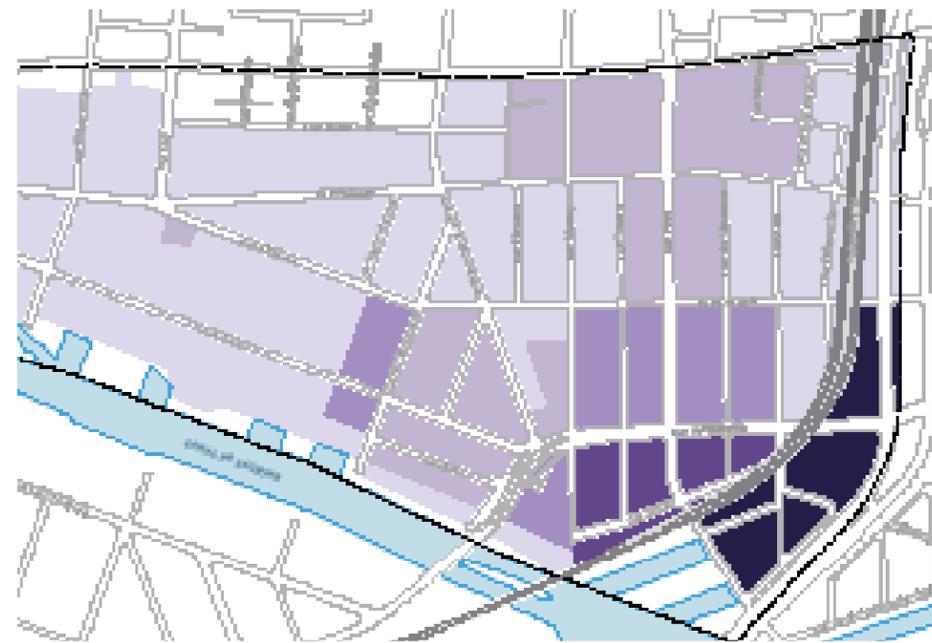
Plan d'urbanisme

01. Plan d'utilisation au sol:
Usage mixte
02. Hauteur
Maximum: 25,0 m
03. Aire occupée
Médium
04. Densité
Minimum: 2.0
Maximum: 6.0

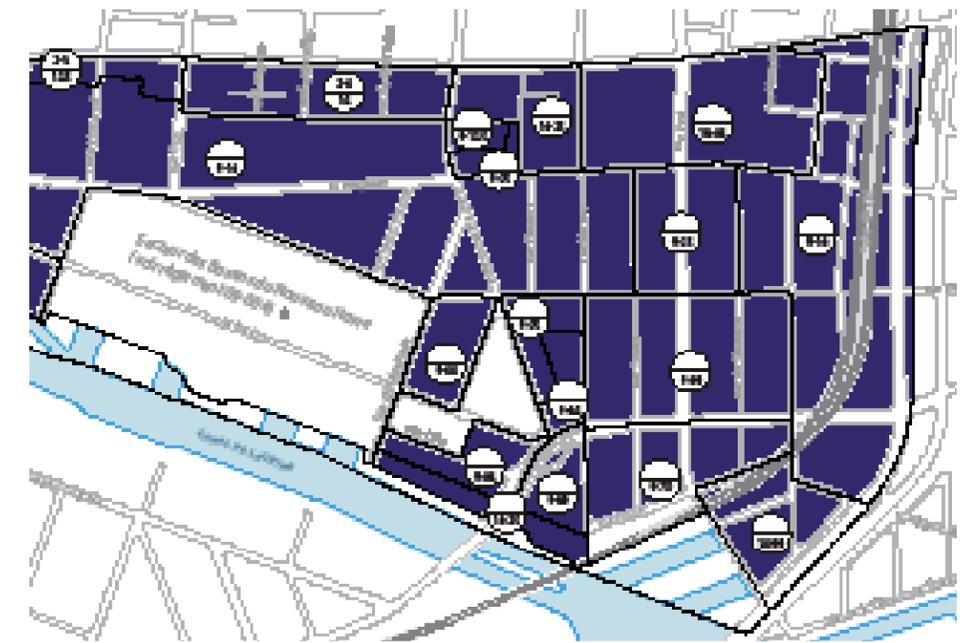
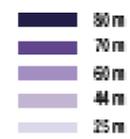


PPU 2013

- 01. Hauteur
Plan d'urbanisme
Maximum: 25.0 m
- 02. Hauteur
Réglementations urbaines
Minimum: 9.0 m
Maximum: 16.0 m
- 03. Densité
Plan d'urbanisme
Minimum: 3.0
Maximum: 4.5
- 04. Densité
Réglementations urbaines
Minimum: 2.0
Maximum: 6.0



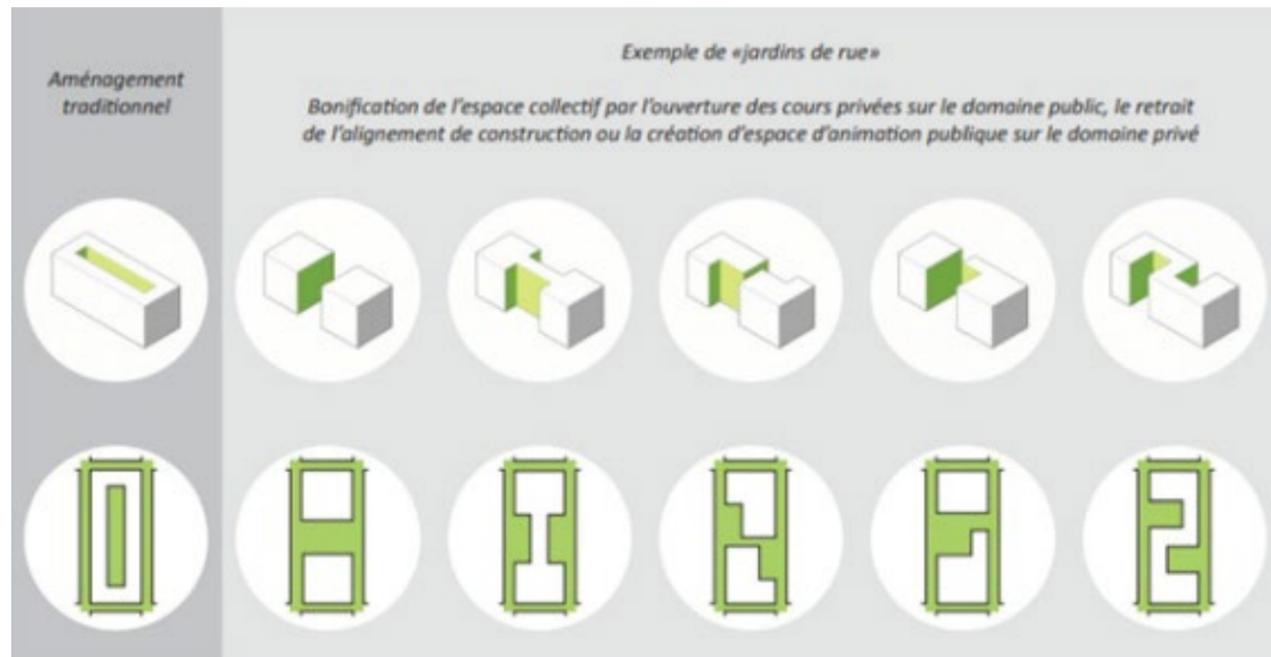
Hauteurs (plan d'urbanisme)



Hauteurs (réglementations urbaines)

Vers un environnement collectif à échelle humaine

Le PPU recommande fortement l'utilisation d'aménagements similaires au graphique ci-bas. Ces excroissances de la rue sont rendues possibles par la contribution du domaine privé à la création d'une nouvelle typologie d'espace collectif, les jardins de rue.



Afin également d'encourager une animation et activité commerciale sur rue et dans le périmètre intérieur du secteur, la ville encourage très fortement le développement de zones commerciales secondaires et communautaires très spécifiques (voir zones rouges à droite)



Nous comprenons que la qualité, des projets immobiliers développé dans le cadre du PPU, doit répondre aux critères suivant :



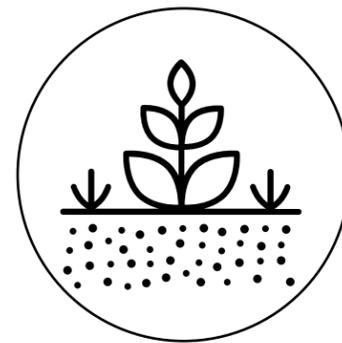
A

Diversité et inclusion dans les typologies des logements.



B

Inregration d'une animation communautaire et commerciale sur rue.



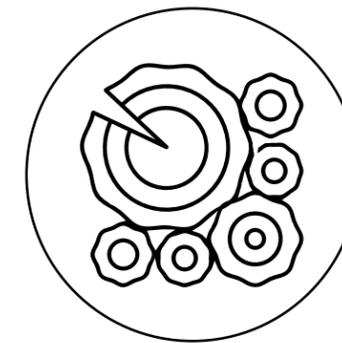
C

Verdissement du projet et aménagement de zones accessibles au public.



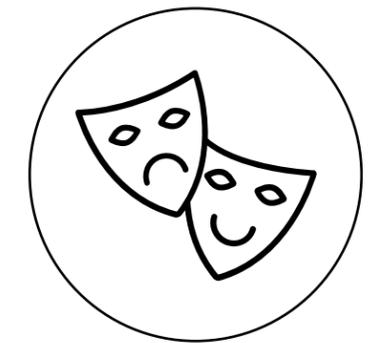
D

Application de principes de développement durable et de performance environnementale.



E

Mise en valeur du patrimoine ou interprétation historique du site.



F

Mise en valeur des vues et participation au développement artistique et culturel du secteur.

La réglementation du Plan d'urbanisme restreint généralement les hauteurs permises sur notre site et aux environs à 8 étages ou à 12 étages, exceptionnellement. L'atteinte d'une densité de 6 sur le site dans ces conditions aura un effet massif, voire austère, qui rendra difficile l'atteinte des objectifs du PPU. Le résultat réduirait la perméabilité de l'îlot l'implantaiton ne favoriserait pas des « jardins de rue » attrayants. L'ensoleillement du domaine public et des espaces libres serait aussi affecté négativement.

Prémises de développement en fonction du PPU

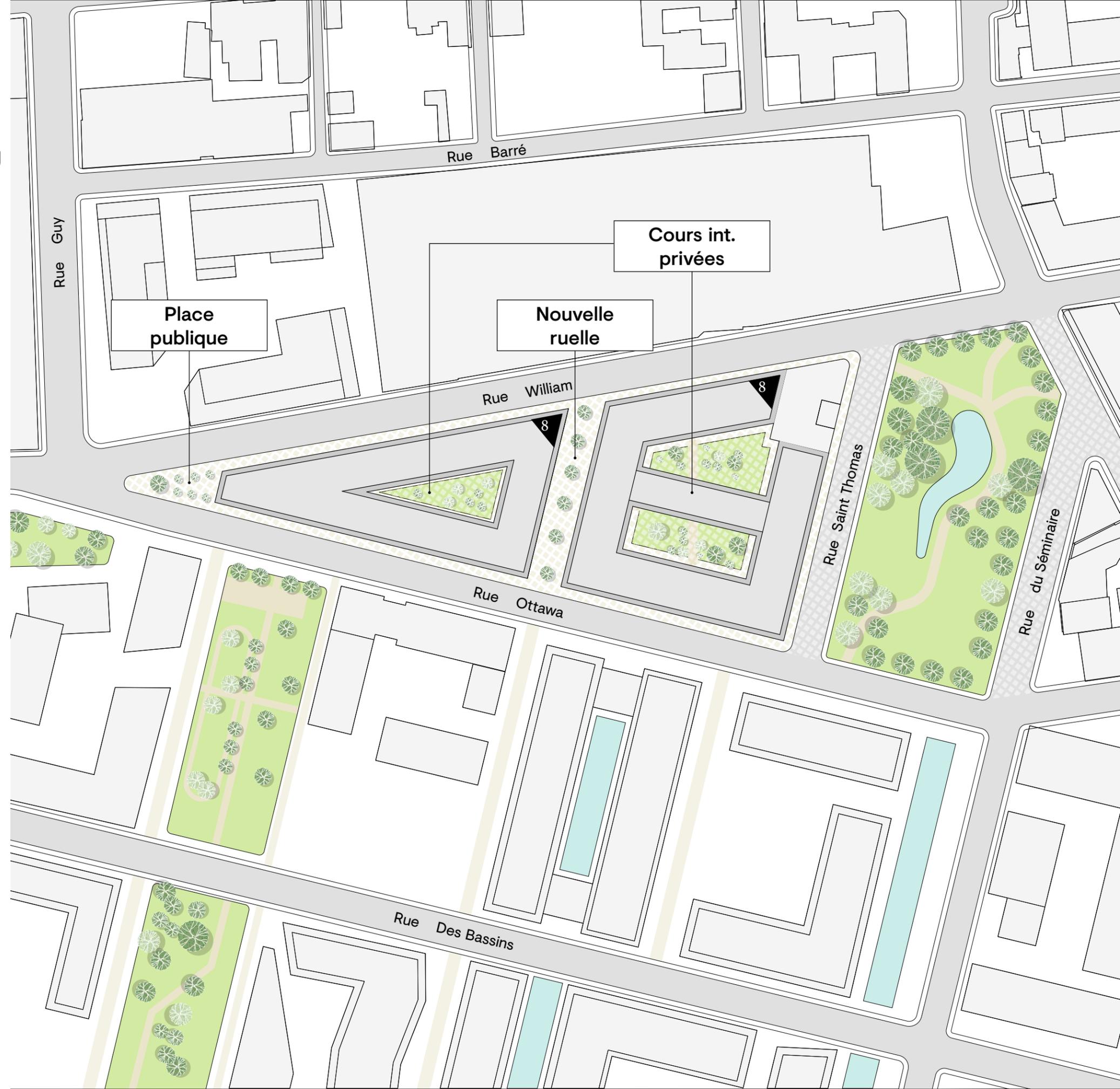
Implantation d'après les critères du PU

Actuellement en suivant la réglementation et les recommandations du PU, nous arrivons à un plan d'implantation comme celui représenté à droite.

Le site se trouve divisé en deux masses volumétriques par une ruelle publique piétonne en son milieu. En suivant le COS de 6 indiqué, nous avons testé des scénarios avec des hauteurs s'élevant à 8, 12 et 20 étages, selon le principe de l'îlot périmétrique qui domine dans Griffintown.

Ces propositions respectent les critères normatifs, mais faillit à atteindre les objectifs qualitatifs du PPU.

Le résultat est la création de couloirs fortement ombragés, peu conviviaux pour le public et avec des vues restreintes et une très faible intimité pour les futurs logements.



Scénario 1 : 8 Étages

Superficie du site:

± 155 915 pi²

Superficie autorisée par le PU:

935 490 pi²

Superficie volumétrie proposée:

± 882 220 pi²

Densité:

6

Taux d'implantation:

Superficie de ± 113 030 ft²

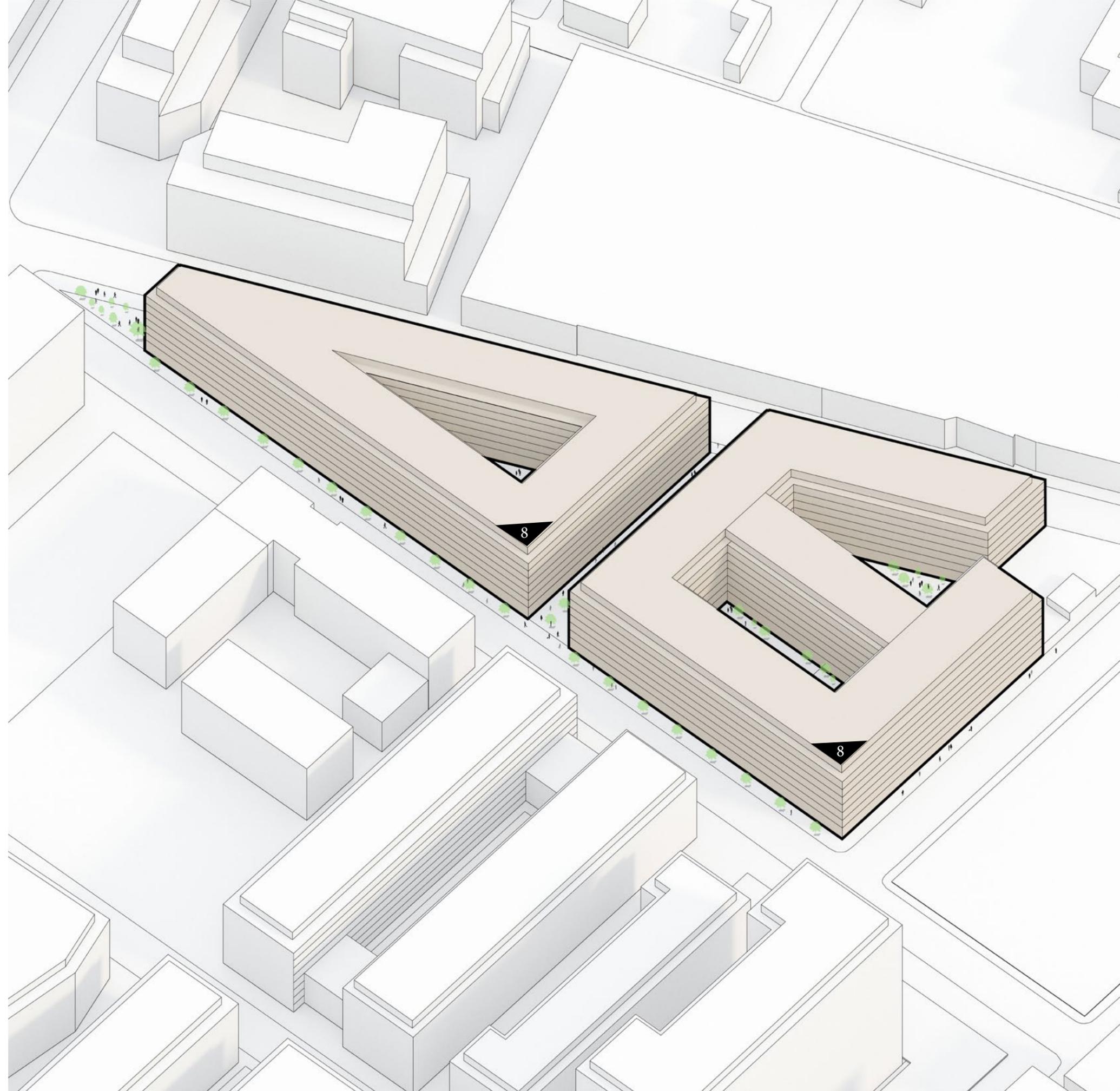
± 72%

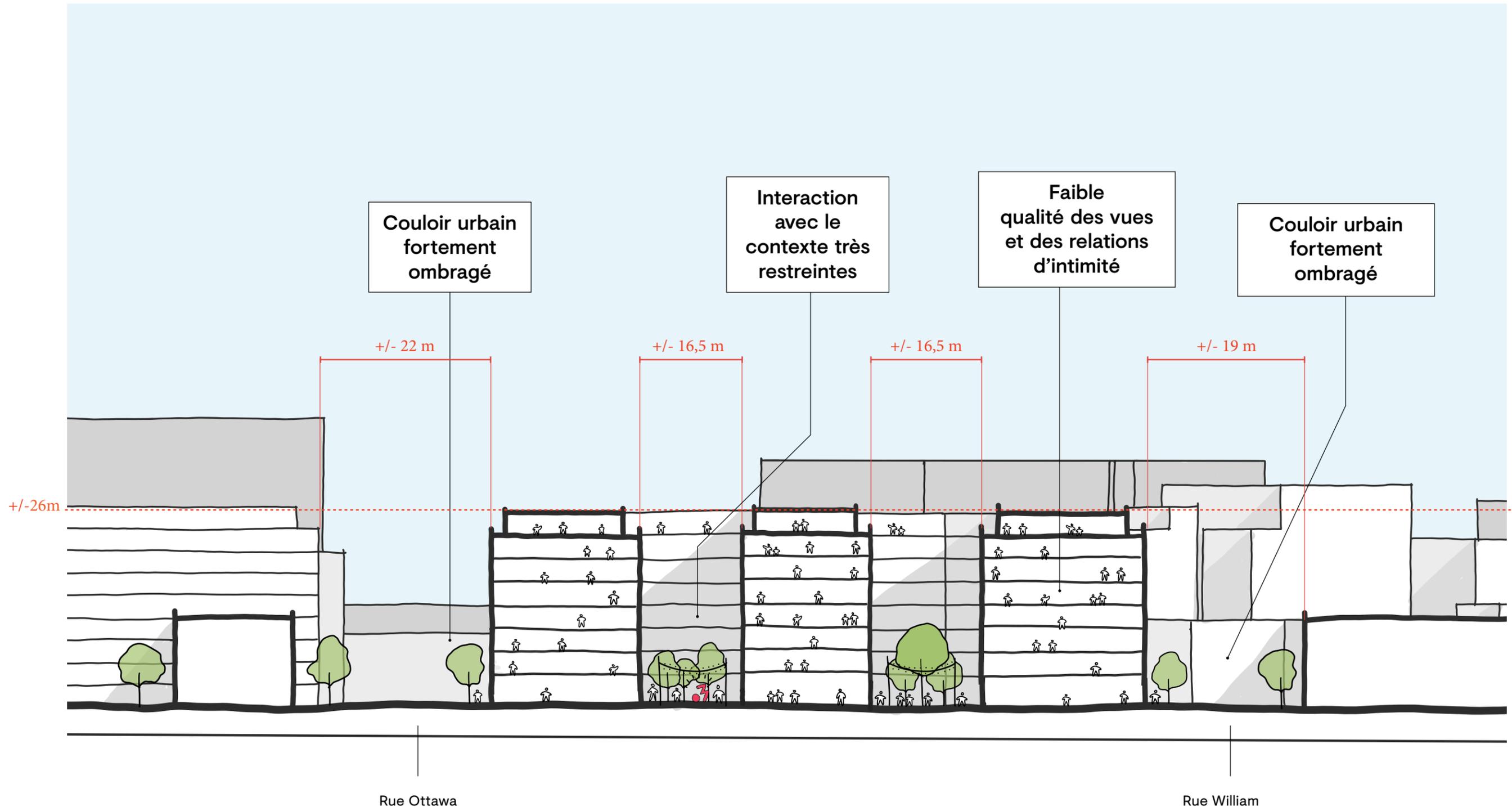
Hauteur maximale:

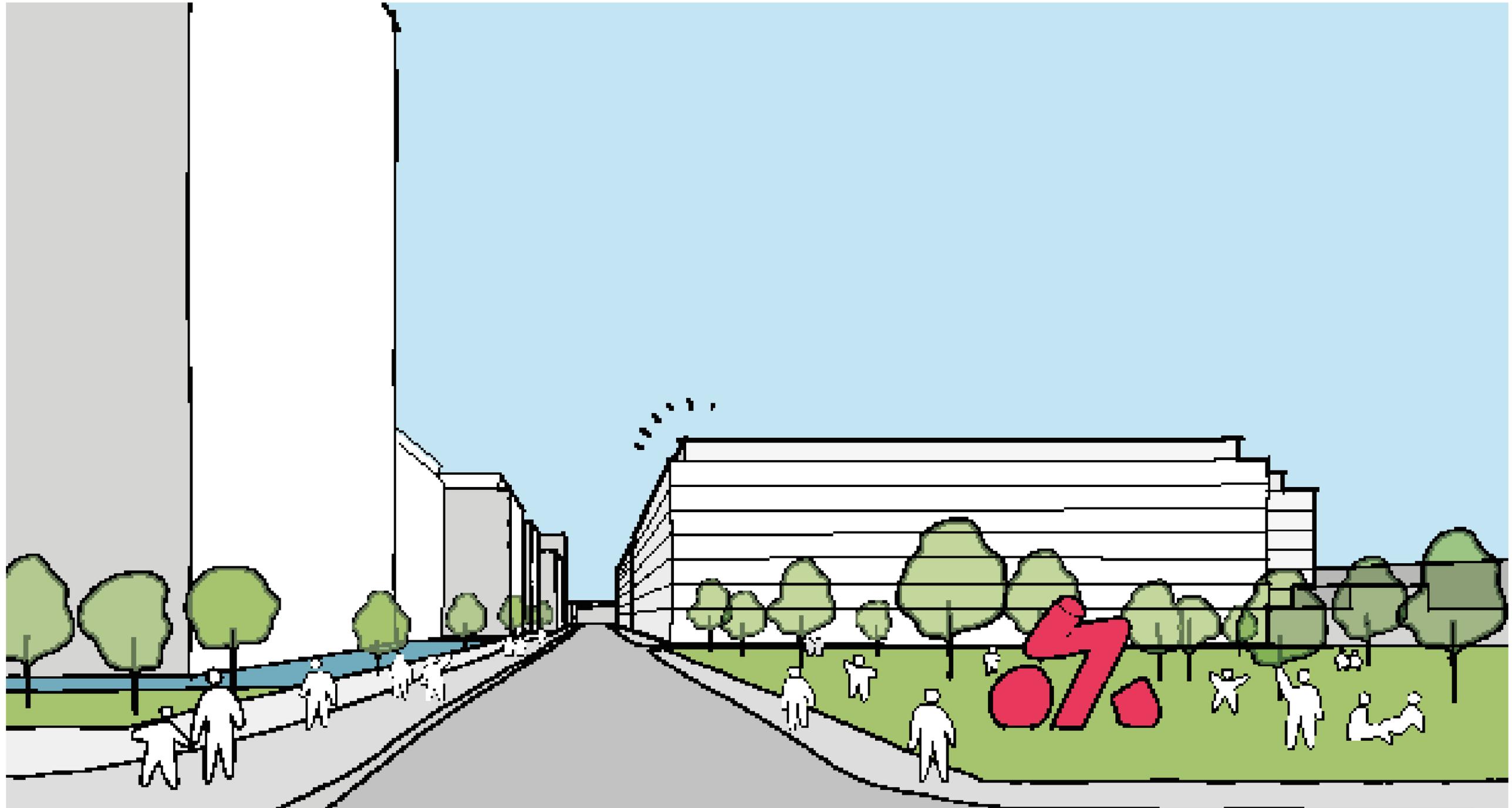
25 m

Nouveaux espaces publics:

± 10 380 pi²







Vue depuis la rue Ottawa

Scénario 2 : 12 Étages

Superficie du site:

± 155 915 pi²

Superficie autorisée par le PU:

935 490 pi²

Superficie volumétrie proposée:

± 932 580 pi²

Densité:

6

Taux d'implantation:

Superficie de ± 103 383 ft²

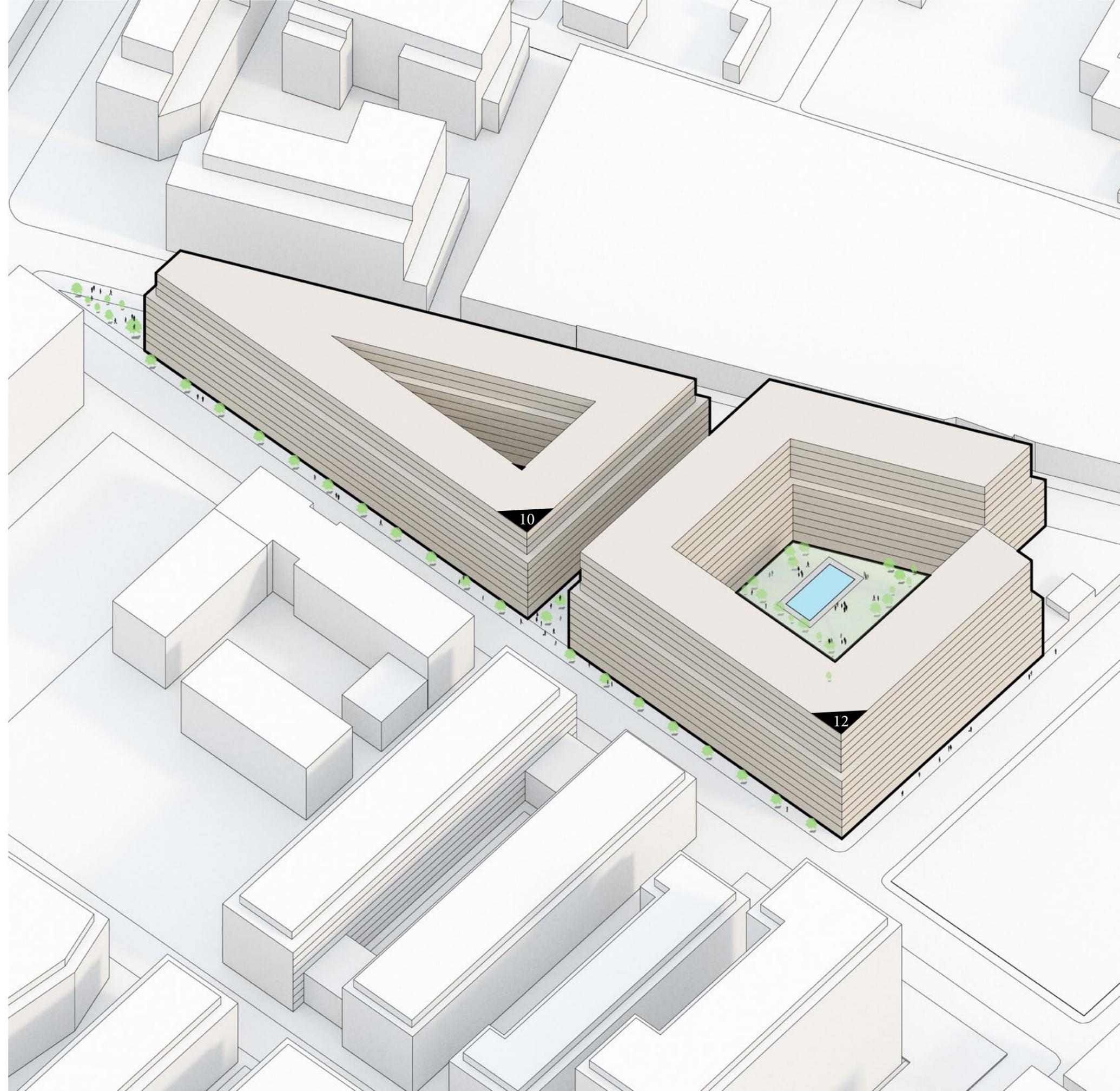
± 66%

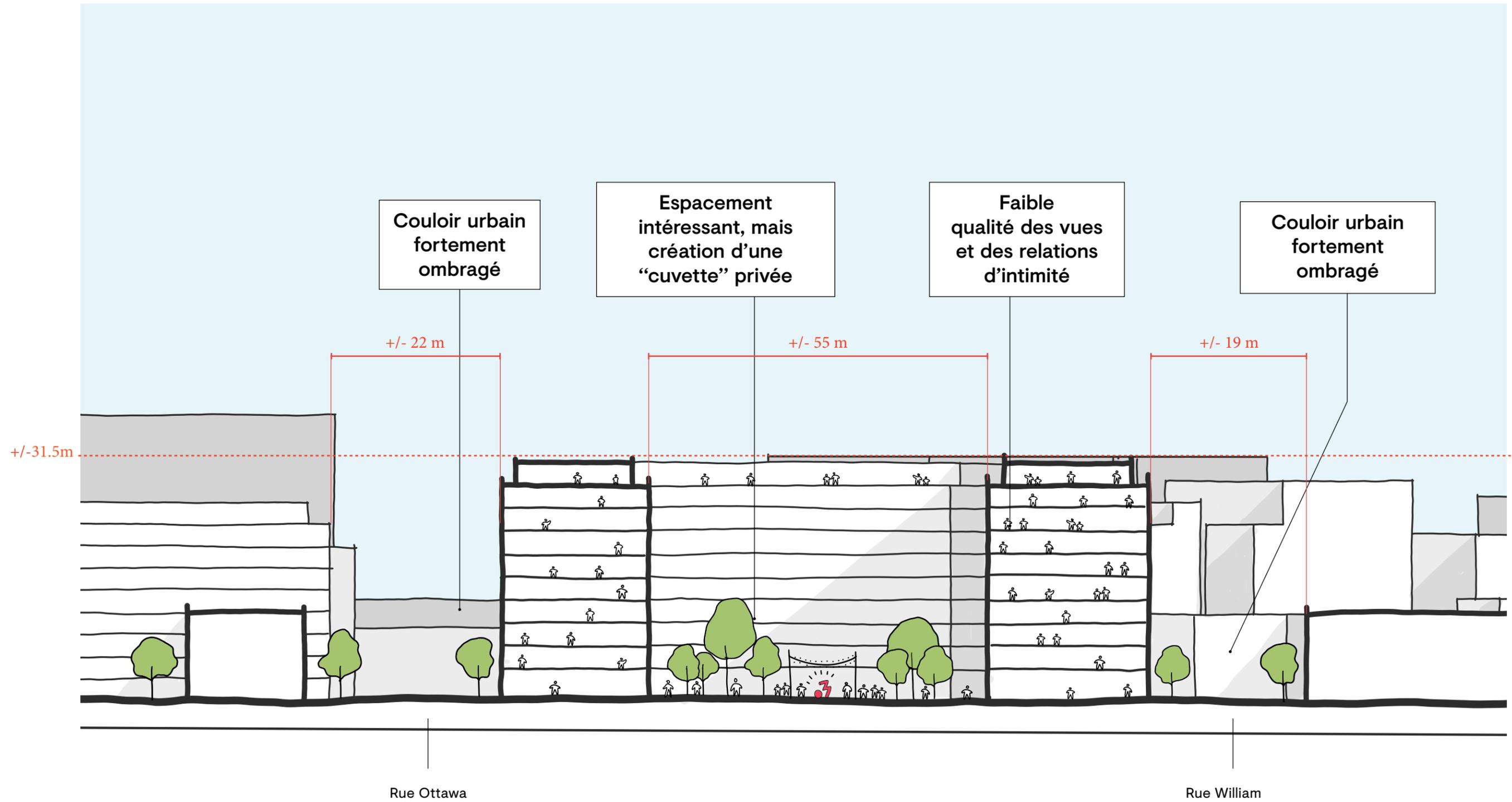
Hauteur maximale:

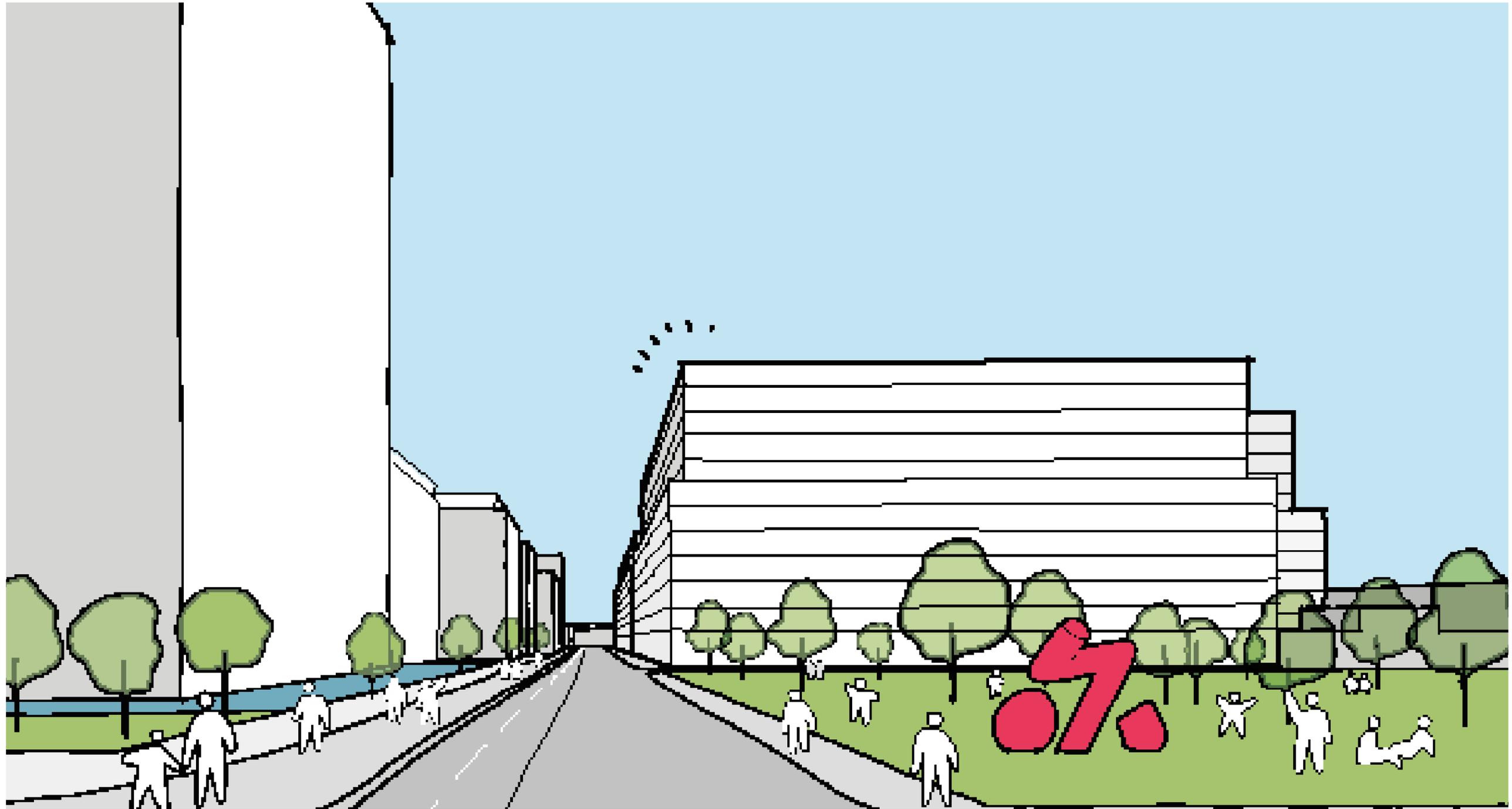
35 m

Nouveaux espaces publics:

± 10 3800 pi²







Vue depuis la rue Ottawa

Scénario 3 : 20 Étages

Superficie du site:

± 155 915 pi²

Superficie autorisée par le PU:

935 490 pi²

Superficie volumétrie proposée:

± 901 894 pi²

Densité:

6

Taux d'implantation:

Superficie de ± 103 383 ft²

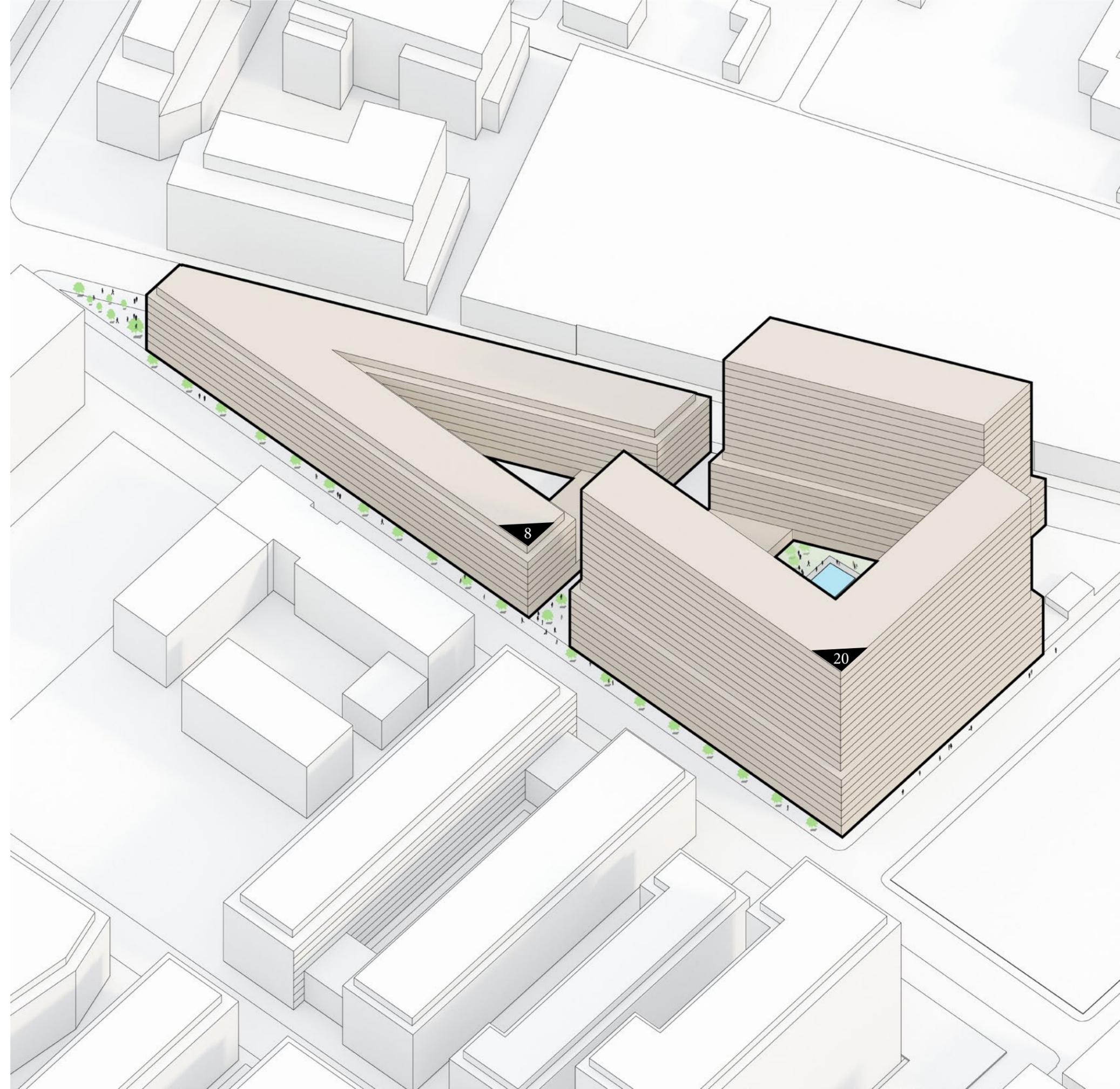
± 66%

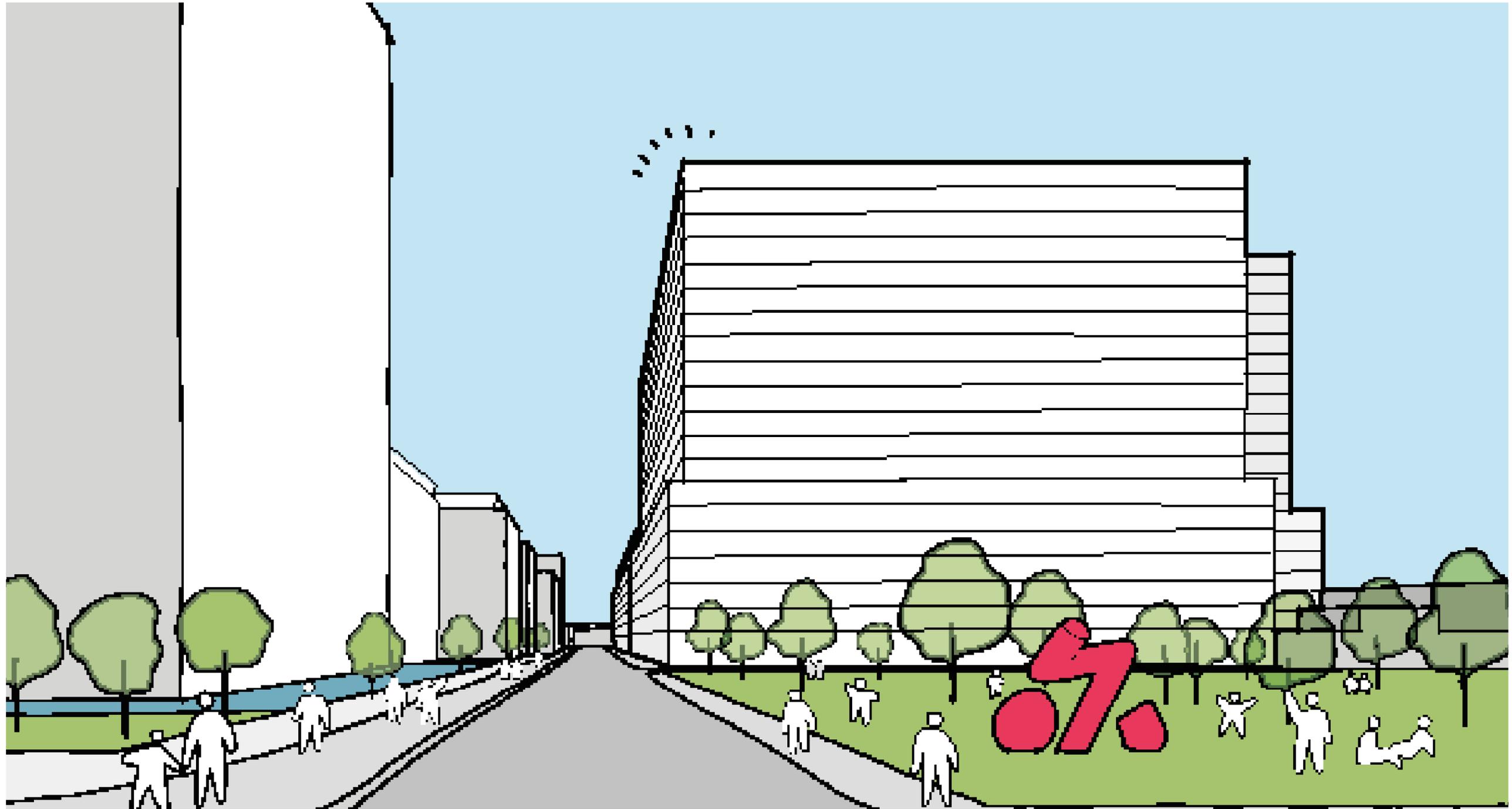
Hauteur maximale:

65 m

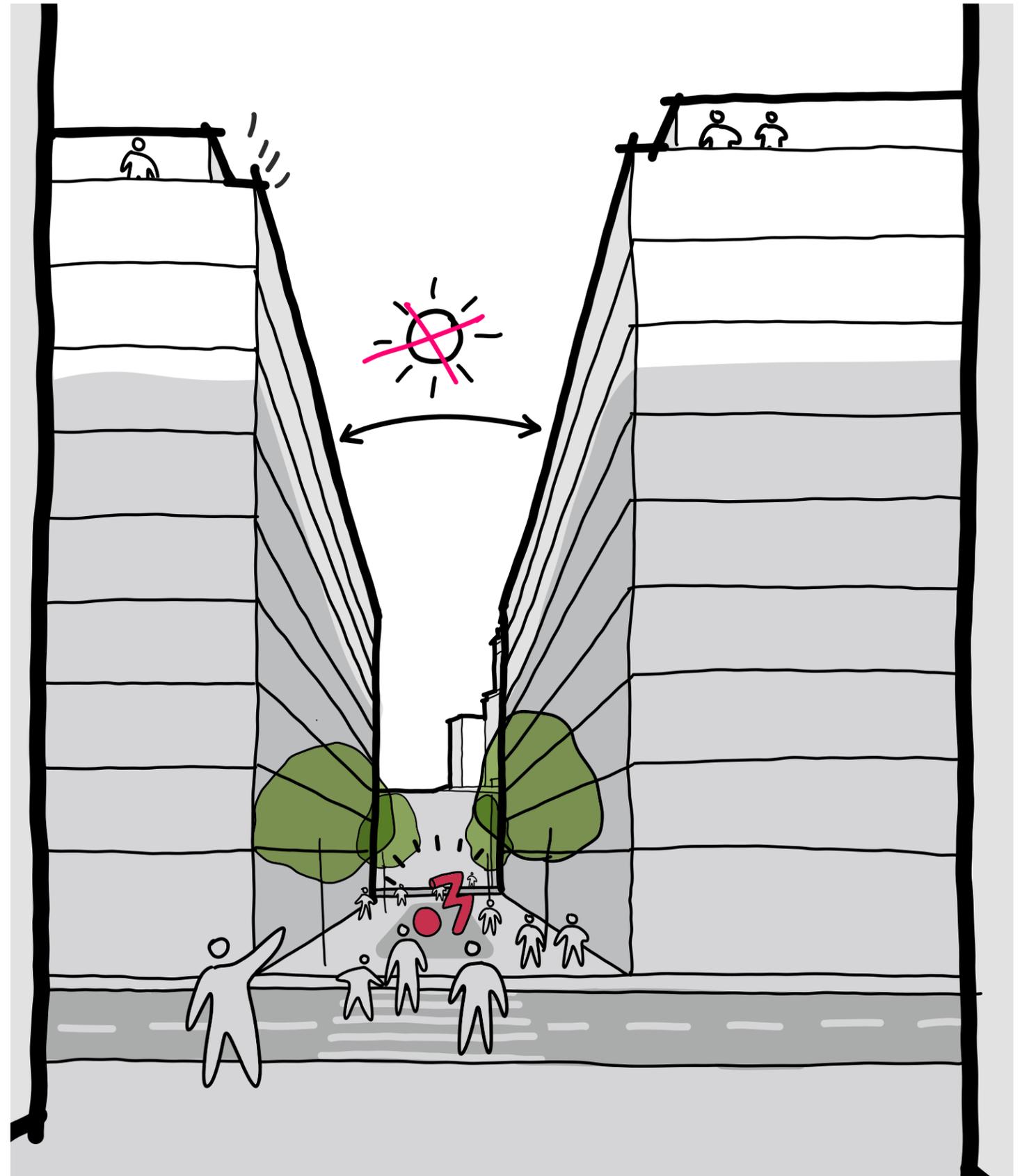
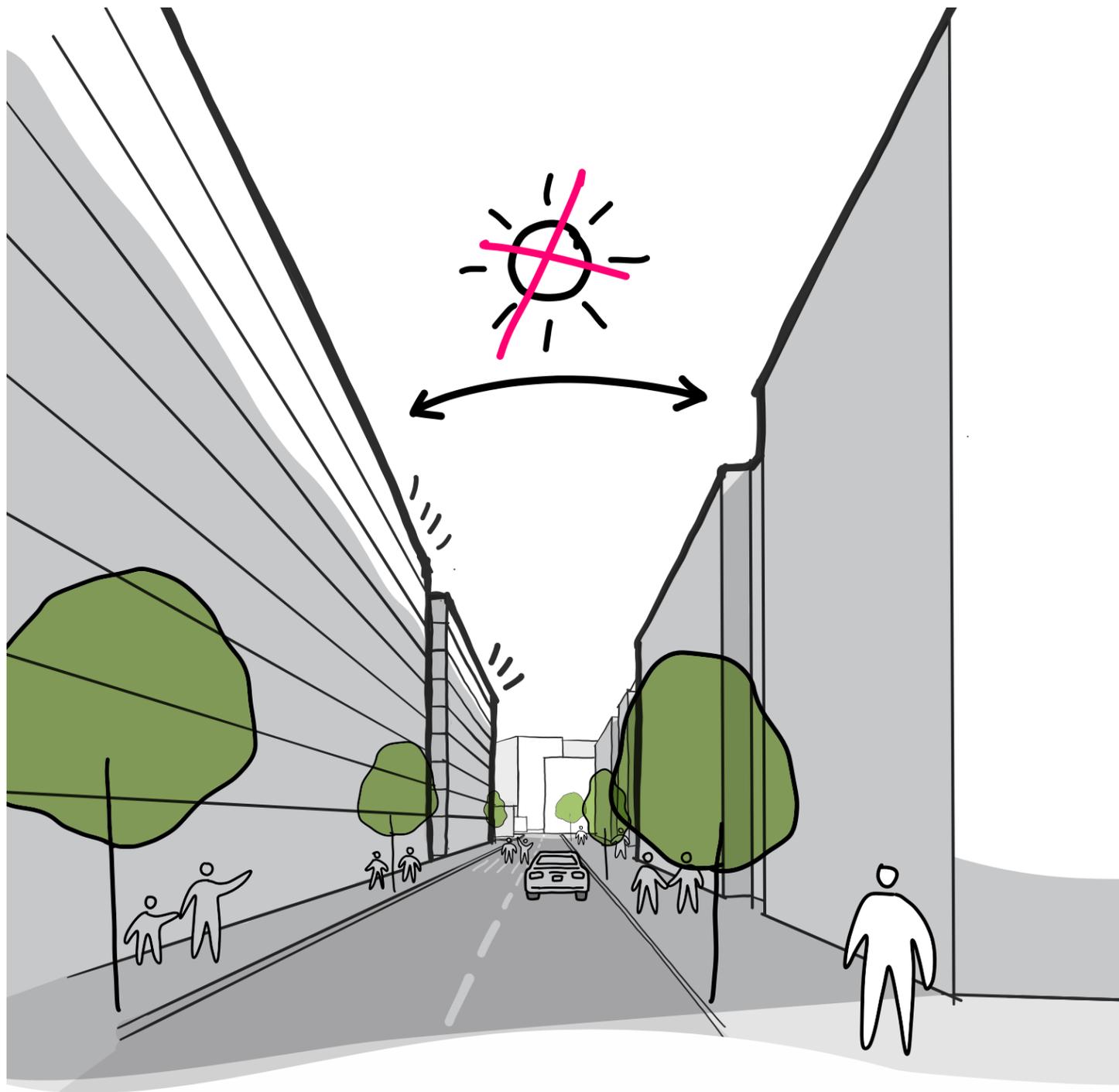
Nouveaux espaces publics:

± 10 3800 pi²





Vue depuis la rue Ottawa

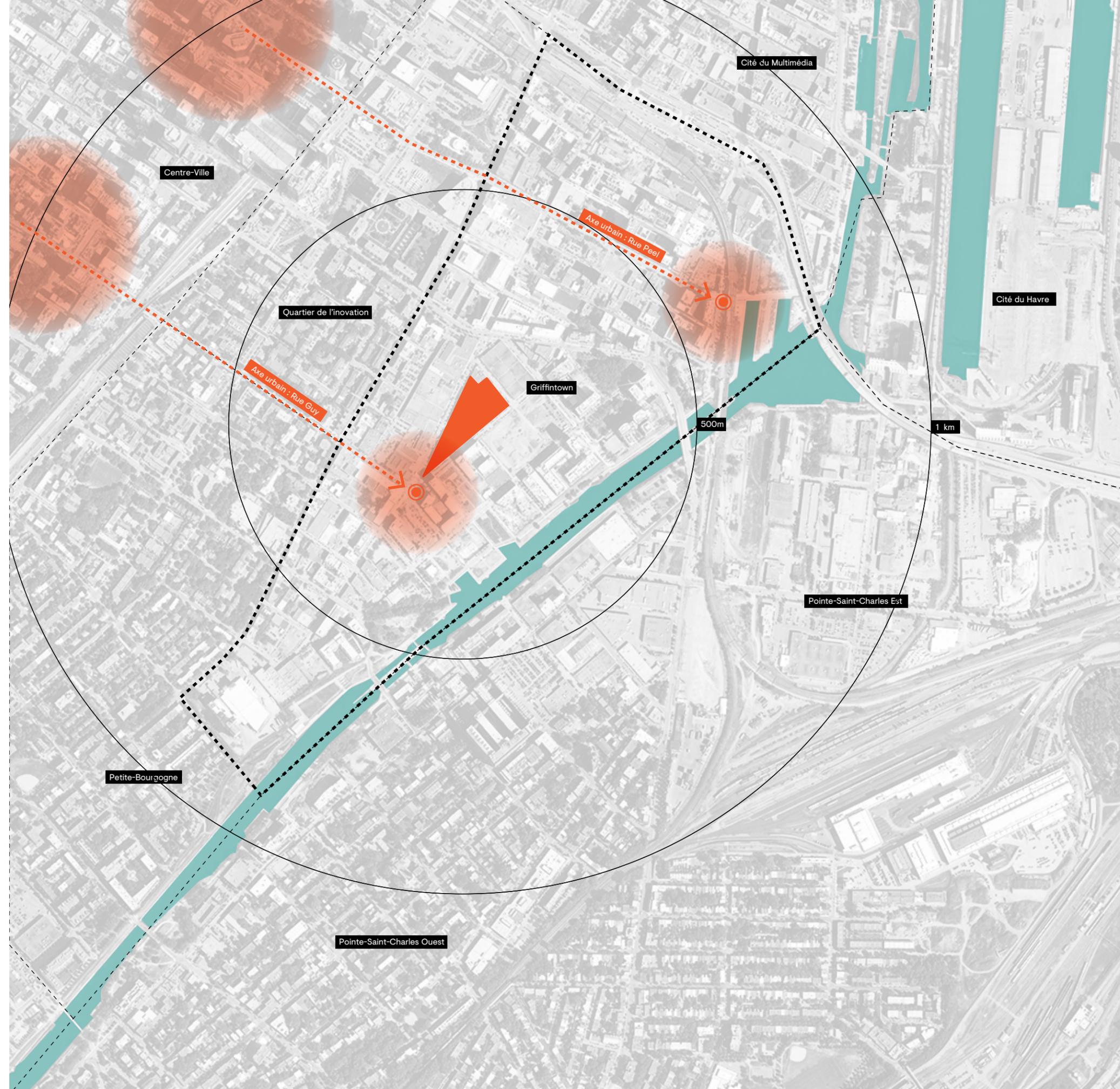


Pour réaliser le plein potentiel de ce site et élaborer un projet à la hauteur de son rôle structurant afin de concrétiser les ambitions du PPU Griffintown, nous proposons des hauteurs de 80 m. Sa centralité dans le quartier, sa présence imposante sur l'axe structurant est-ouest de la rue Ottawa et son lien nord-sud avec la portion ouest du centre des affaires dans l'axe de la rue Guy, fait échos au pôle de densité de 80 m de l'axe Peel, situé à l'extrémité sud-est du quartier.

Stratégies de développement avec modification du PPU

Les grands axes urbains

Le pôle de densité est de la l'axe Peel trouverait une contrepartie logique sur le site en raison de son lien avec l'axe Guy et en raison de sa centralité dans le quartier. Le site agit comme charnière entre la Petite-Bourgogne, Griffintown et le FGaubourg des Récollets, en plus de constituer le coeur de l'axe Ottawa pressenti pour mettre en valeur la présence des artistes.

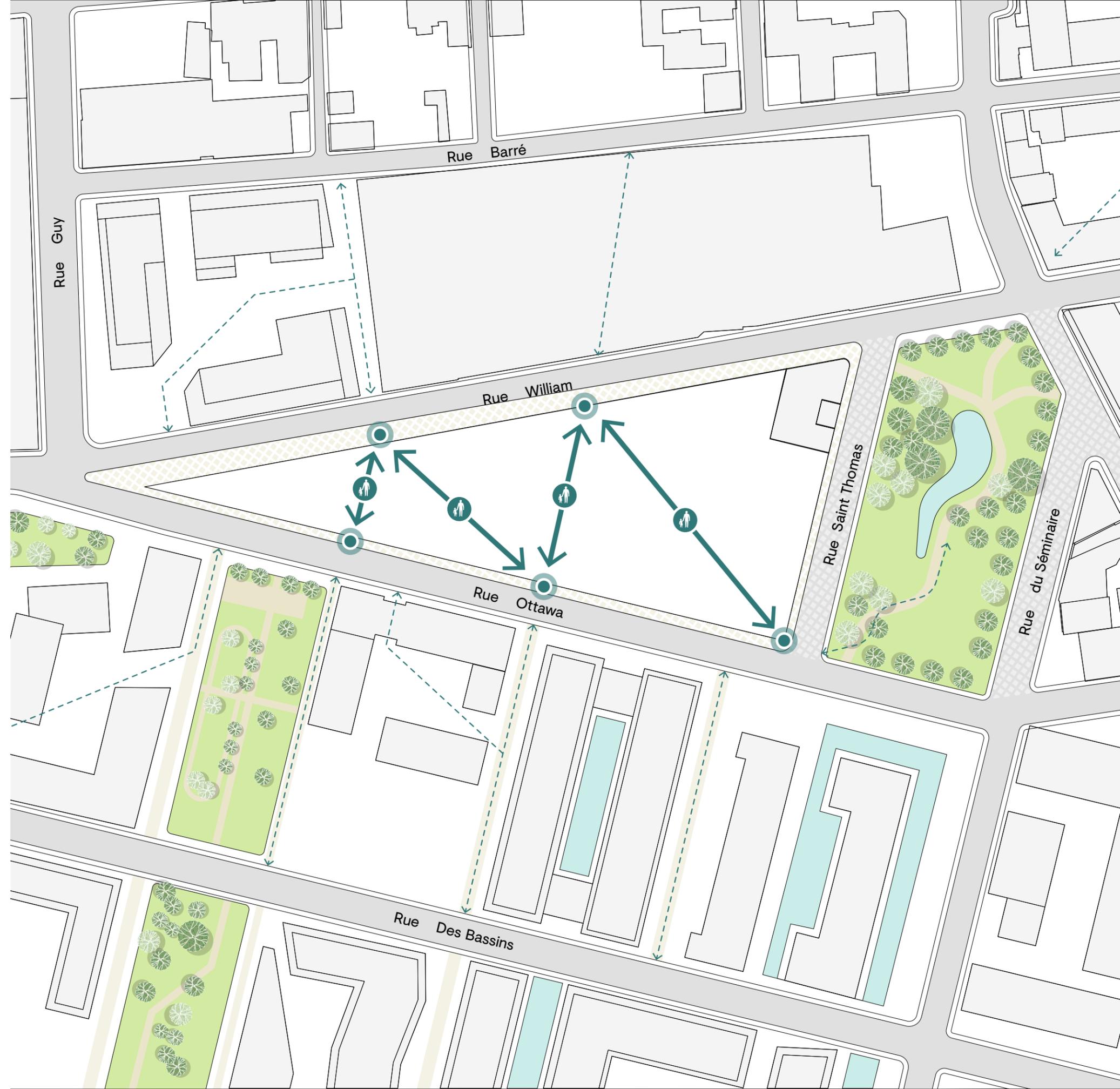


6.1 - Principes de circulation

Nous souhaitons que notre proposition, participe à redonner une position centrale à l'îlot et apporter au quartier une énergie nouvelle et animée.

Les tracés de circulation divisent le site en cinq triangles. Cette division nous permet de créer un environnement perméable et à échelle humaine et de contribuer à l'installation d'une vie de quartier plus riche. Les circulations nord/sud sont dans la continuité de celles déjà existantes ou en devenir au pourtour de notre site. L'allée centrale permet par cette occasion de faire réapparaître la rue historique Aqueduct.

Enfin nous avons ajouté deux autres tracés de circulation traversant le terrain en diagonale en calquant les tracés urbains de plusieurs îlots à proximité et en permettant de rejoindre différents points de connexions, renforçant ainsi l'idée d'interaction désirée.

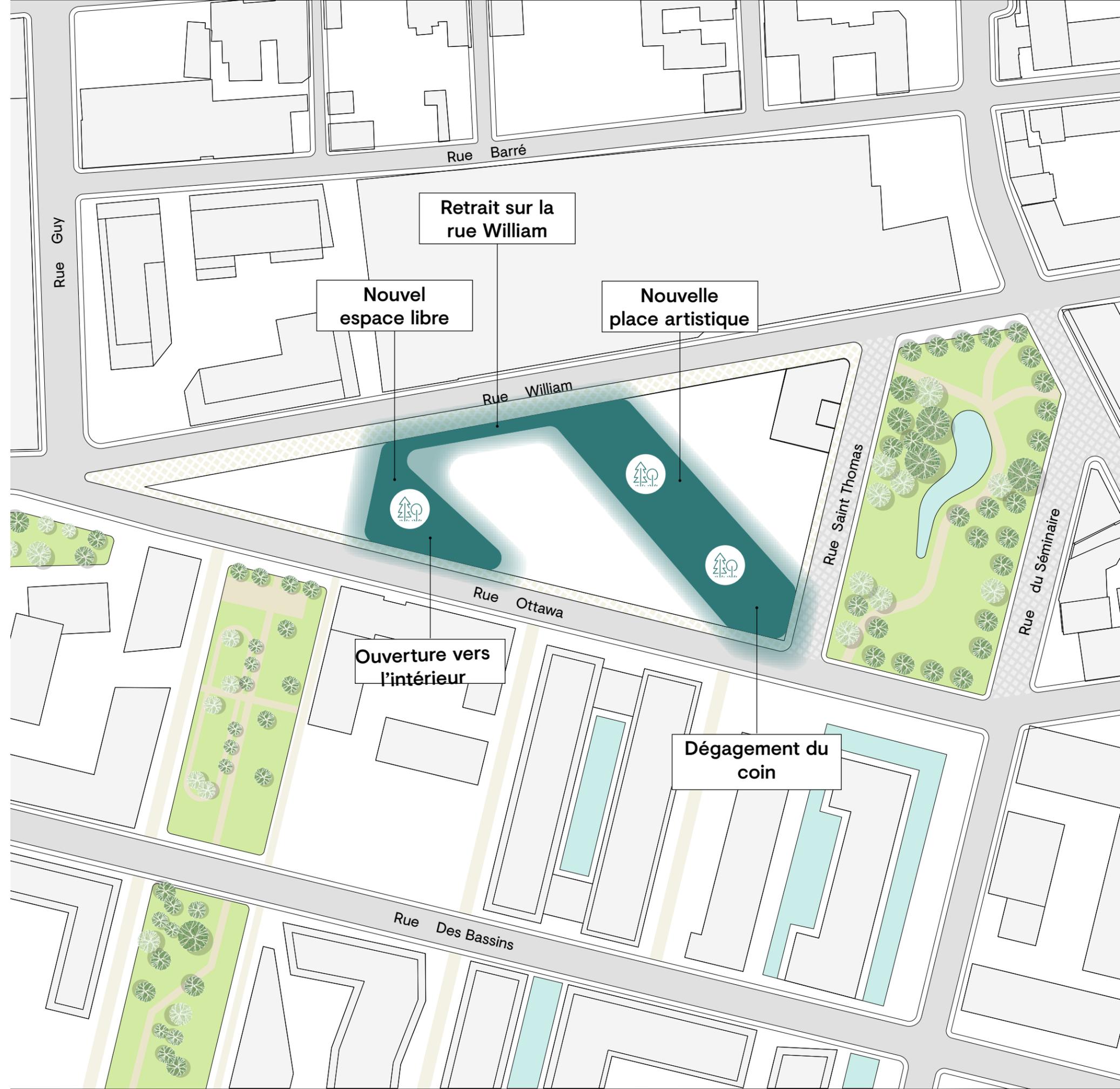


6.2 - Espaces urbains

Dans une logique d'intégration urbaine et d'une architecture responsable de contribuer à la qualité des rapports sociaux harmonieux, nous proposons d'ouvrir le site sur son environnement. En effet, en plus des nouvelles ruelles, nous positionnons deux espaces libres de constructions qui seront ouverts au public.

Ce geste vient créer un paysage urbain attirant et vient tirer partie des ancrages que sont les nouveaux parcs des Eaux-Cachées et du Bassin-à-Gravier pour créer une promenade.

Notre intention va aussi en faveur d'une prolongation de l'espace public et artistique, oeuvrant ainsi à créer un environnement apaisé aussi bien sur la rue Ottawa que William



6.3 - Relation de l'architecture avec le domaine public

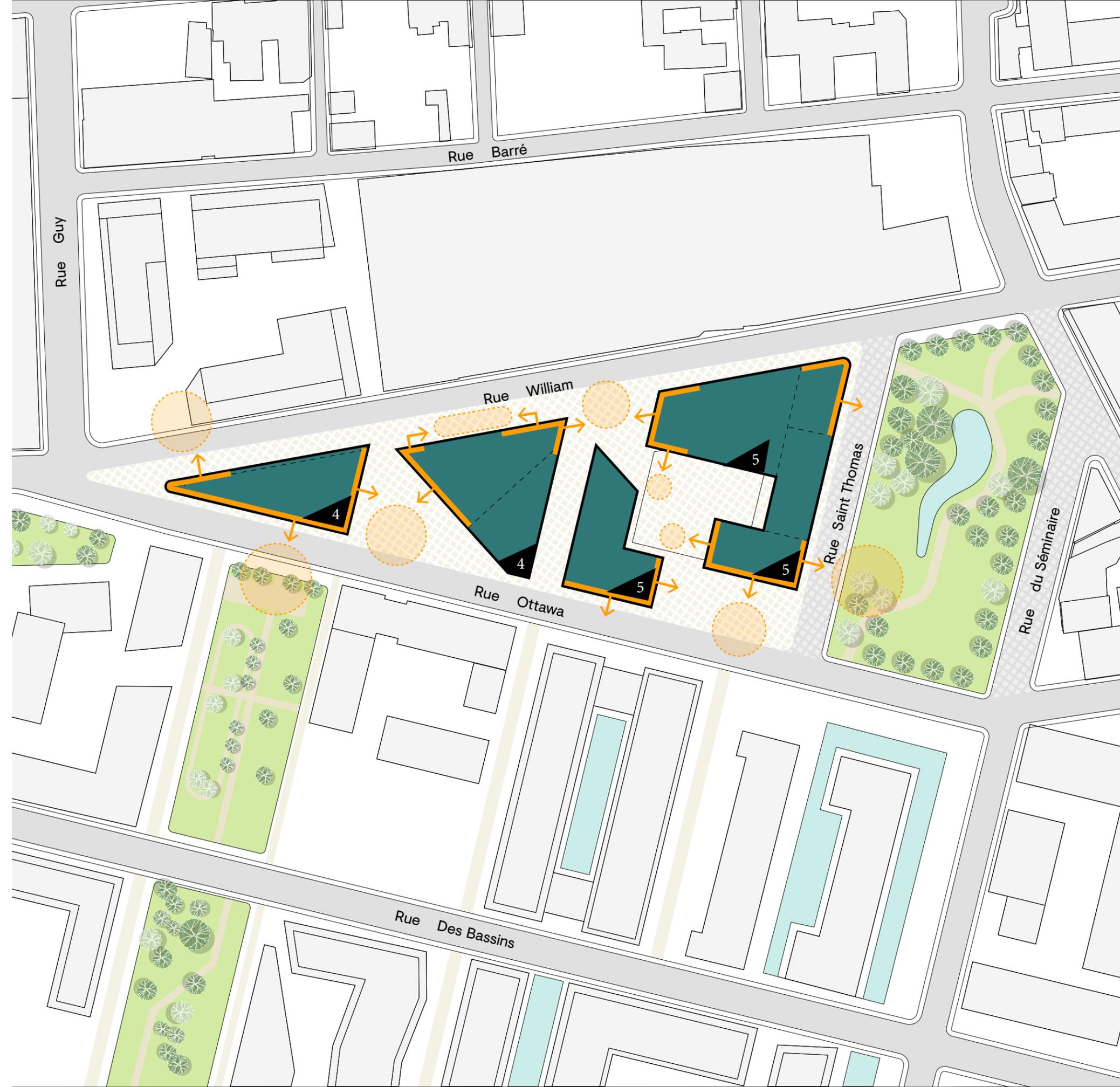
Dans un premier temps, nous proposons d'occuper à nouveau la pointe ouest du site au croisement des rues William et Ottawa, une section du site qui a été historiquement construite.

Nous souhaitons ensuite élargir à l'ensemble du site les formes triangulaire afin d'accentuer les intersections qui ponctueront le coeur de l'îlot.

Pour générer une relation intéressante avec le contexte, nous souhaitons limiter la hauteur des basiliares à 5 étages et varier les hauteurs afin de dynamiser l'ensemble.

Stratégies de développement

-  Façades commerciales
-  Projections commerciales

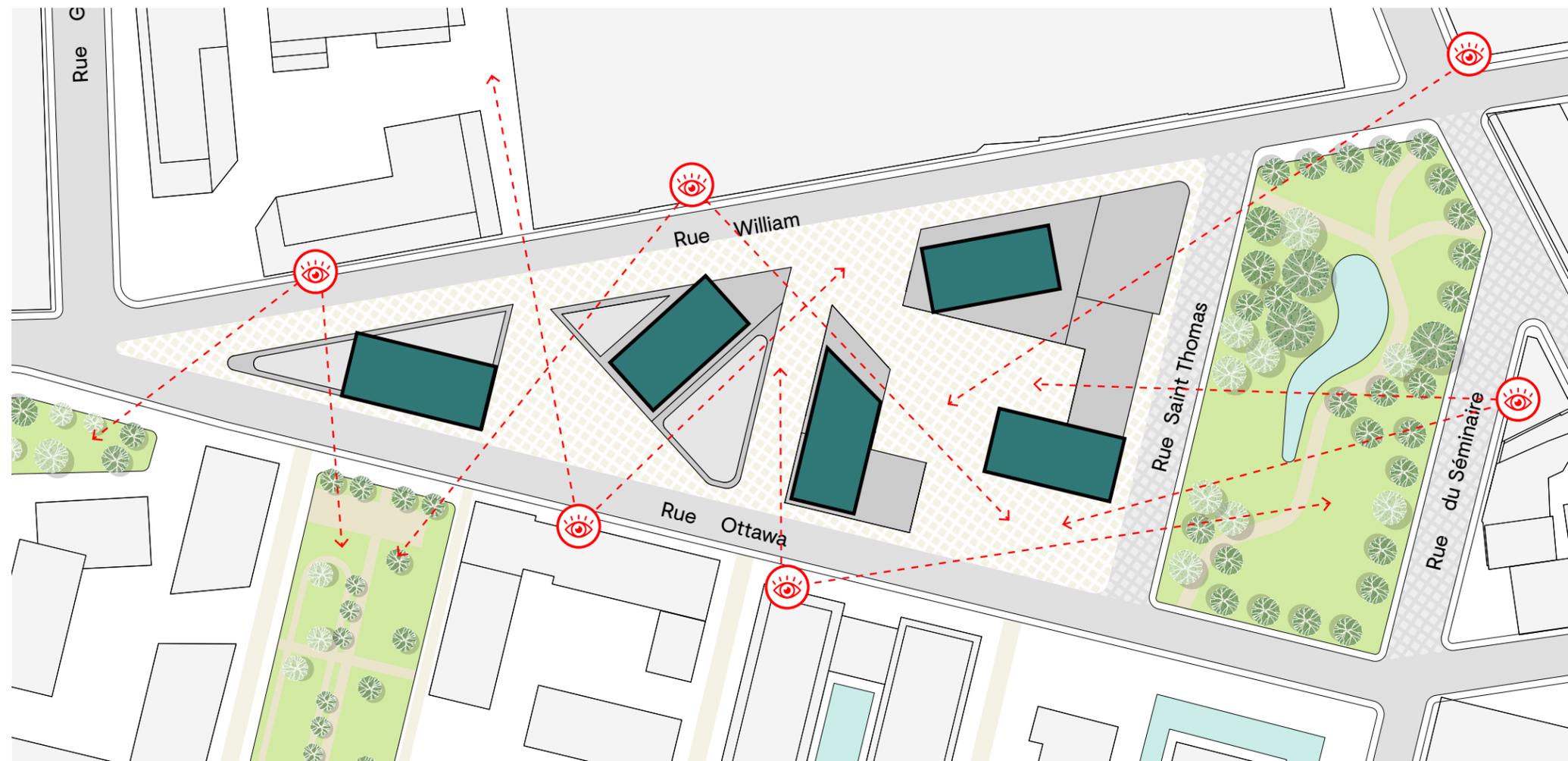
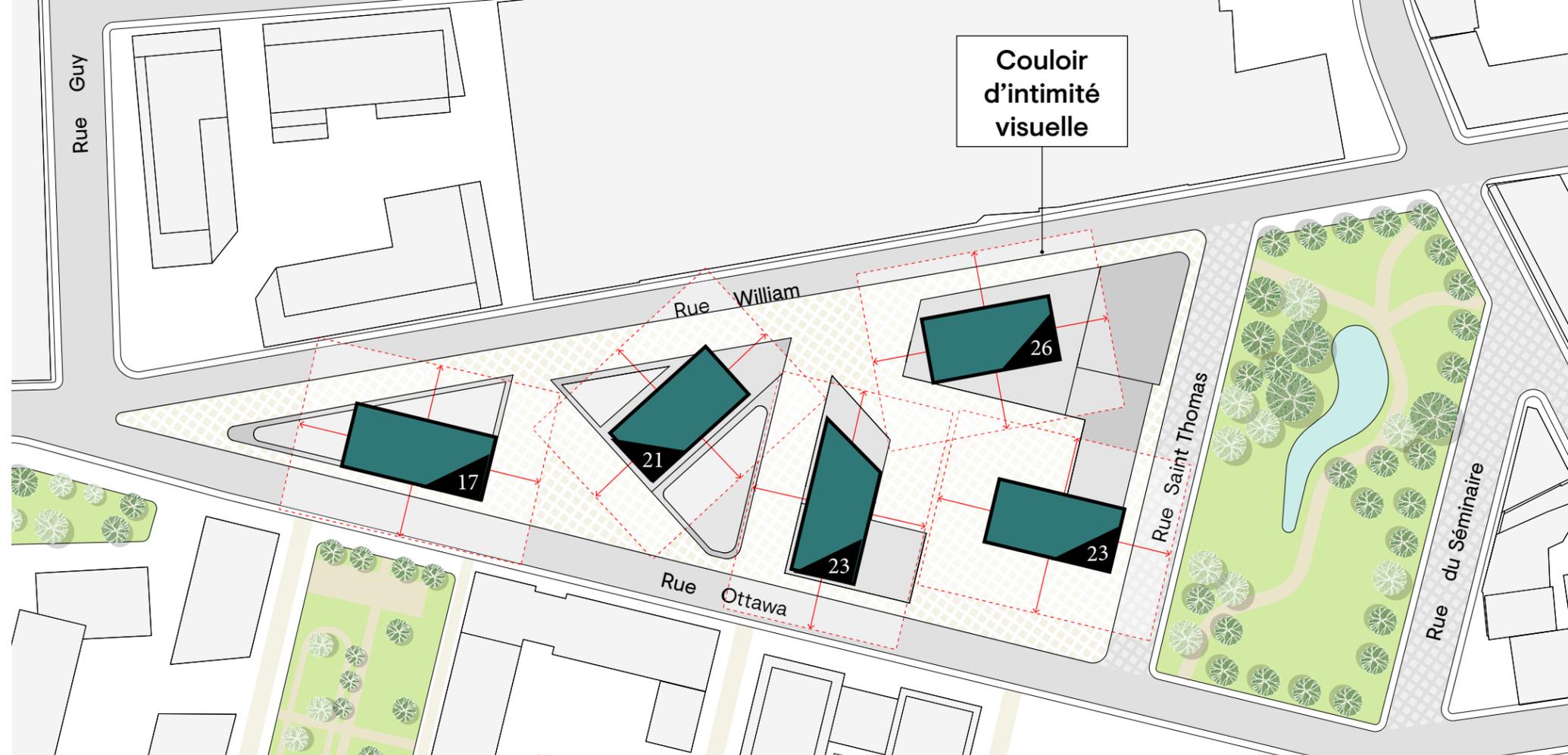


6.4 - Hauteur et densité

Les principes d'aménagement démontrés précédemment auront un impact important sur le quartier, sa qualité de vie et le bien-être de l'ensemble des habitants, aussi bien à l'intérieur de notre site qu'à l'extérieur.

Pour y parvenir, notre parti d'aménagement doit s'appuyer sur une révision des hauteurs permises afin d'atteindre la densité de 6. Nous proposons d'y parvenir en superposant à nos basiliaires une série de tours, dessinant une dénivellation progressive des différentes hauteurs, de l'est vers l'ouest. Les plus hautes (80 m) seraient donc aux abords du Parc des Eaux-Cachées.

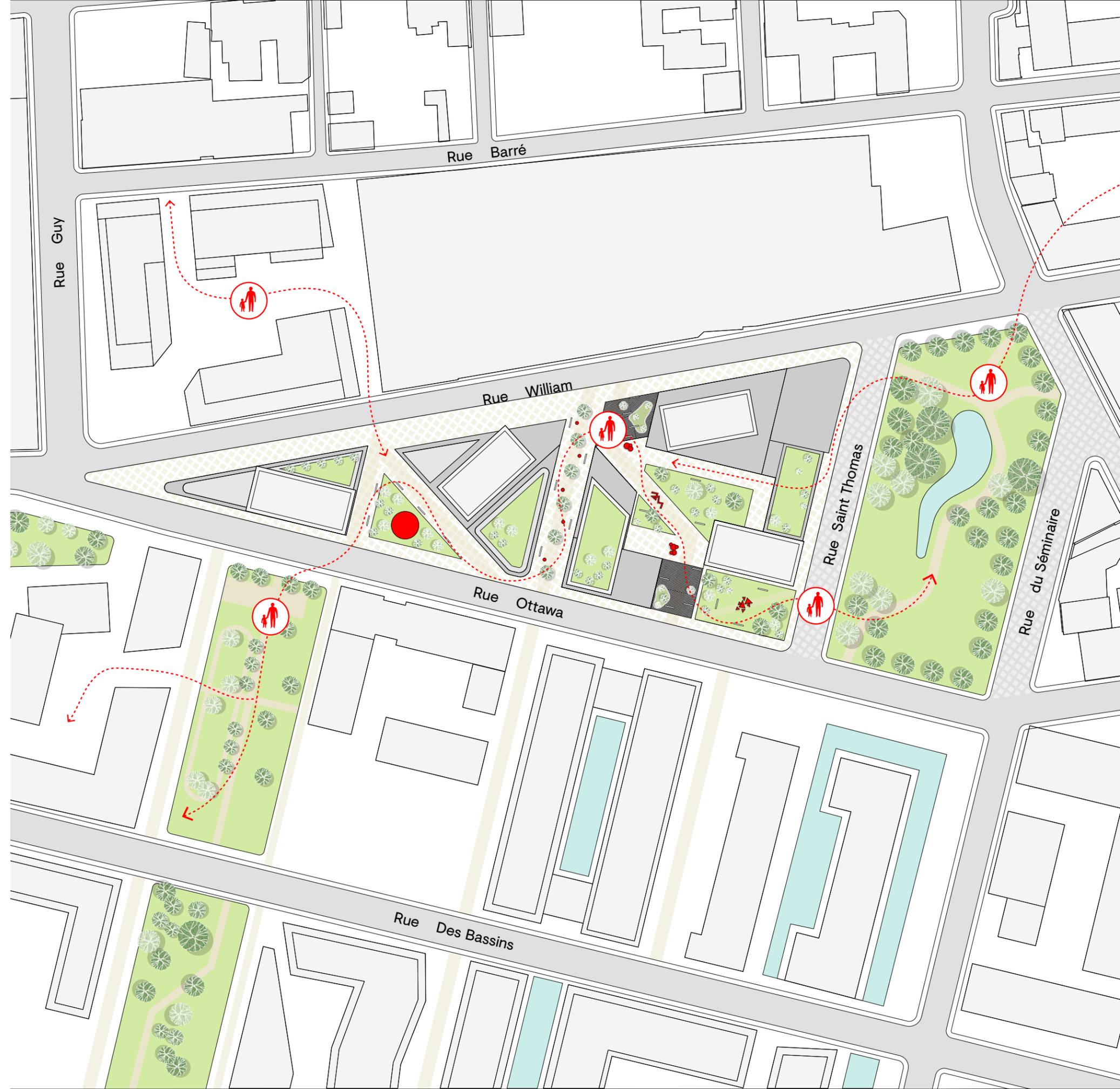
Chacune des tours offrirait une orientation différente permettant ainsi de respecter les distances d'intimités de plus de 20m. Cette distanciation permettrait de créer des percées visuelles plus généreuses pour les tours implantées sur l'îlot et pour les bâtiments environnants.



6.6 - Animation du site

Le site bénéficierait d'un achalandage accru par la création de nouveaux espaces publics au rez-de-chaussée. L'ensemble serait bonifié par la programmation d'exposition ou de performance artistiques.

En plus de venir activer le niveau de la rue, nous souhaitons proposer une animation en 3 dimensions et utiliser les hauteurs du site en venant habiter les paliers. Il en résulterait la présence de jardins suspendus et une végétalisation des toitures des basiliaires.



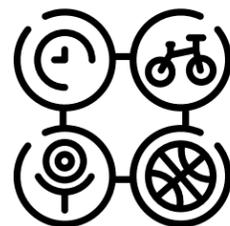
Proposition architeturale

Nos objectifs de développement de la nouvelle proposition architecturale sont les suivants :



7.A

Consolider le parcours actif à échelle humaine entre la rue Notre-Dame et le Canal Lachine.



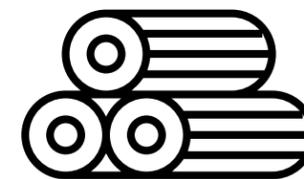
7.B

Contribuer fortement au développement de l'activité culturelle et commerciale de la rue Ottawa.



7.C

Concevoir une architecture innovante propice au bien-être des habitants du quartier.



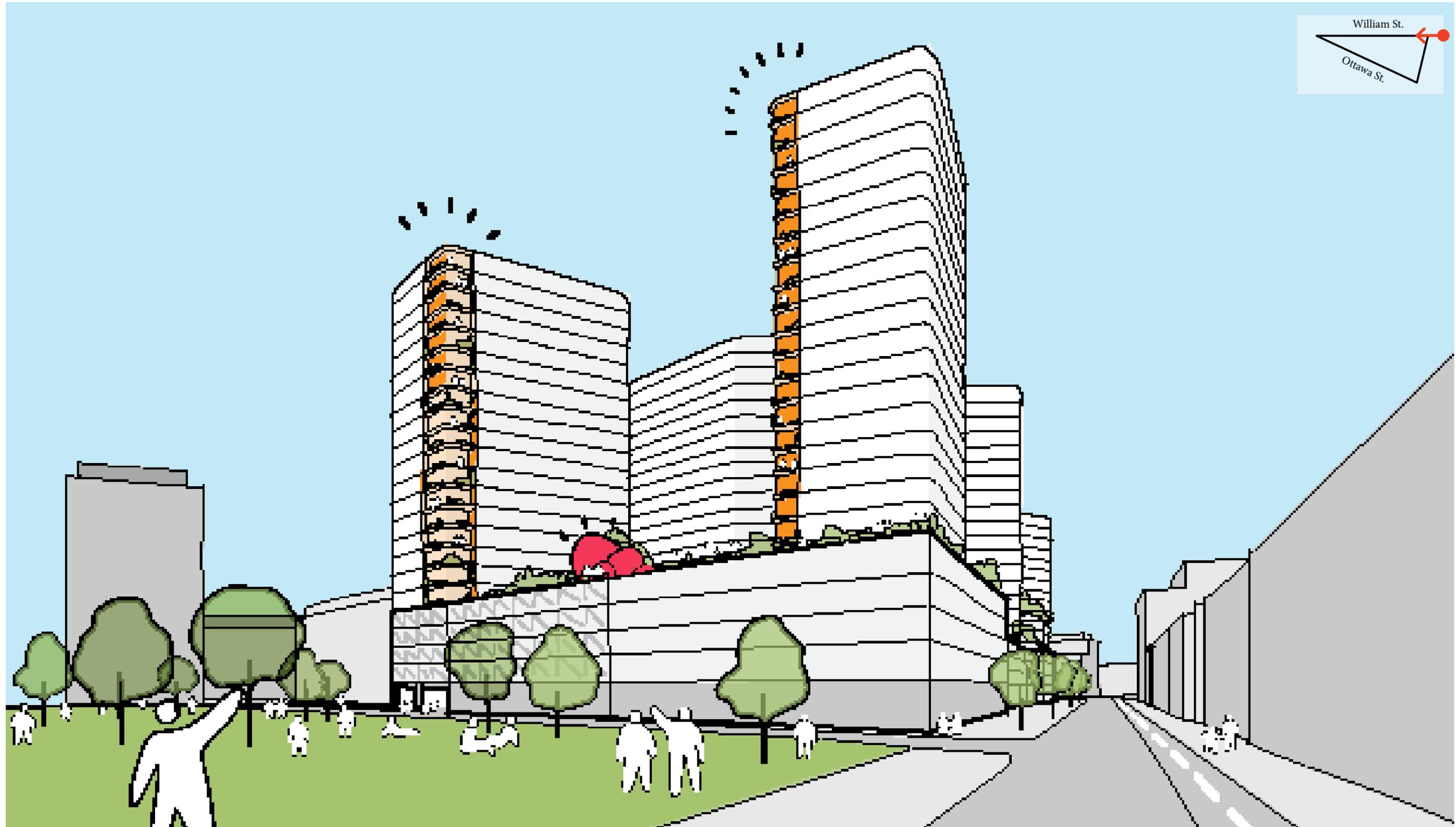
7.D

Faire revivre et réinterpréter les repères architecturaux historiques du site.



7.E

Modeler une architecture paysagère en paliers animés faisant le lien entre les deux parcs qui bordent le site.

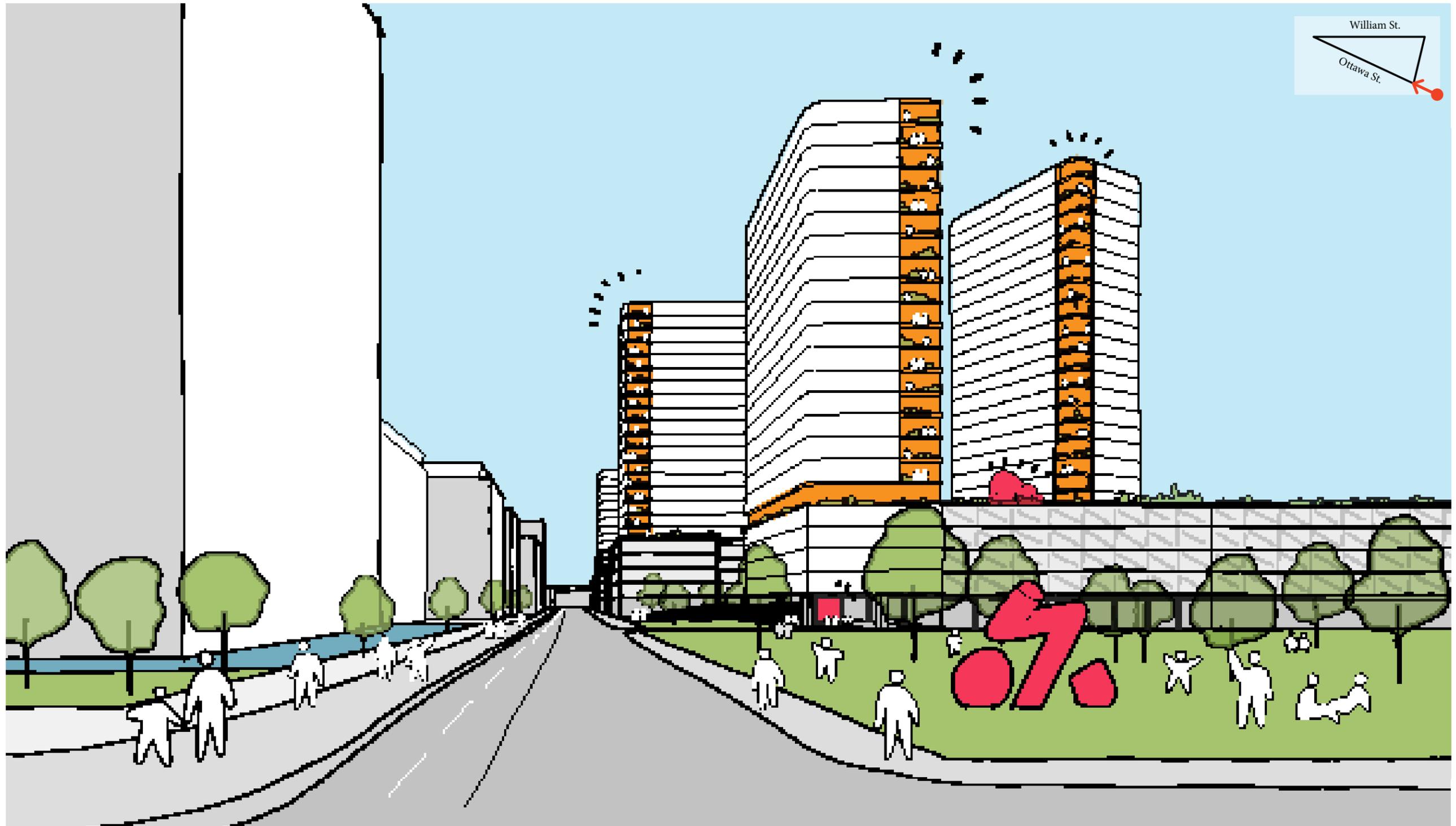


Une architecture signature

Le nouveau projet vise la création d'un élément signature au coeur du quartier Griffintown. Un ensemble de basiliques surmontés de plusieurs tours effilées. Un projet innovant qui maximise le recours aux structures de bois, ouvert vers la communauté et offrant de multiples espaces extérieurs sur différents plateaux.

Le développement permettrait de construire $\pm 1\,050\,990$ pi² accueillant locaux commerciaux, bureaux, appartements et logements sociaux. Un potentiel total de 1 250 unités est estimé pour ce projet.







Castellana 81 Renovation, Madrid



Vijayawada Garden Estate, Milan



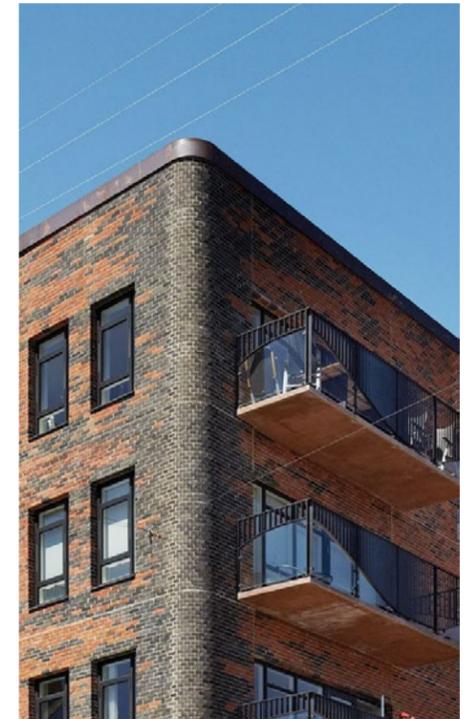
Terminado Edificio 520, Chelsea



Hawthorn Tower, Utrecht



Masterplan, Coventry

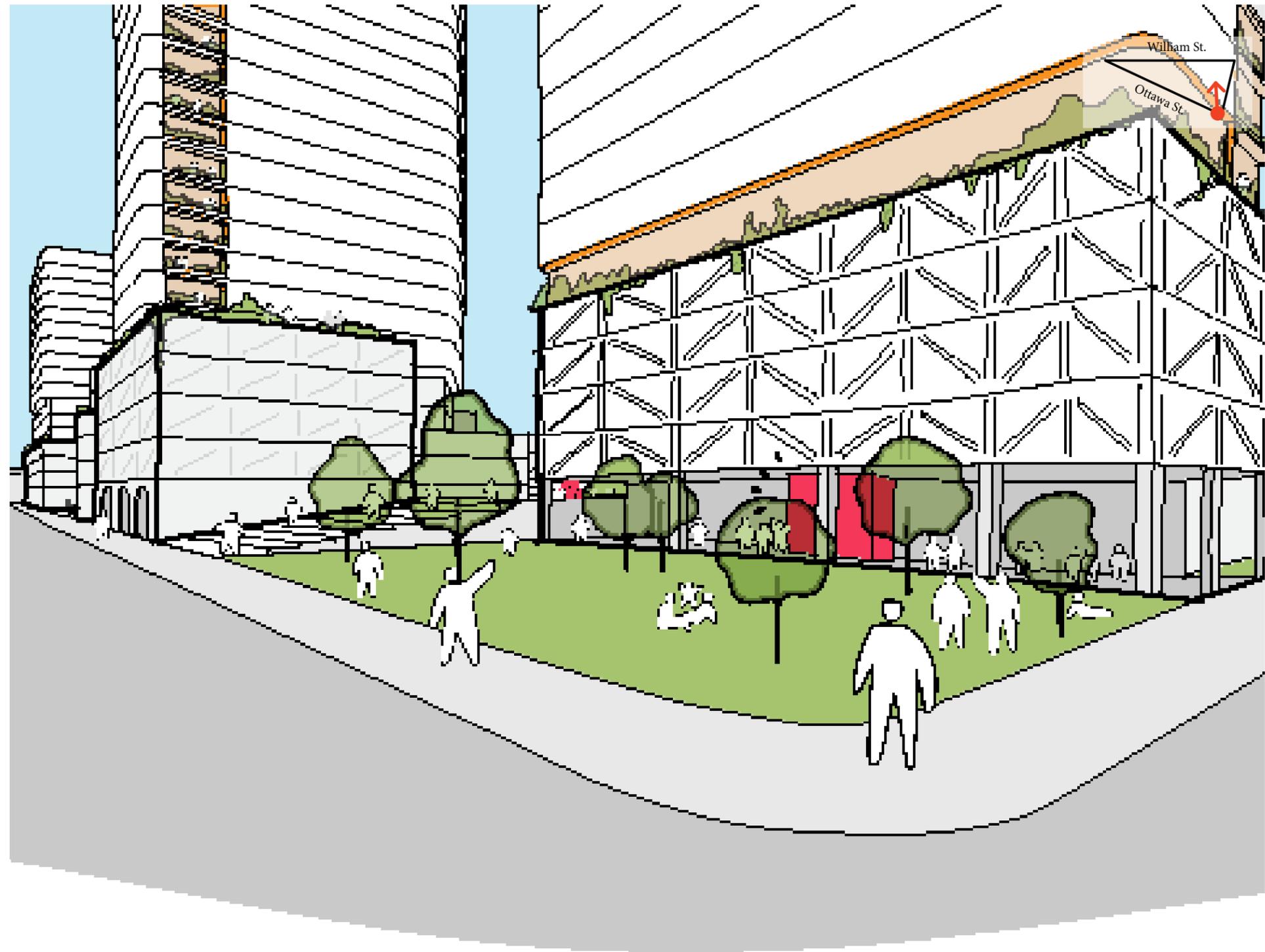


Le jardin de ville

Au croisement des rues Ottawa et Thomas, un recul sur rue de la volumétrie permet de libérer un espace public, ce jardin de ville à pour but principal d'offrir un recul suffisant d'intimité entre les deux bâtiments en vis à vis sur la rue Ottawa.

Ce geste rend aussi possible une activation et une appropriation très intéressante de l'espace urbain pour les commerces se situant au rez-de-chaussée de la tour.

Le dégagement permet de créer un coin d'ilot vivant, végétalisé et artistique permettant d'offrir une belle interface et une qualité de vie à l'environnement.

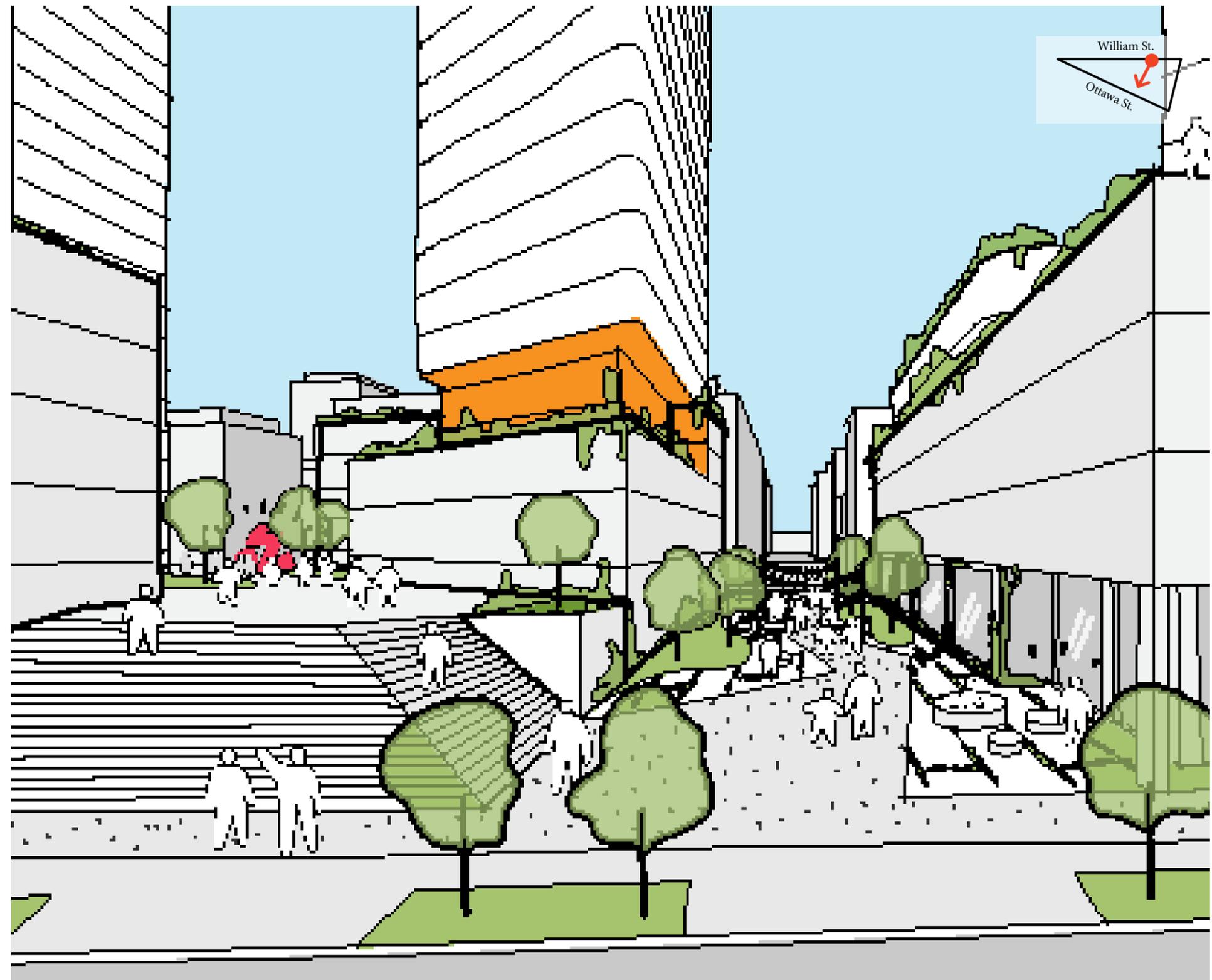


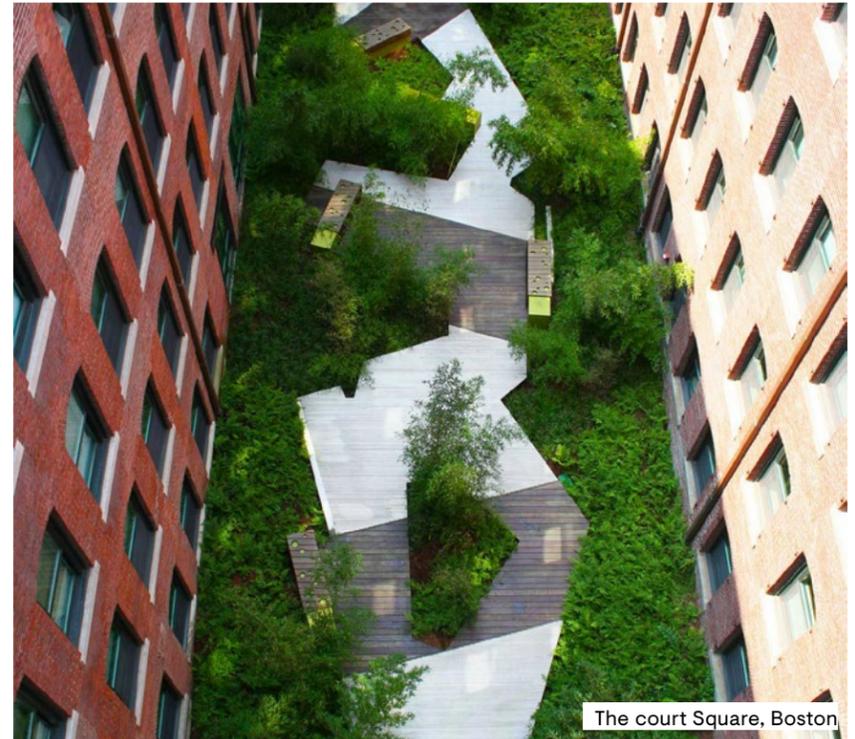
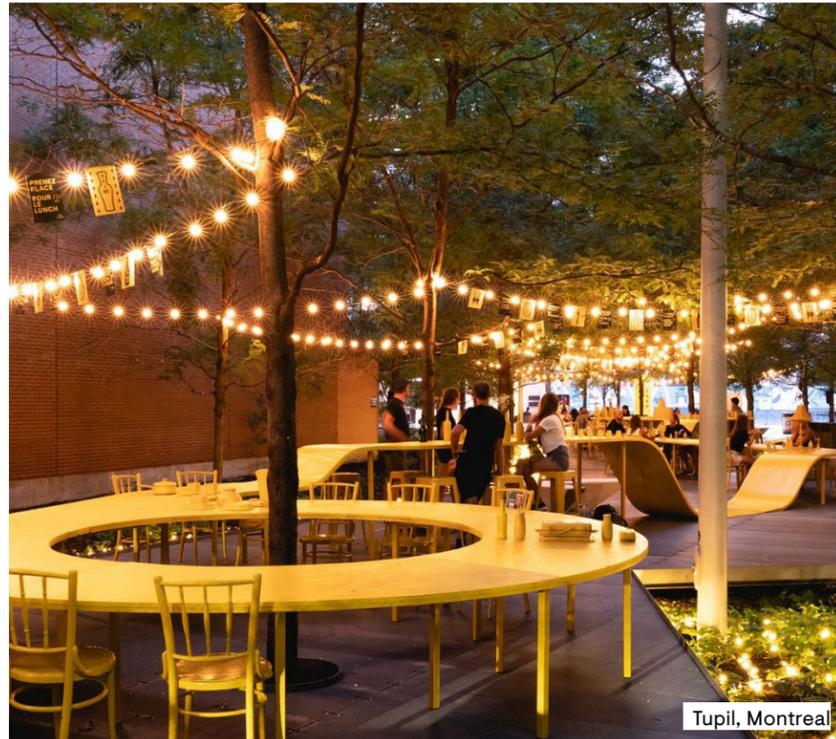


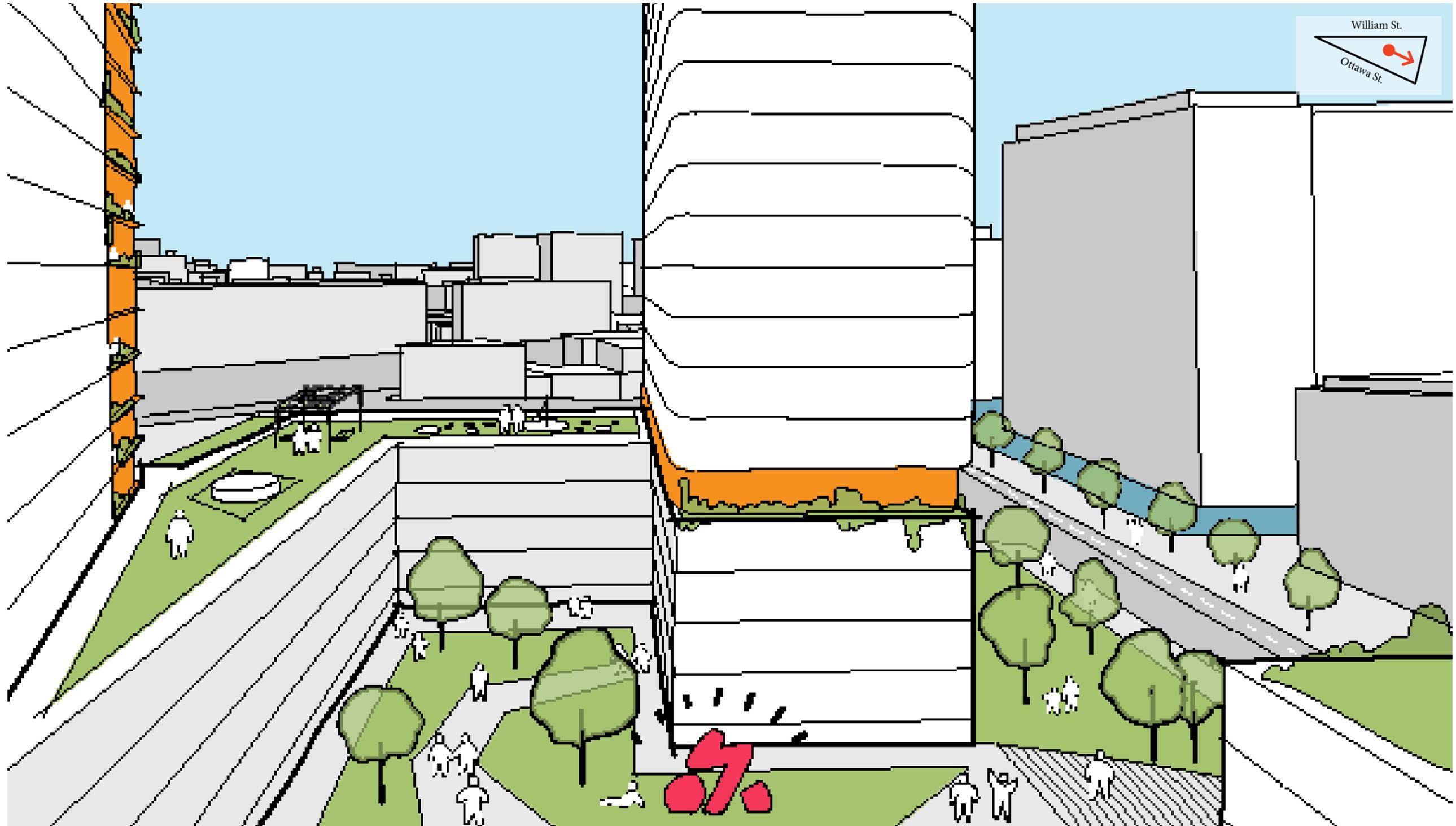
La ruelle Aqueduc Street

D'un point de vue historique, le projet nous donne l'opportunité de faire revivre Aqueduc Street, une rue permettant de rejoindre directement les abords des quais des bassins du canal.

Nous souhaitons que cette nouvelle ruelle puisse offrir un paysage à échelle humaine au travers d'espaces verts, d'installations artistiques et d'unités de maisons de ville dans les basilières.







Les plateaux habités

Notre projet s'inscrit entre deux nouveaux parcs de Griffintown : Le Parc des Eaux-Cachées et celui du Parc du Bassin-à-Gravier. Il est donc naturel que notre projet participe à la jonction de ces deux derniers.

Une série d'espaces publics découpe le rez-de-chaussée, tandis que plusieurs autres espaces se retrouvent accessibles pour les résidents ou la communauté, comme le toit de l'école.

Un paysage en 3 dimensions se dessine alors en accord avec l'architecture et permettrait ainsi de créer une variation visuelle dans les interactions humaines.

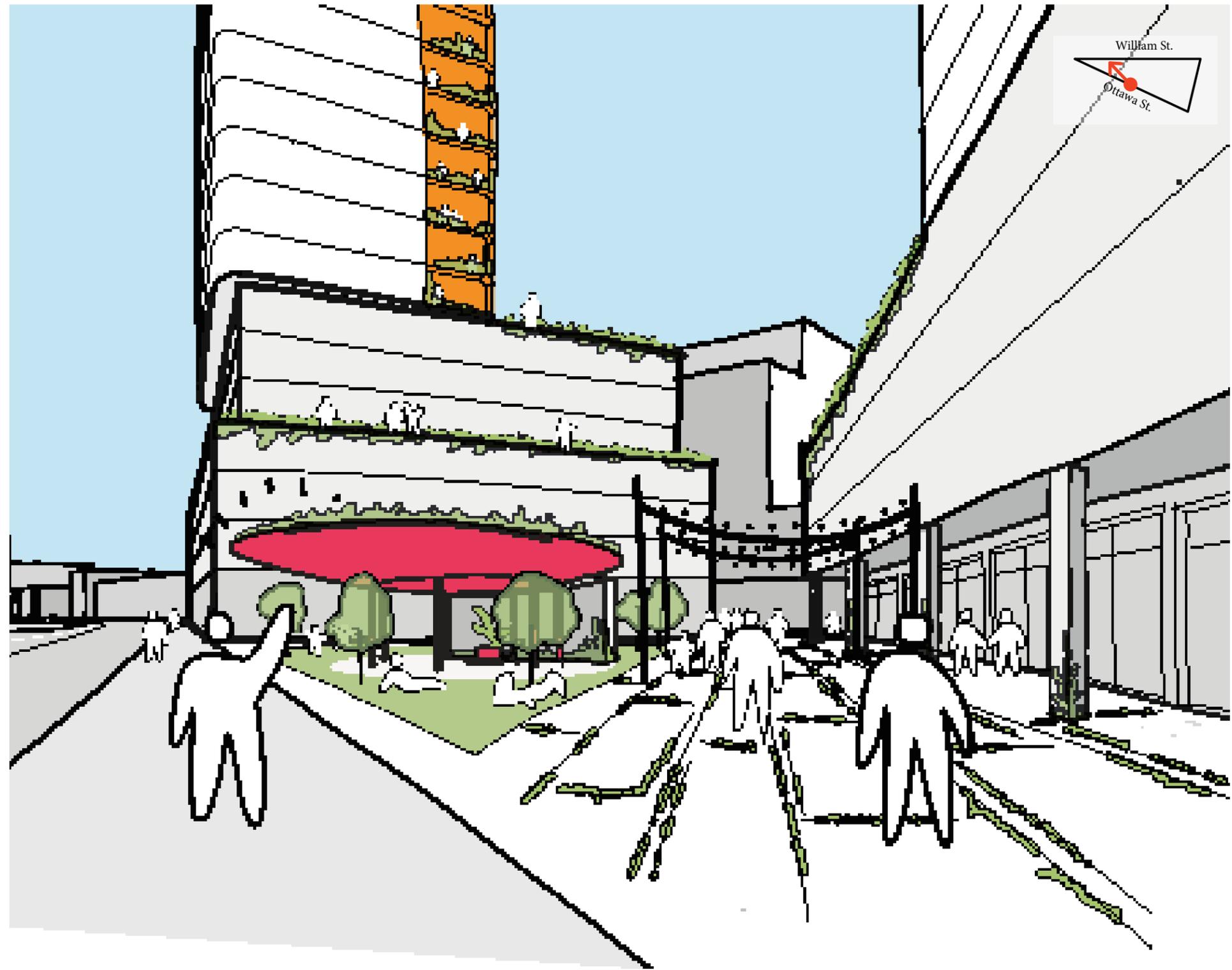


Le parc culturel

Création d'une nouvelle place publique centrale au projet avec une offre mixte en son pourtour, connectant ainsi habitation, commerce, culture et institution.

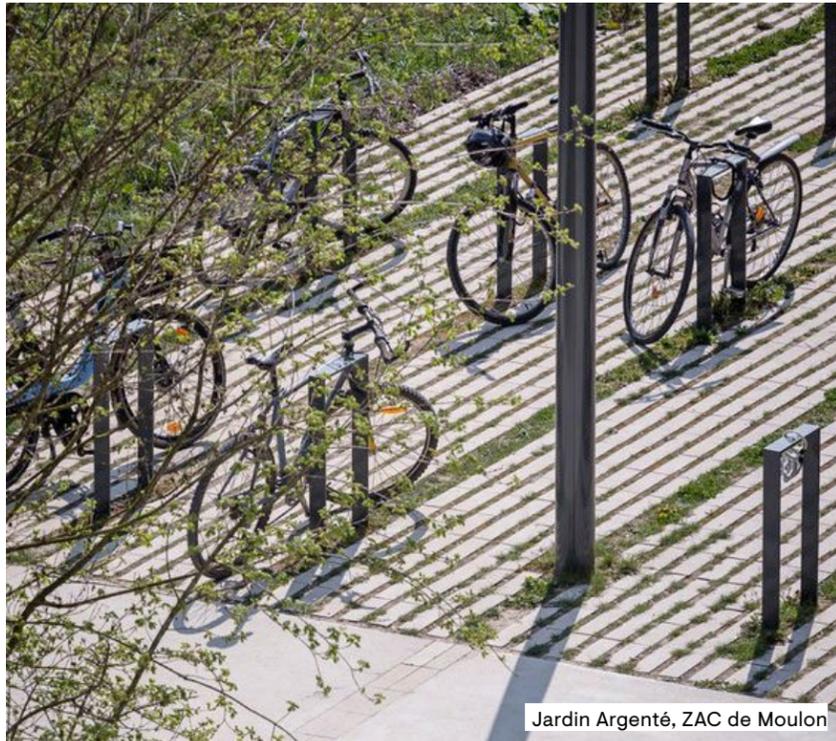
Un programme diversifié en faveur du quartier répondant parfaitement aux volontés de l'arrondissement.

Cette place vient s'ajouter aux diverses autres qui se trouvent sur l'îlot et qui viennent créer un véritable pôle piéton fort et dynamique au coeur même de Griffintown.

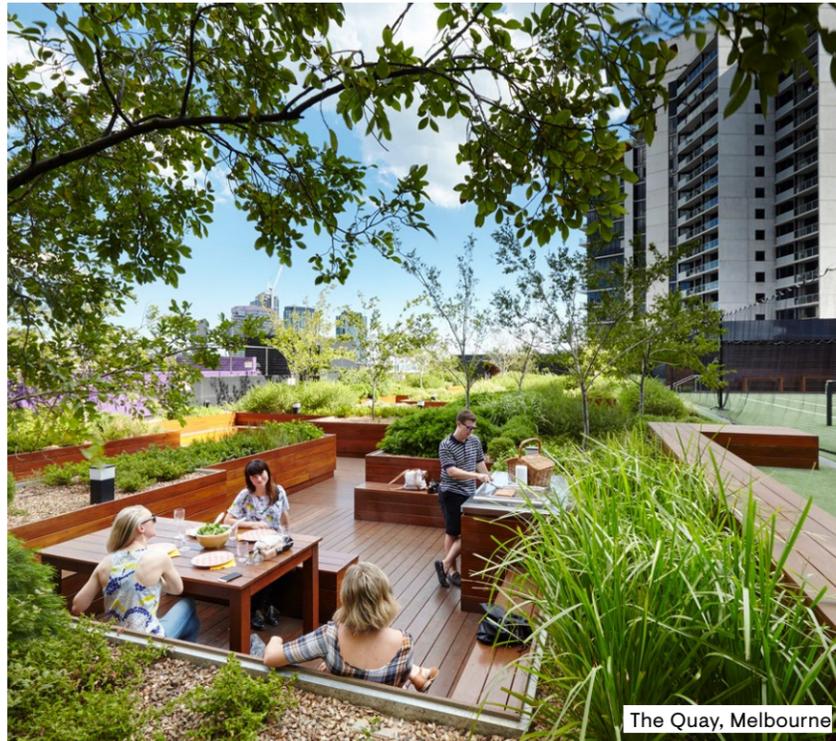




Park'n'Play, Copenhagen



Jardin Argenté, ZAC de Moulon



The Quay, Melbourne



Prater Biergarten, Berlin



Greenwich Square, London



Wanuskewin Heritage Park, Saskatoon

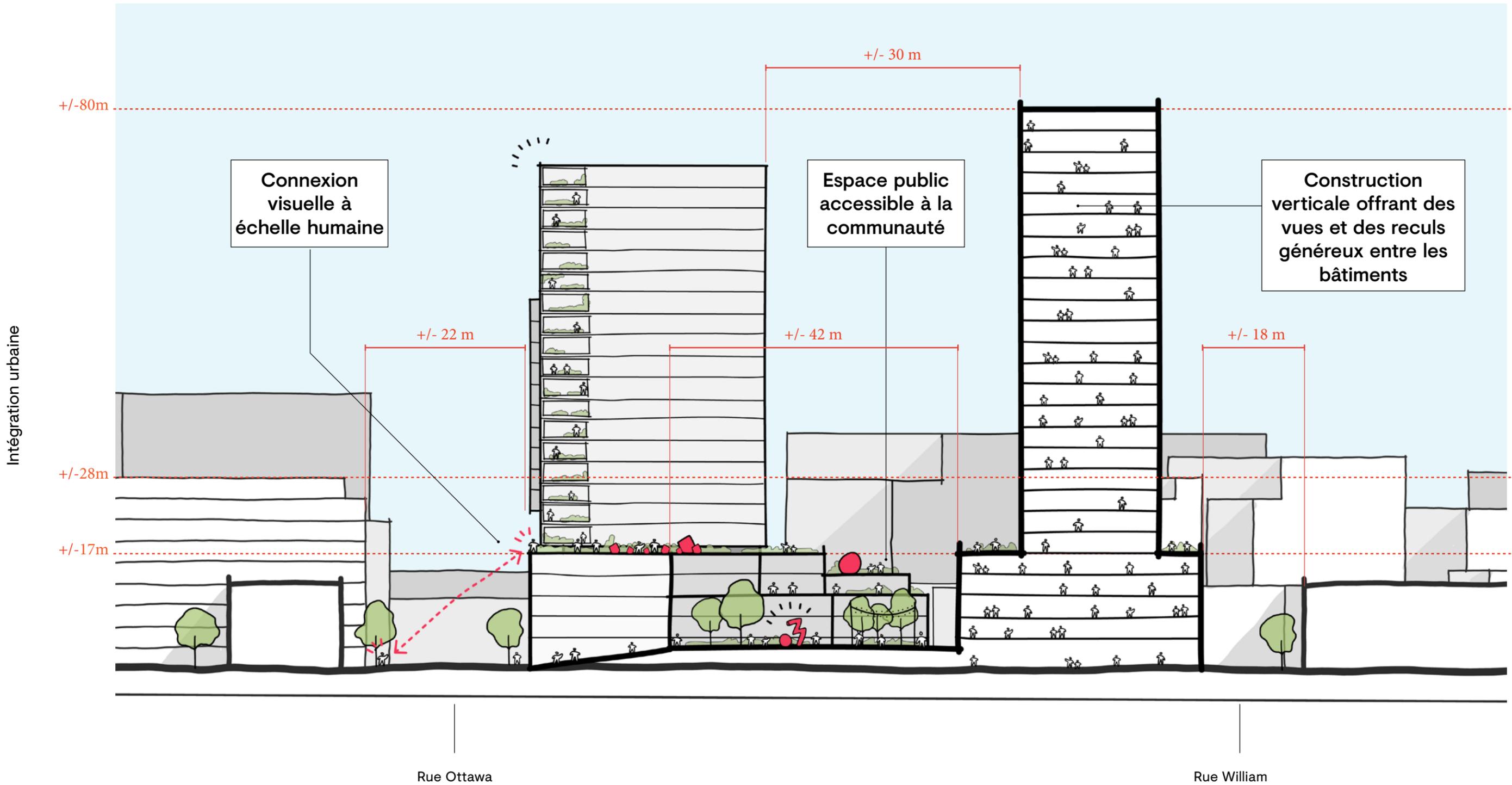
Pointe Ouest

Le plan propose la construction d'un nouveau bâtiment signalétique à l'intersection des rues Wellington et Ann. D'une hauteur pressentie de 7 étages, il totalise $\pm 72\,748$ pieds carrés bruts et pourrait réunir des bureaux, des résidences, des commerces ou des ateliers. L'architecture comporte des coins arrondis pour faire un rappel aux courbes de la façade nord-est de l'édifice du 141 rue Ann.



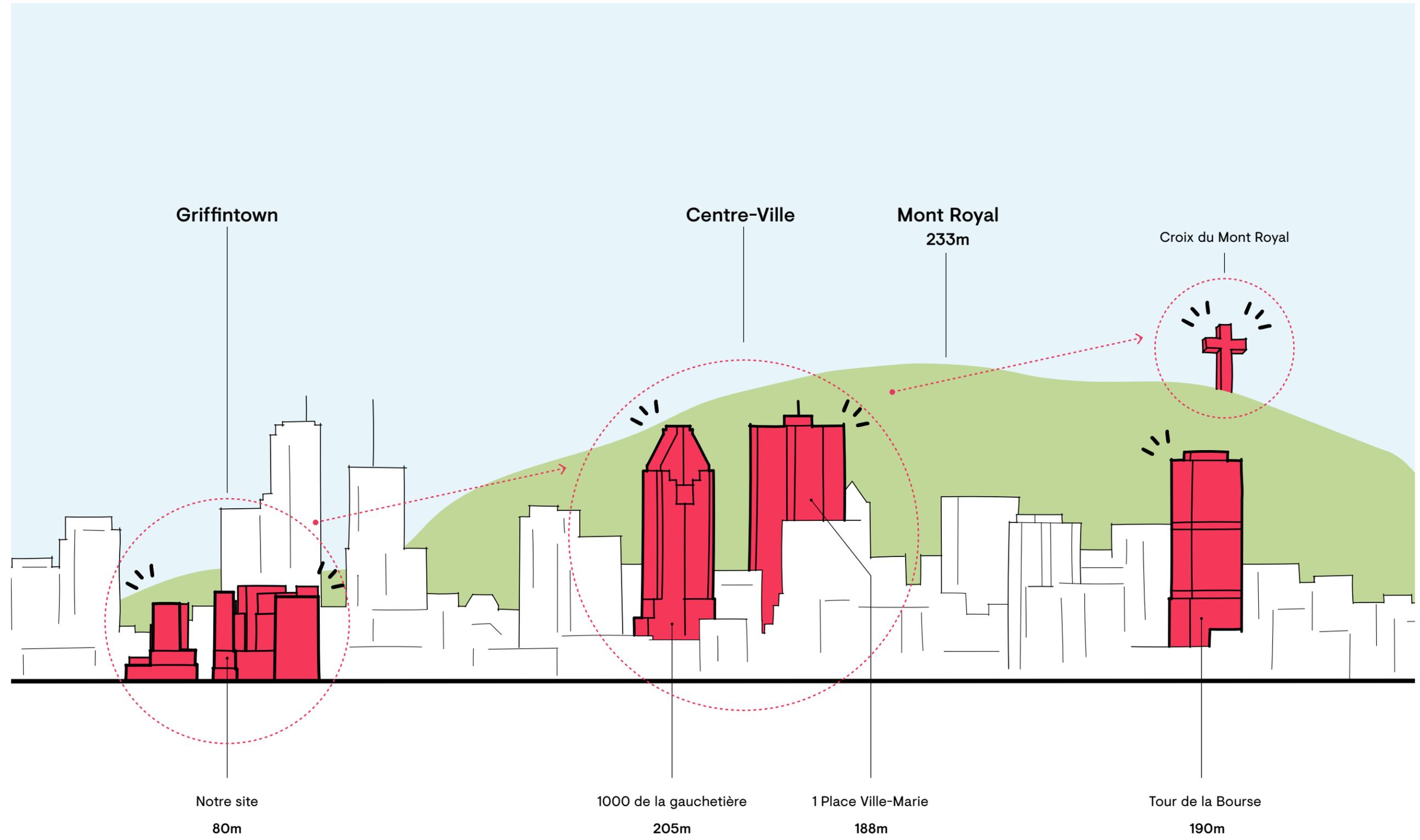
Intégration urbaine

Integration dans le contexte immédiat



Integration dans la ligne d'horizon de la ville de Montréal

Intégration urbaine

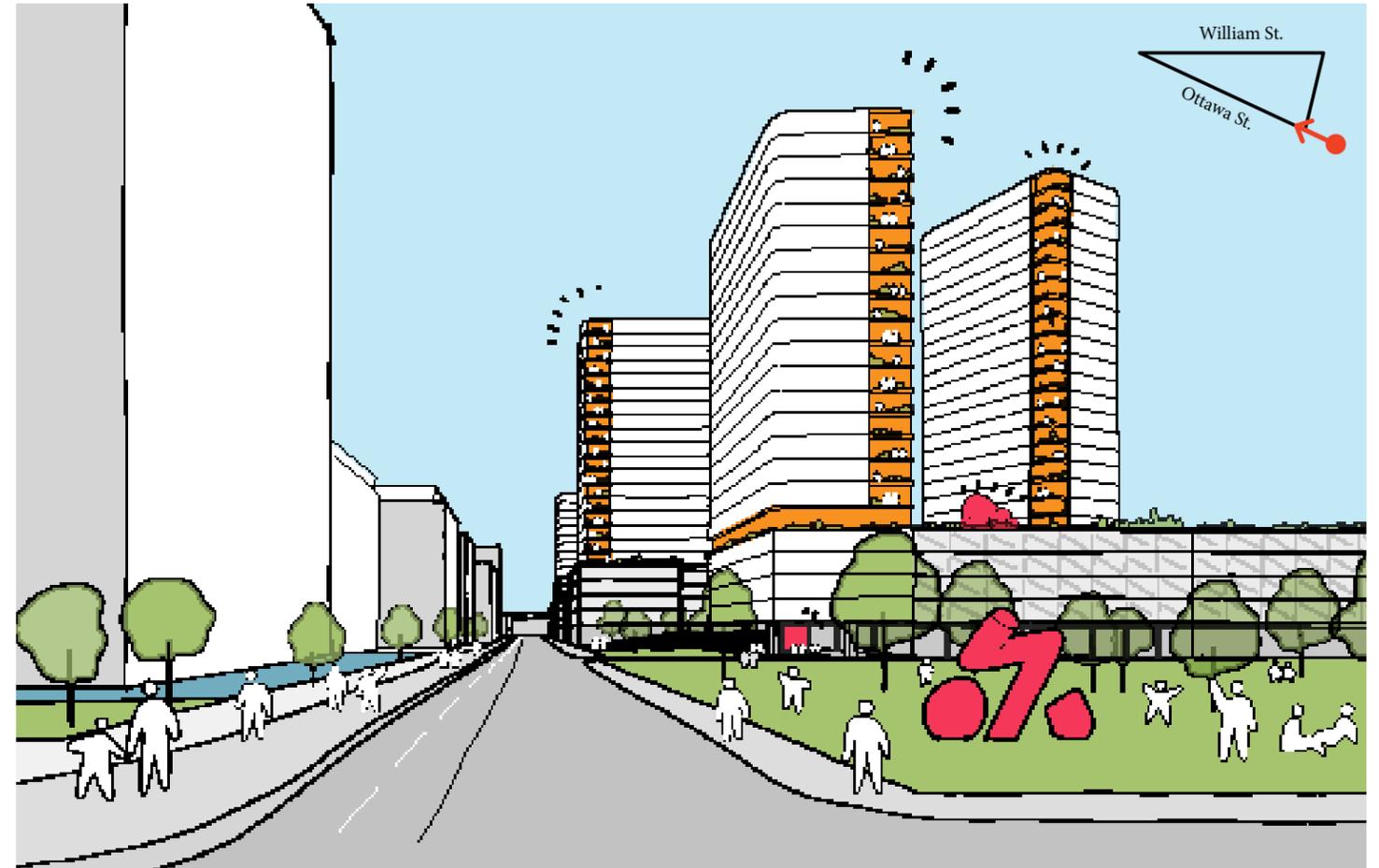
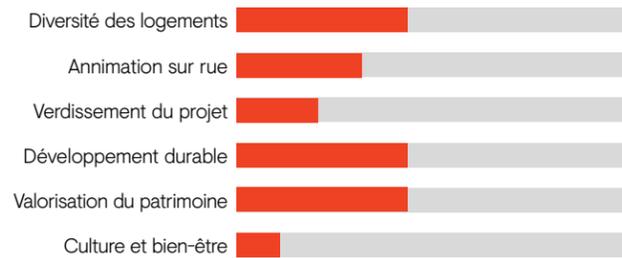


Comparatif des options depuis le Parc des Eaux-Cachées :



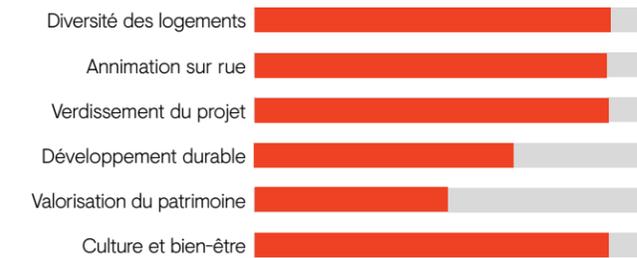
D'une volumétrie sans variations de hauteurs :

Nombres d'étages maximum = 12

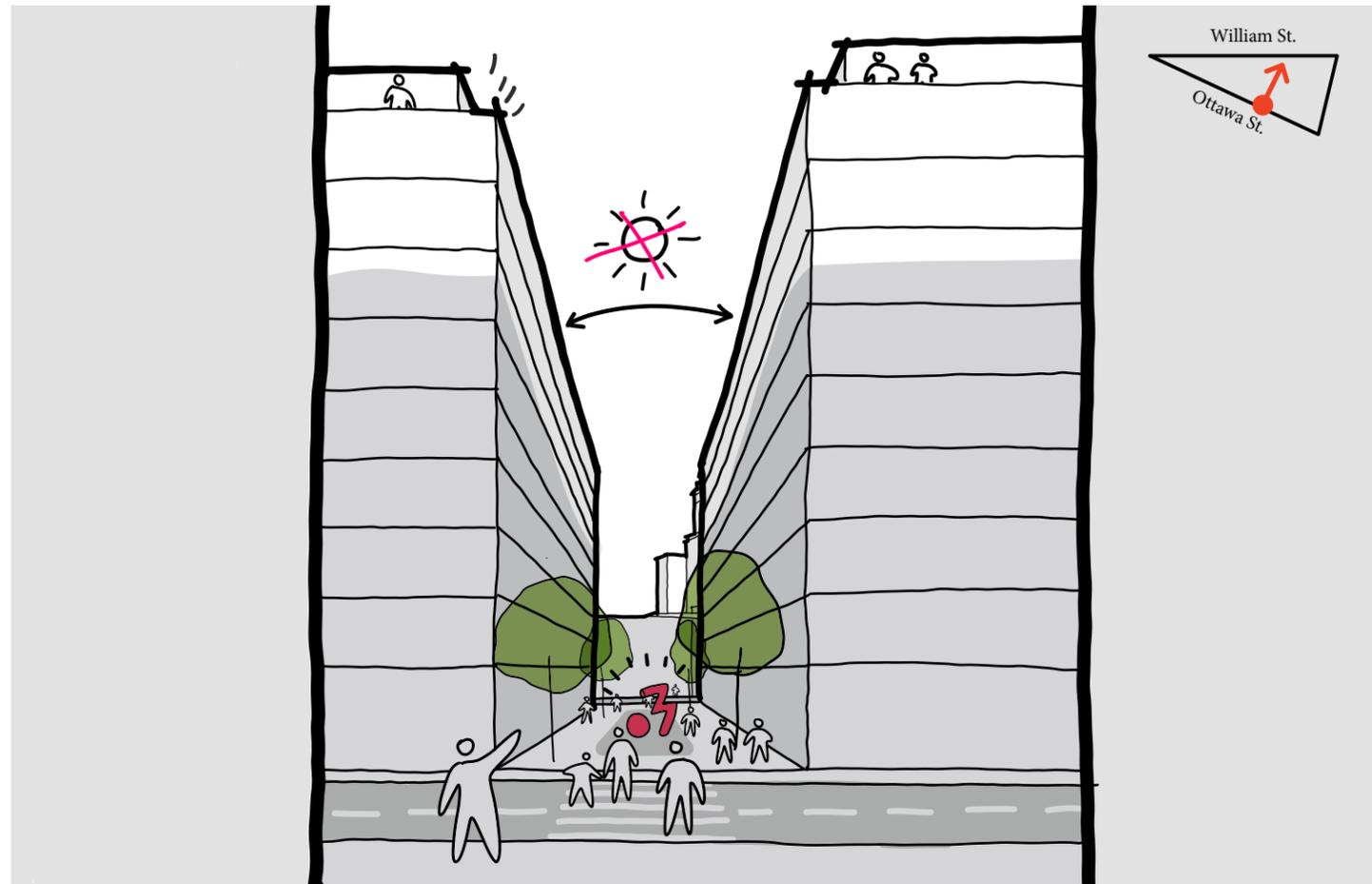


Vers une volumétrie avec variations de hauteurs :

Nombres d'étages maximum = 26

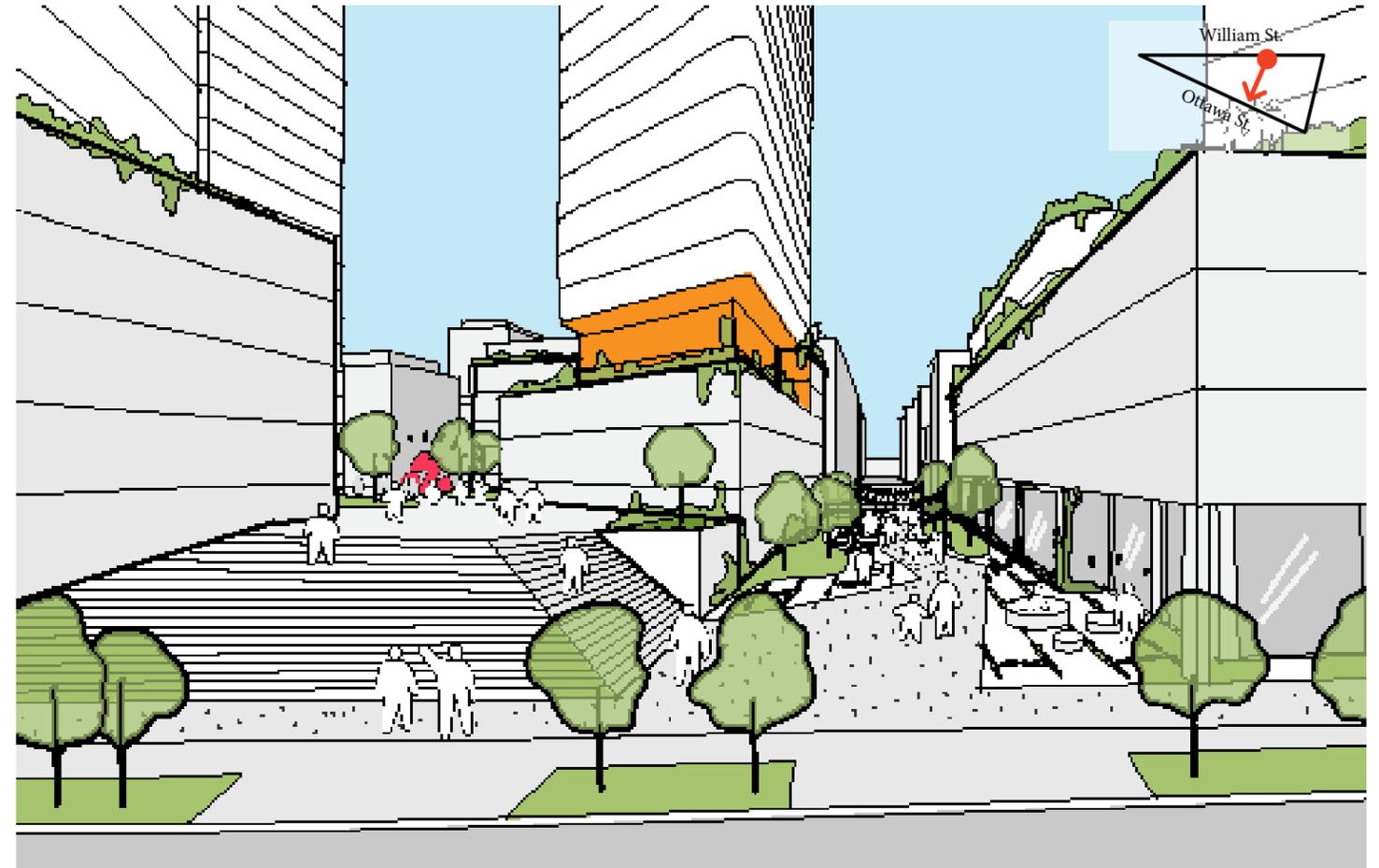
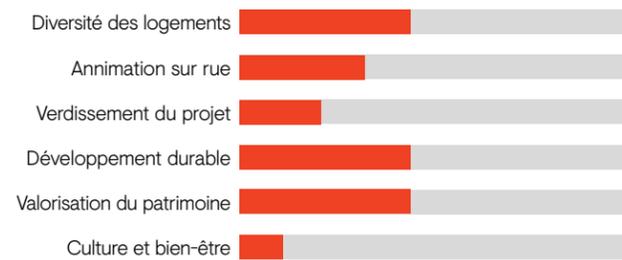


Comparatif des options pour la nouvelle ruelle Aqueduc :



D'une perspective urbaine cloisonnée et austère :

Nombres d'étages maximum = 12

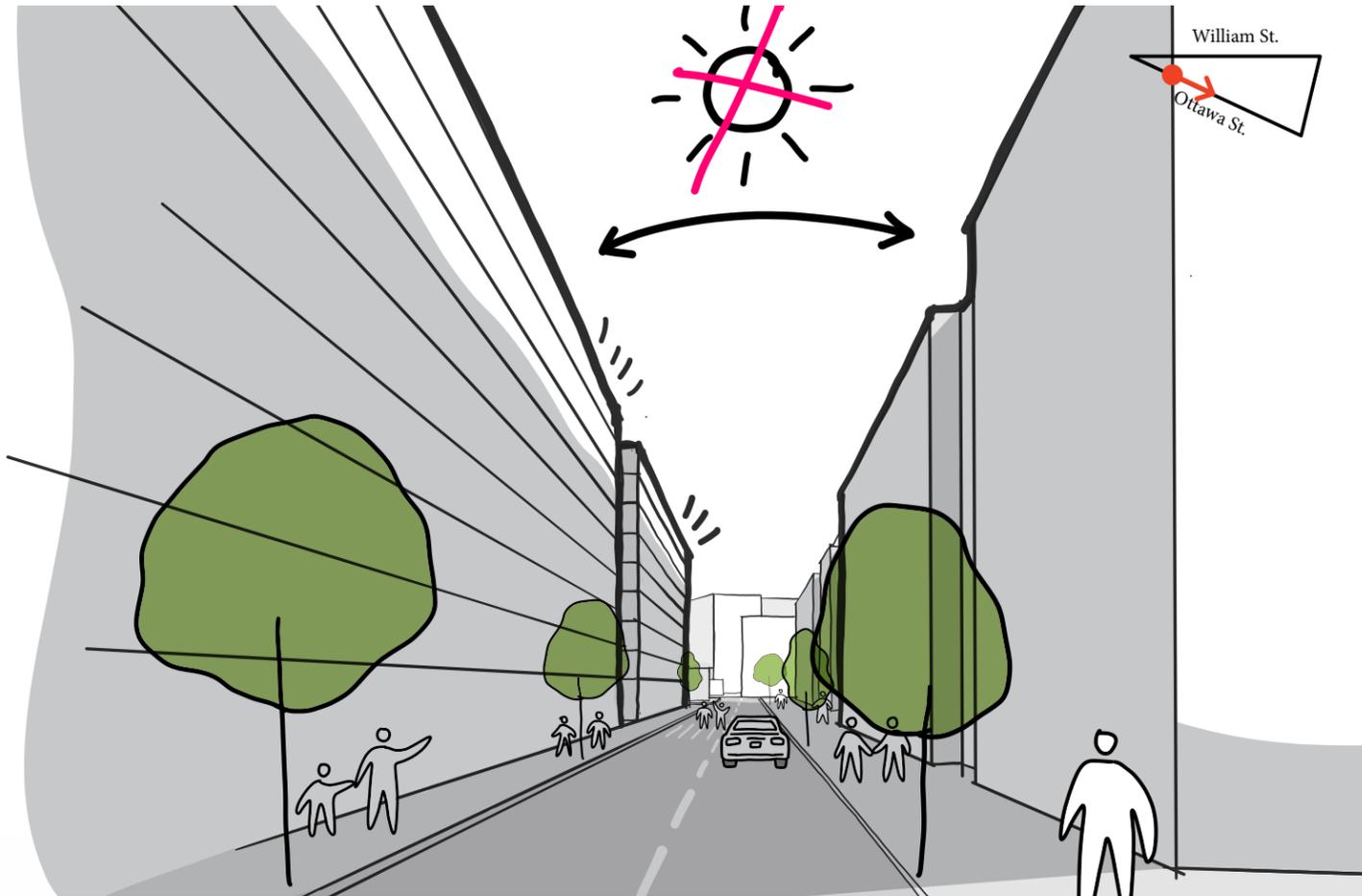


Vers une volumétrie diversifiée et ouverte vers son contexte

Nombres d'étages maximum = 26

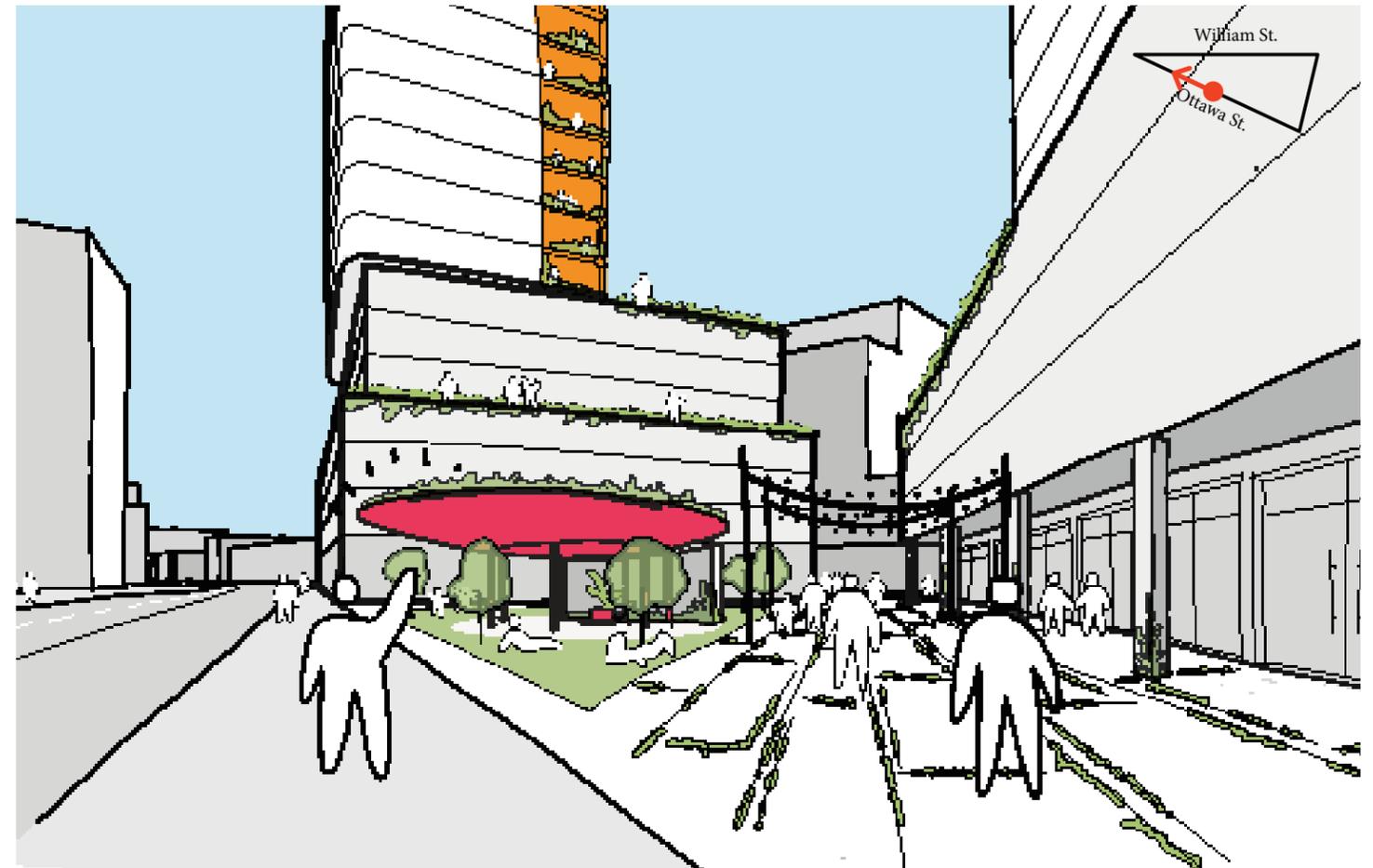
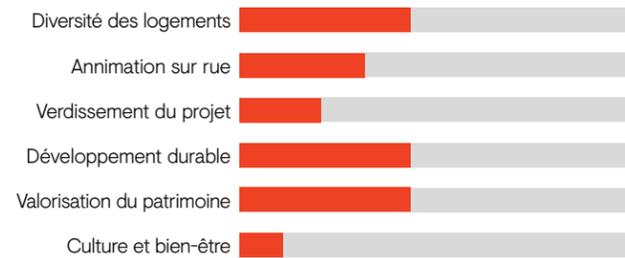


Comparatif des options sur la rue Ottawa :



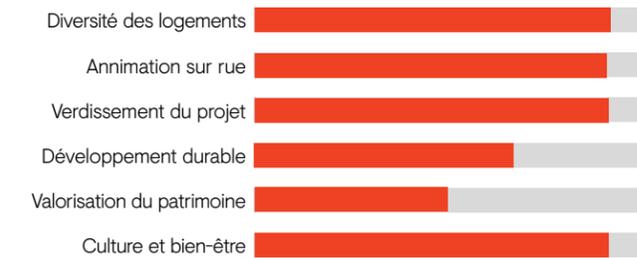
D'un long couloir urbain à fort vis-à-vis

Nombres d'étages maximum = 12



Vers une volumétrie activatrice de vie urbaine :

Nombres d'étages maximum = 26



Merci!