

Secteur ouest de Griffintown

Atelier 3 - Scénarios préliminaires - usages



Une initiative de :

Accompagné par :

12 décembre 2018 – Arrondissement du Sud-Ouest

Le Sud-Ouest
Montréal 


VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

Secteur ouest de Griffintown

Atelier 3 - Scénarios préliminaires - usages



Animateurs :

Catherine Boisclair - Coordonnatrice de projet

Andrée-Anne Coll - Conseillère en aménagement et urbanisme

Alejandra de la Cruz Boulianne - Conseillère architecture et design urbain

- ▶ **Atelier 1 - Problématique et enjeux**
(12 septembre)
- ▶ **Soirée d'échanges**
(10 octobre)
- ▶ **Atelier 2 - Scénarios préliminaires**
(7 novembre)
 - ▶ Formes urbaines souhaitables
- ▶ **Atelier 3 - Scénarios préliminaires**
(12 décembre)
 - ▶ Activités et usages
 - ▶ Préoccupations
 - ▶ Cohabitation
- ▶ **Atelier 4 - Scénario optimal et recommandations** (23 janvier)



Retour sur l'atelier 2

Résumé des enjeux

b. Parti pris « patrimoine »



c. Parti pris « espaces ouverts »



Les discussions en sous-groupes ont permis d'identifier des points de convergences

- ▶ Transitions avec la rue Notre-Dame
- ▶ [In]confort piéton sur la rue Notre-Dame
- ▶ Bâtiments patrimoniaux et repères identitaires du quartier
- ▶ Marge zéro et implantation des bâtiments
- ▶ Verdissement du domaine public
- ▶ Sites des écuries

...Et des préoccupations communes!

- ▶ Modalités d'aménagement des espaces verts
- ▶ Hauteur et gabarits des bâtiments
- ▶ Formes et usages abordés conjointement



Atelier 3 - Scénarios préliminaires

- ▶ Présentation des activités et usages
 - ▶ Cadre réglementaire
 - ▶ Contexte actuel
 - ▶ Scénario préliminaire

Pause

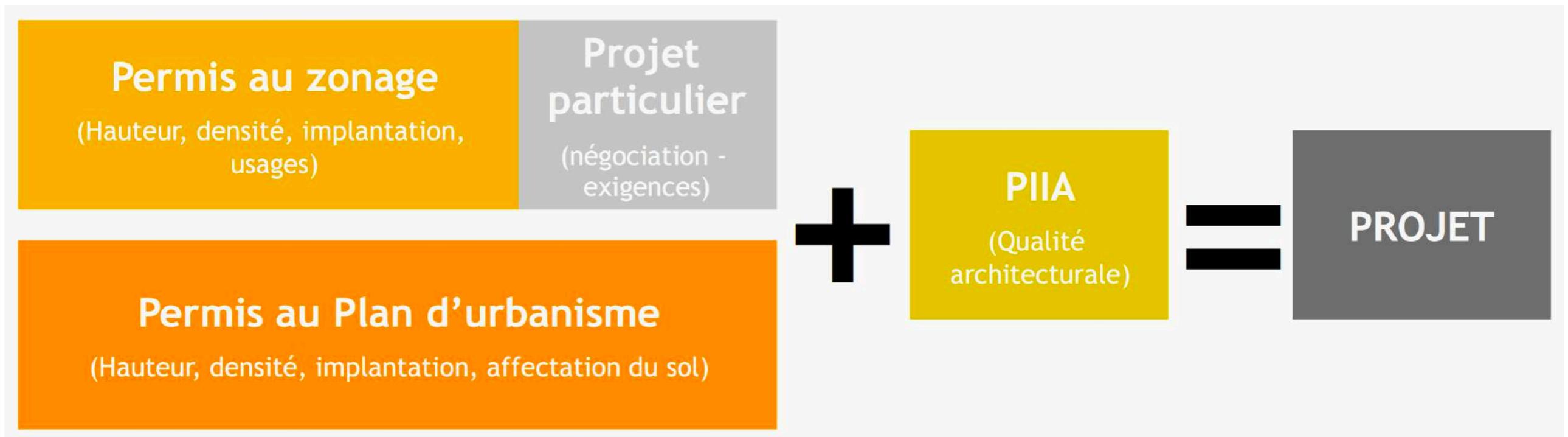
- ▶ Discussions en plénière
 - ▶ Lieux d'emploi
 - ▶ Habitation et commerce
 - ▶ Espaces publics et communautaires
- ▶ Conclusion



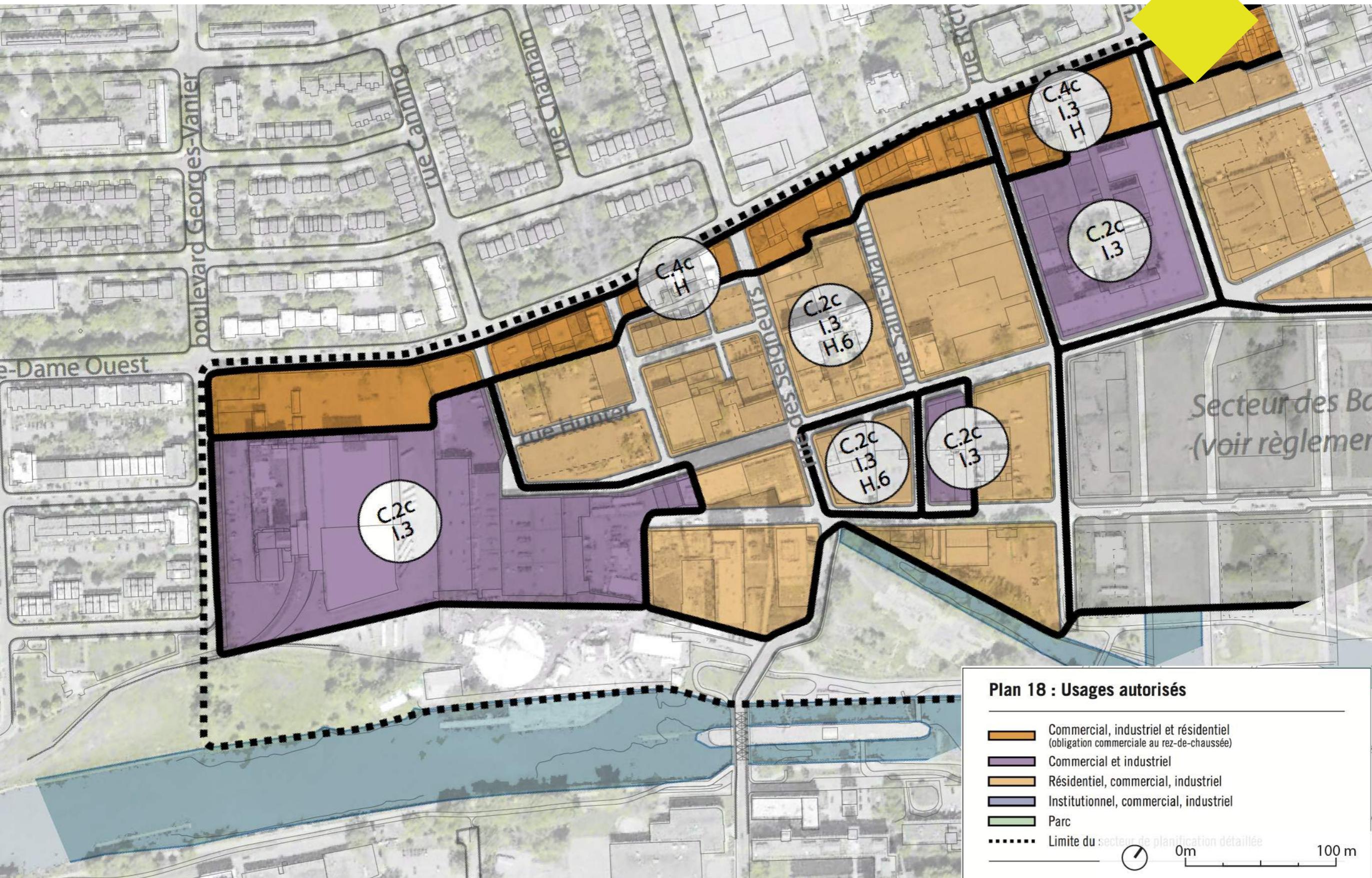
Cadre réglementaire CE QU'IL FAUT SAVOIR

À l'heure actuelle ... qu'est-ce qui encadre les transformations dans le secteur?

Plan d'urbanisme + Règlements de zonage



Usages autorisés (Plan du PPU)



Le **règlement de zonage** permet de diviser le territoire en zones, en vue de contrôler l'usage des terrains et des bâtiments, ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

La **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)** encadre les principaux pouvoirs des villes en matière de zonage.

En bref, les dispositions du **règlement de zonage** peuvent porter sur:

- La classification des usages par **familles** et par **catégories**;
- Les usages **autorisés** ou **prohibés** dans chacune des zones;
- Le **contingentement** d'usages similaires ou identiques.

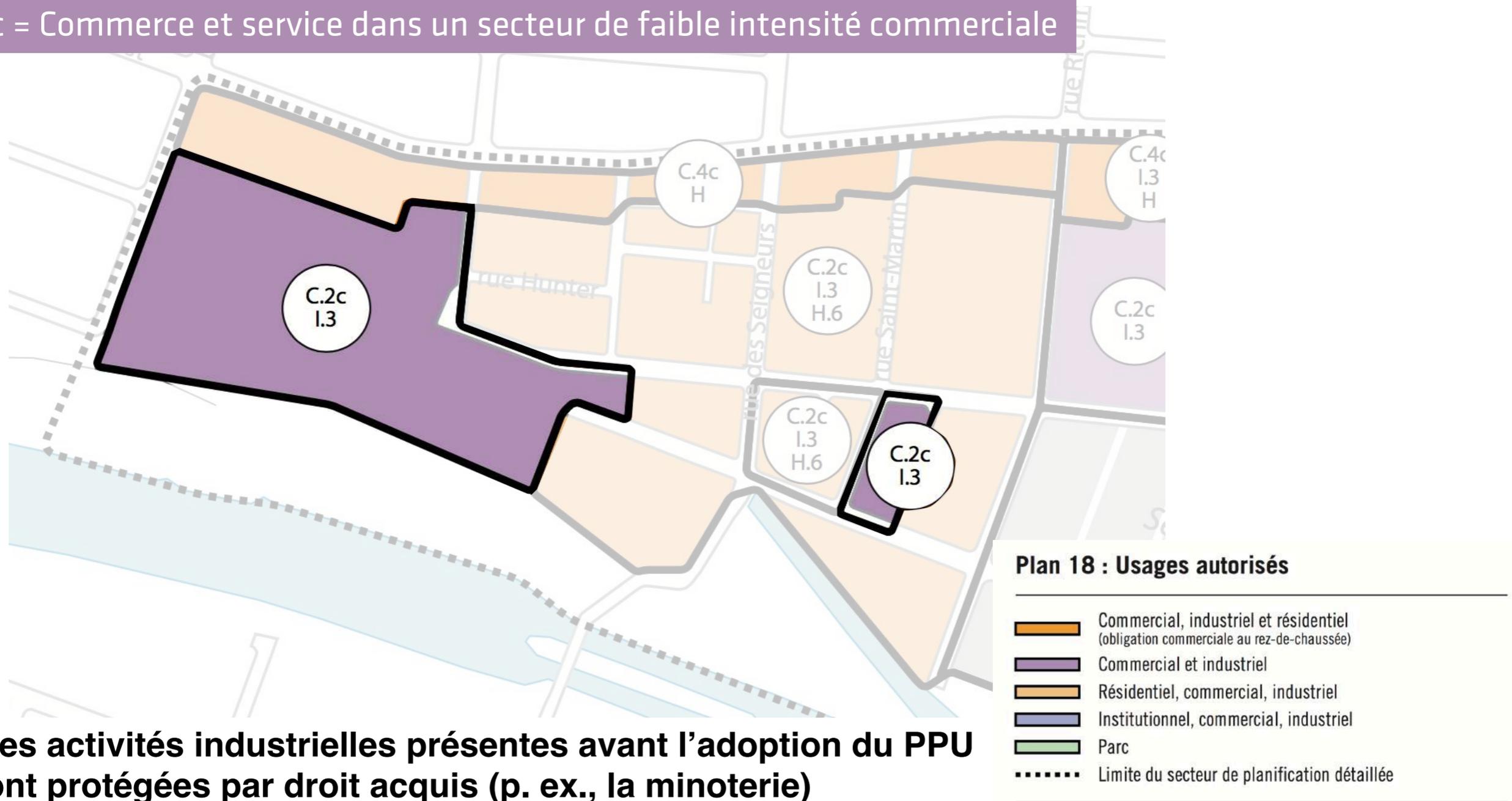
En bref, les dispositions du **règlement de zonage** ne peuvent pas :

- Régir les personnes;
- Empêcher toute utilisation possible d'un terrain (expropriation déguisée).

L'ABC du zonage

I.3 = Industrie en secteur désigné (compatible avec l'habitation et ne comportant aucune nuisance à l'extérieur du bâtiment)*

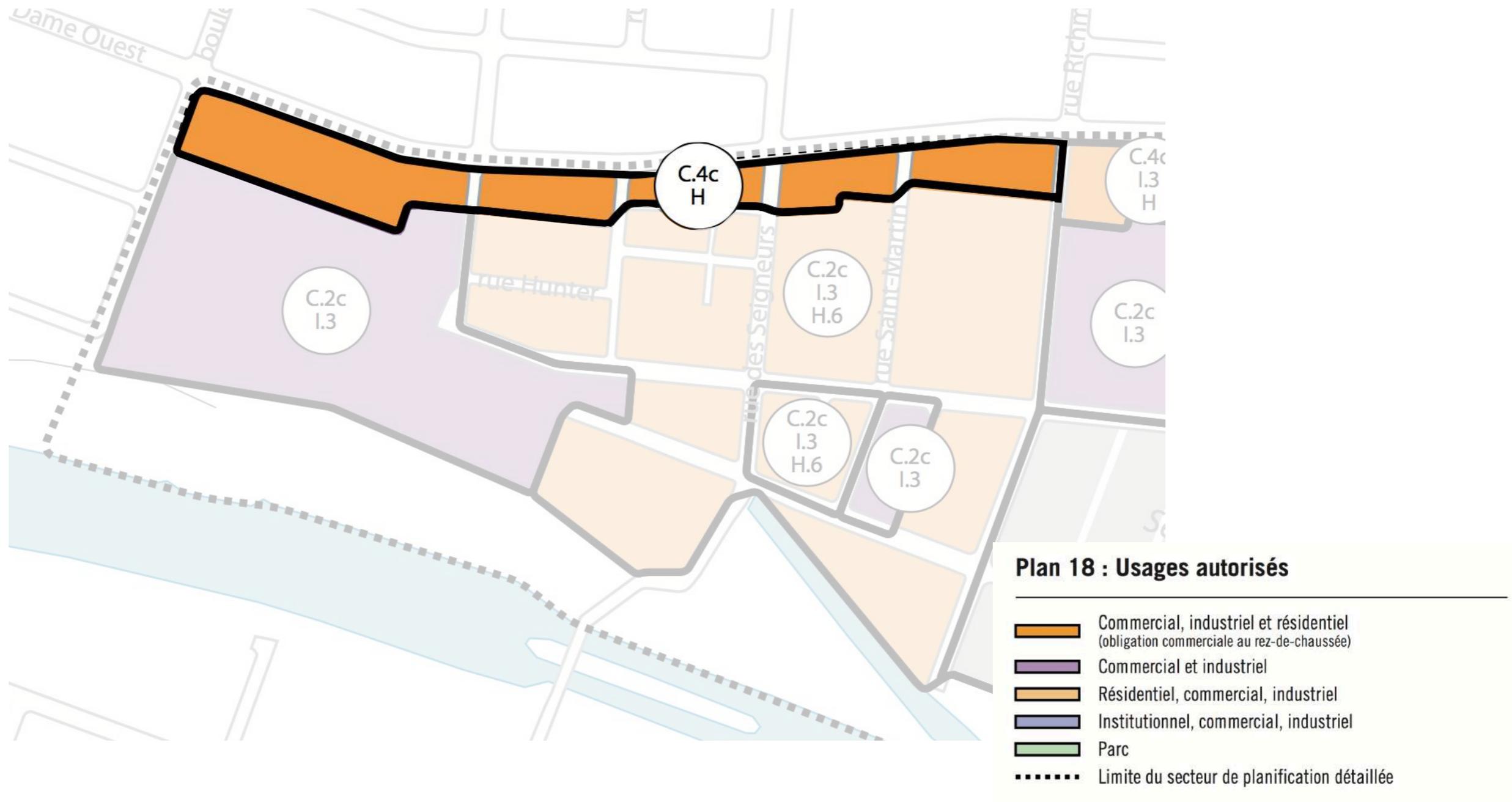
C.2c = Commerce et service dans un secteur de faible intensité commerciale



***Les activités industrielles présentes avant l'adoption du PPU sont protégées par droit acquis (p. ex., la minoterie)**

L'ABC du zonage

C.4c = Commerce et service dans un secteur de moyenne intensité commerciale
H = Habitation

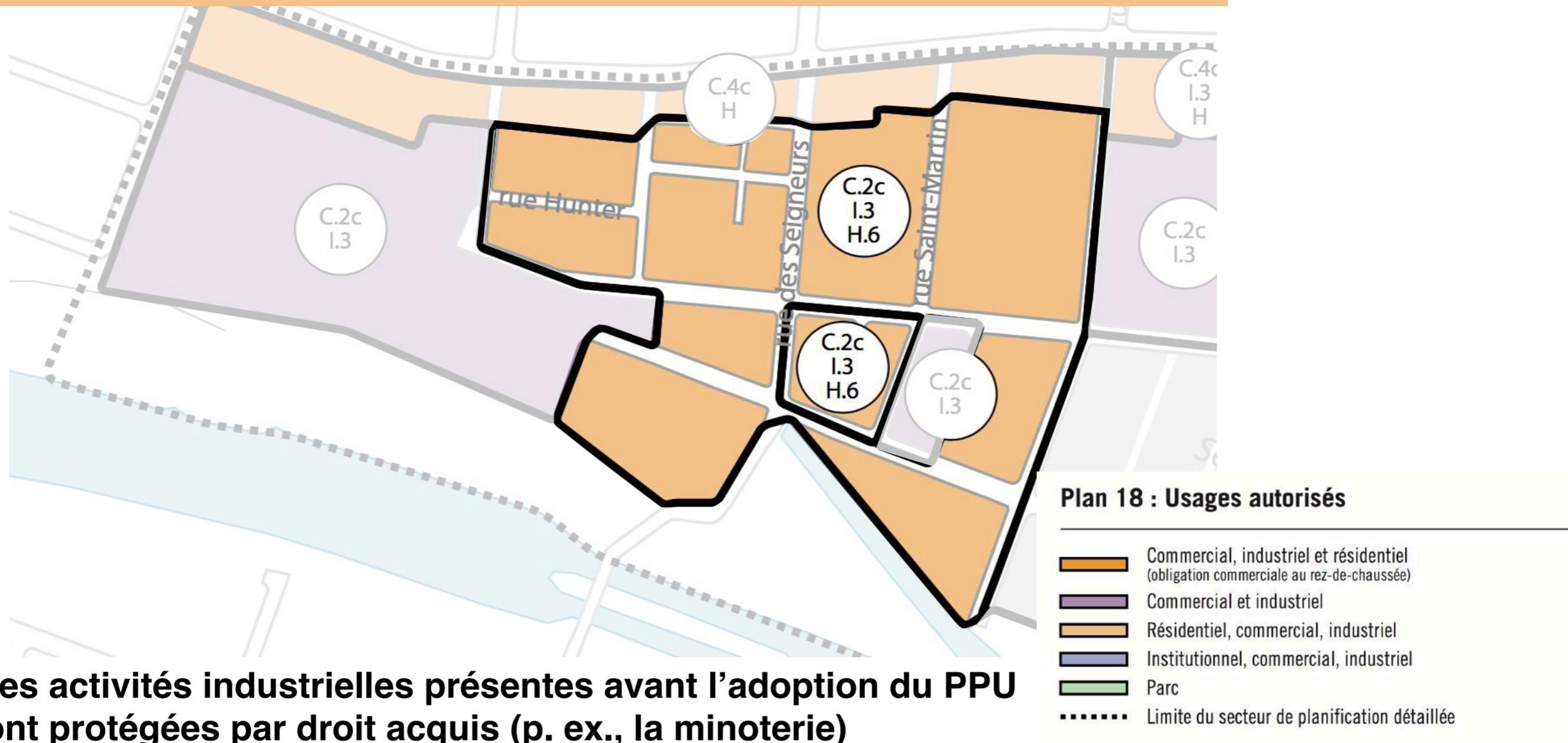


L'ABC du zonage

I.3 = Industrie en secteur désigné (compatible avec l'habitation et ne comportant aucune nuisance à l'extérieur du bâtiment)*

C.2c = Commerce et service dans un secteur de faible intensité commerciale

H.6 = 12 à 36 logements



***Les activités industrielles présentes avant l'adoption du PPU sont protégées par droit acquis (p. ex., la minoterie)**



Activités et usages
CONTEXTE ACTUEL

Secteur ouest : grandes catégories d'usages



Activités : L'existant

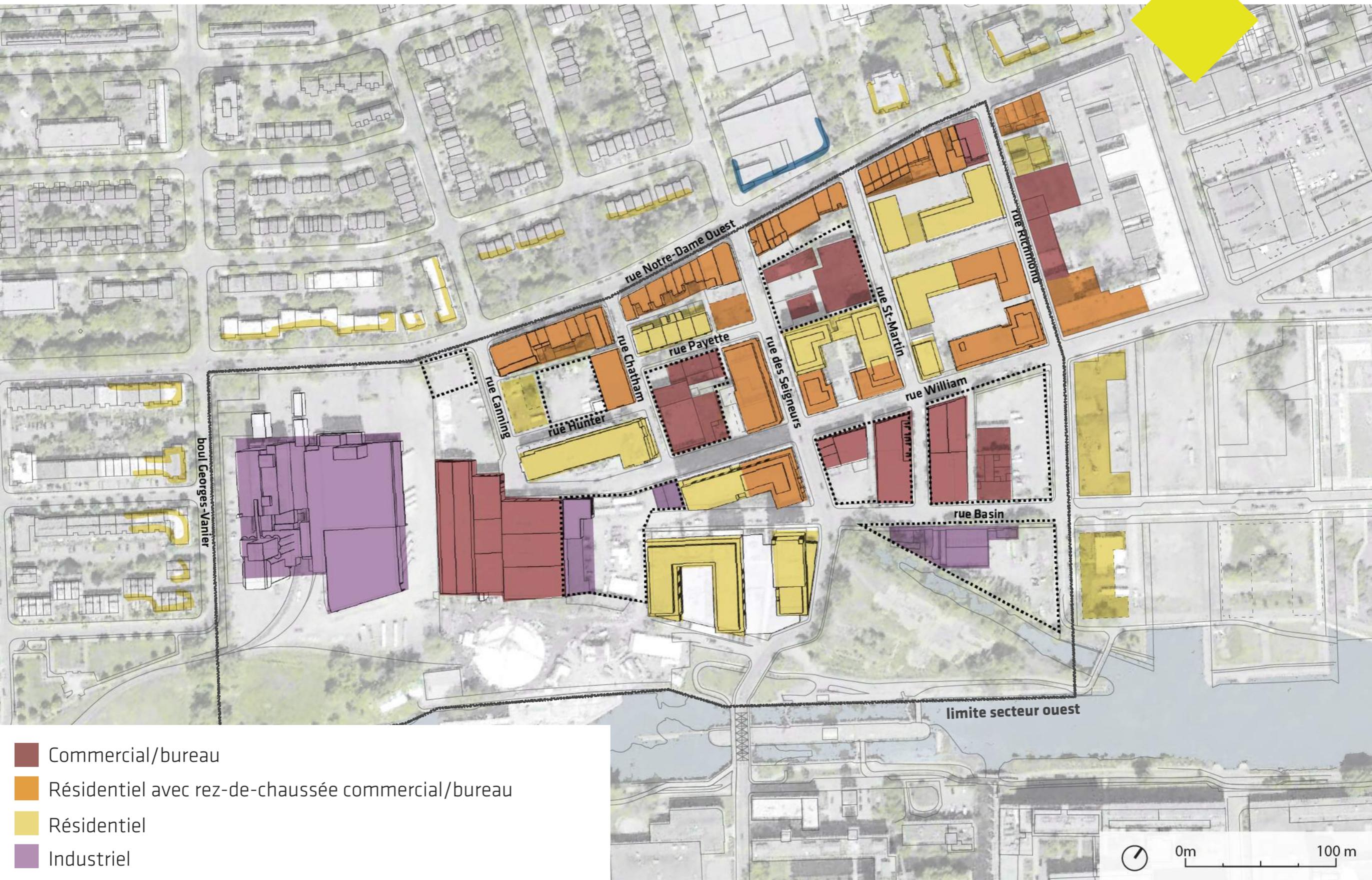
- ▶ **Environ 150 emplois**
- ▶ **Une trentaine d'entreprises**
 - ▶ Restaurants, boutiques, bureau, production vidéo, galerie d'art.
- ▶ **Depuis 2005:** environ 4700 m² de nouveaux espaces commerciaux

Quelques activités industrielles toujours présentes :

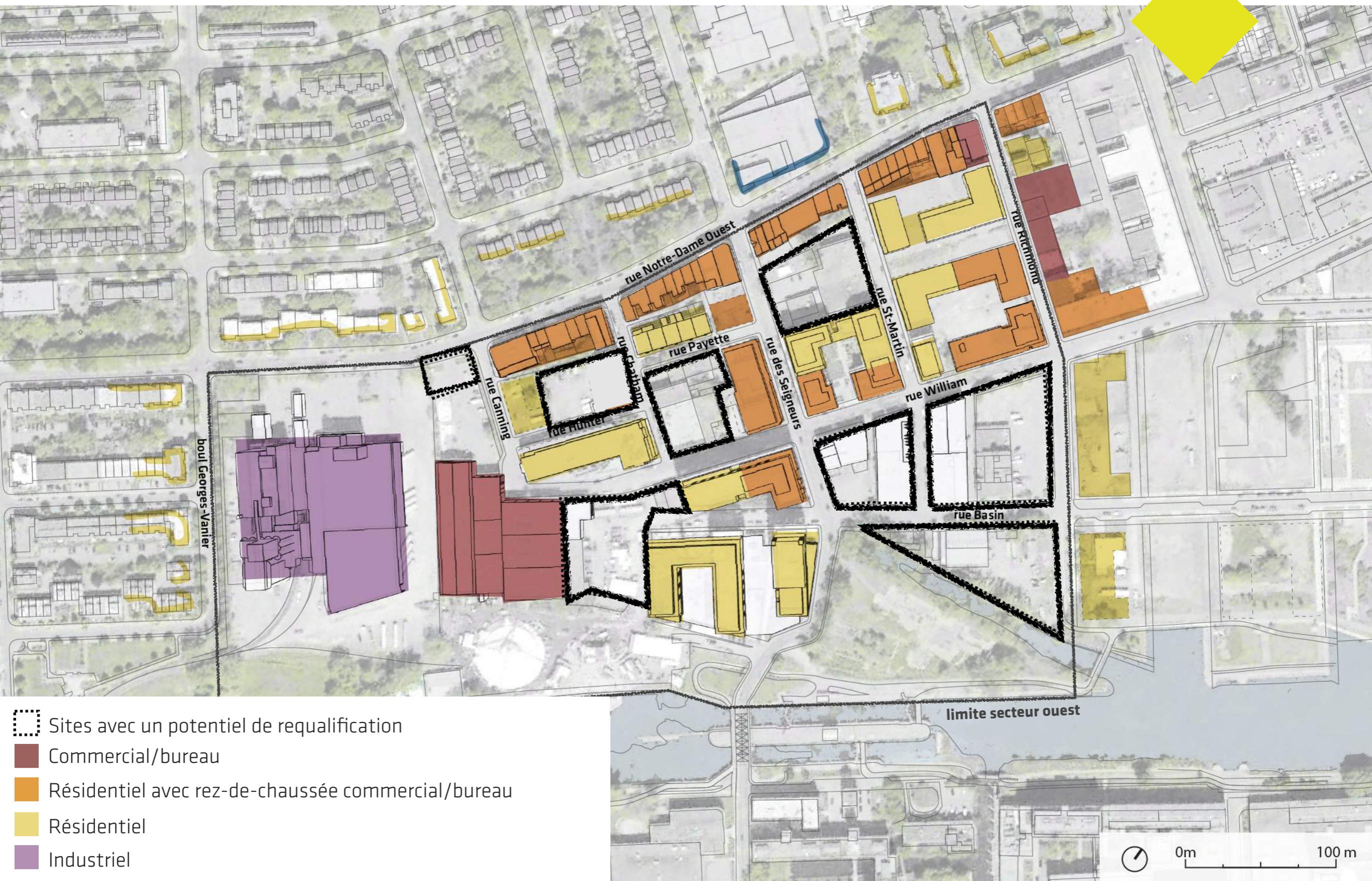
- ▶ Minoterie
- ▶ Thermetco (déménagement prévu 2019)



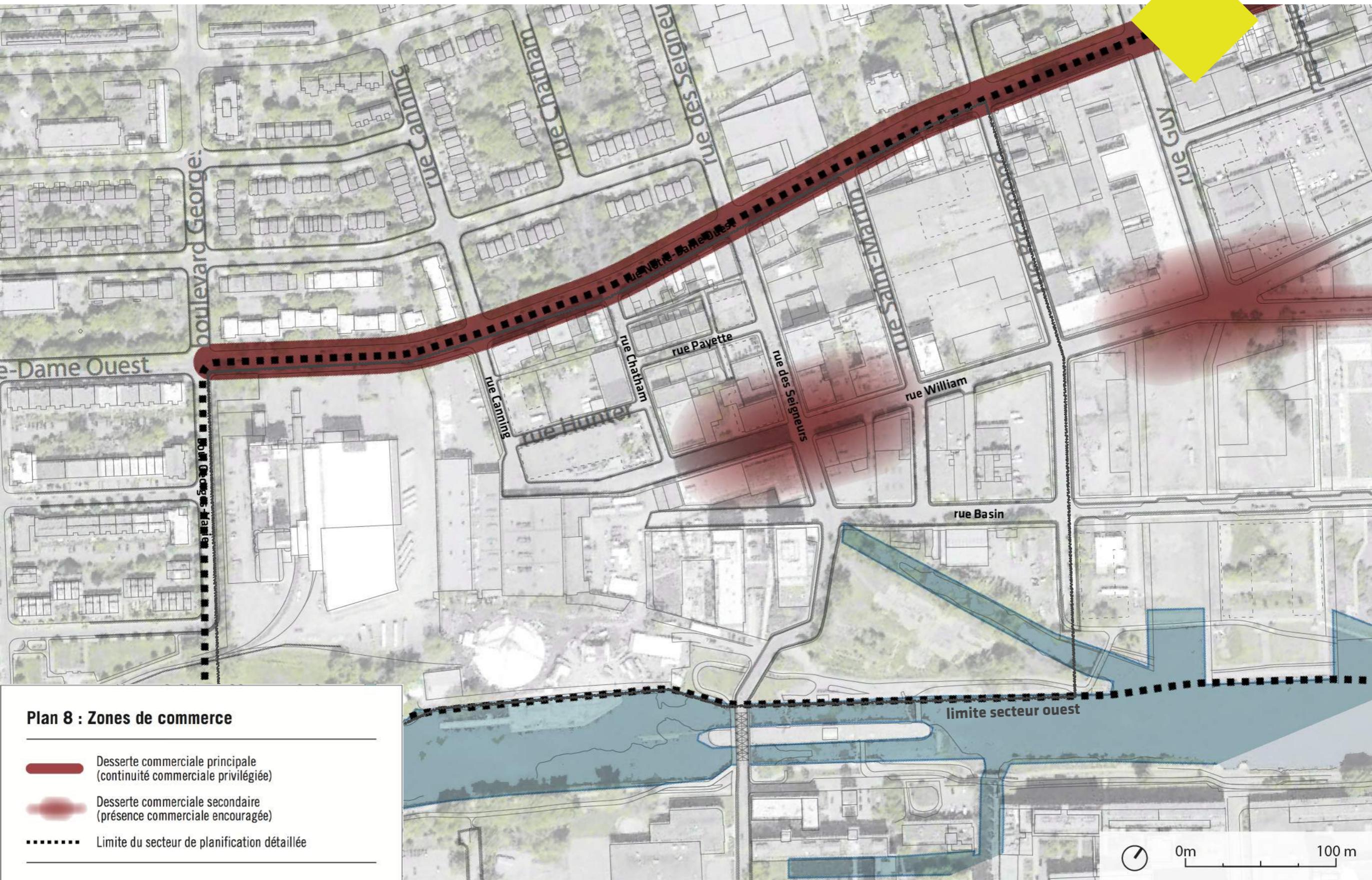
Activités : Existantes et prévues



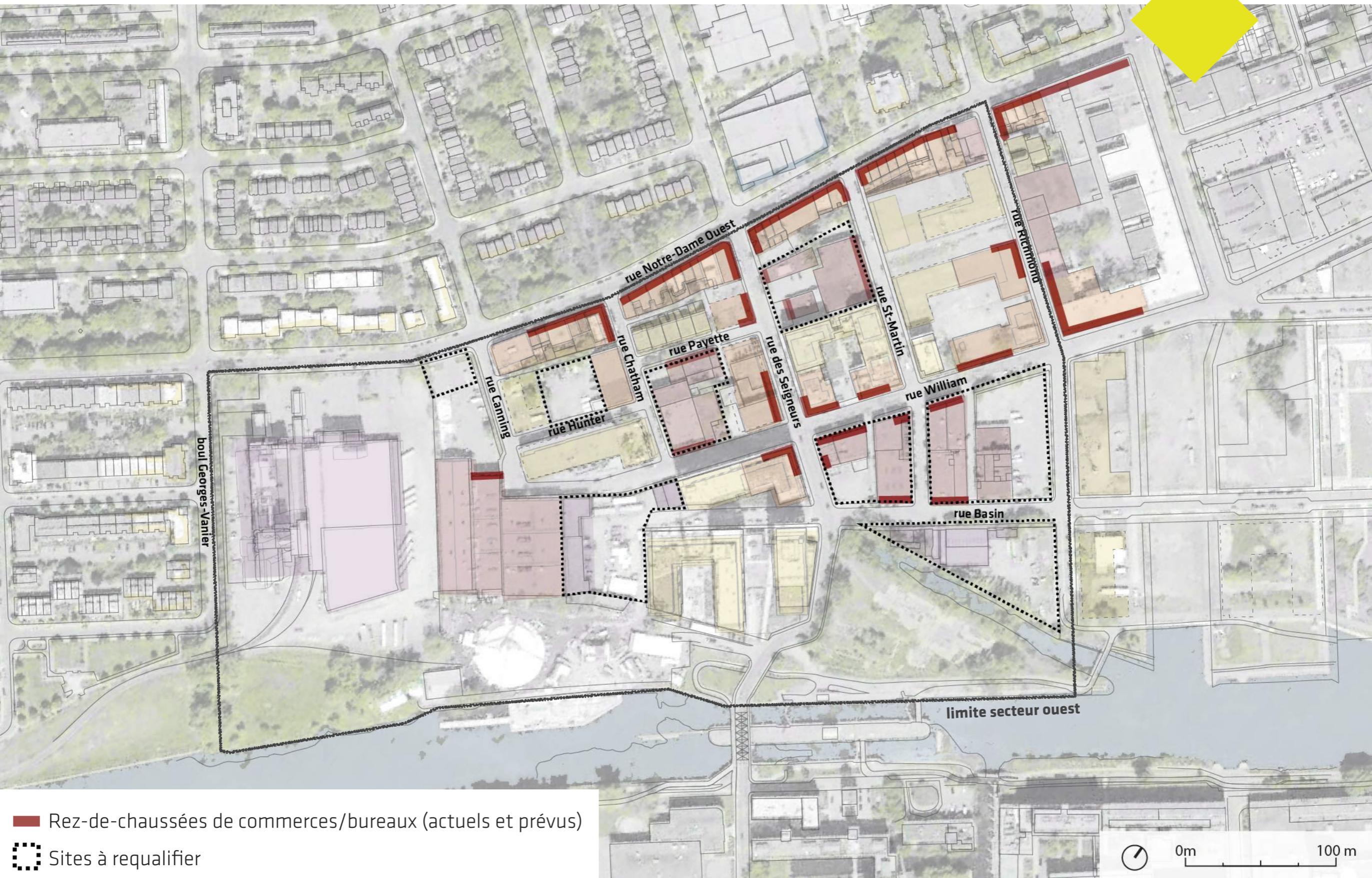
Activités : Existantes et prévues



La desserte commerciale (Plan du PPU)



Rez-de-chaussée de commerces ou bureaux

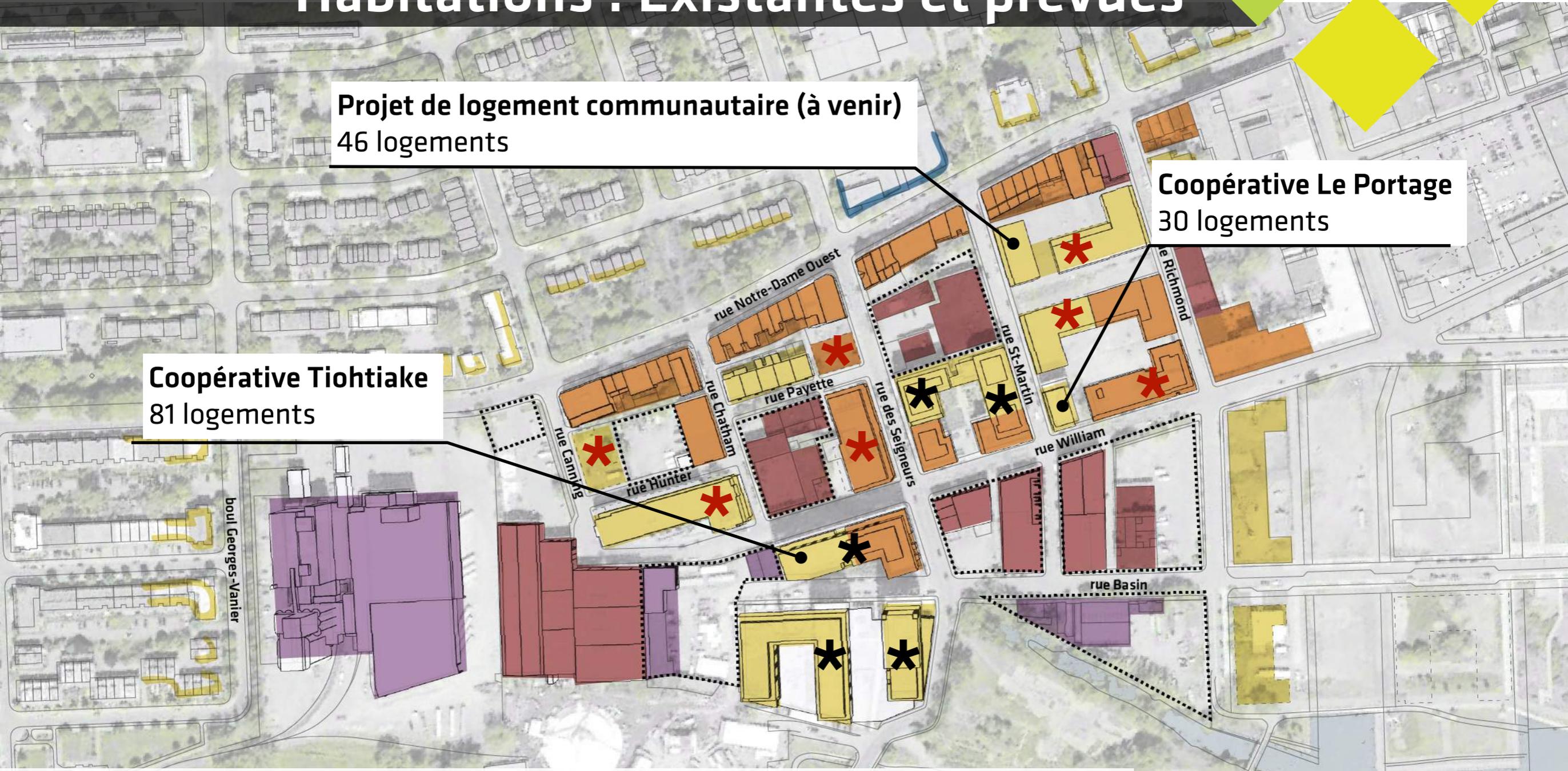


Habitations : Existantes et prévues

Projet de logement communautaire (à venir)
46 logements

Coopérative Le Portage
30 logements

Coopérative Tiohtiaké
81 logements



Depuis 2005 *

▶ 469 nouveaux logements

À venir *

▶ 194 logements de plus en construction

▶ 633 logements prévus dans des projets autorisés

Total de 1296 logements
= 12% de logement communautaires

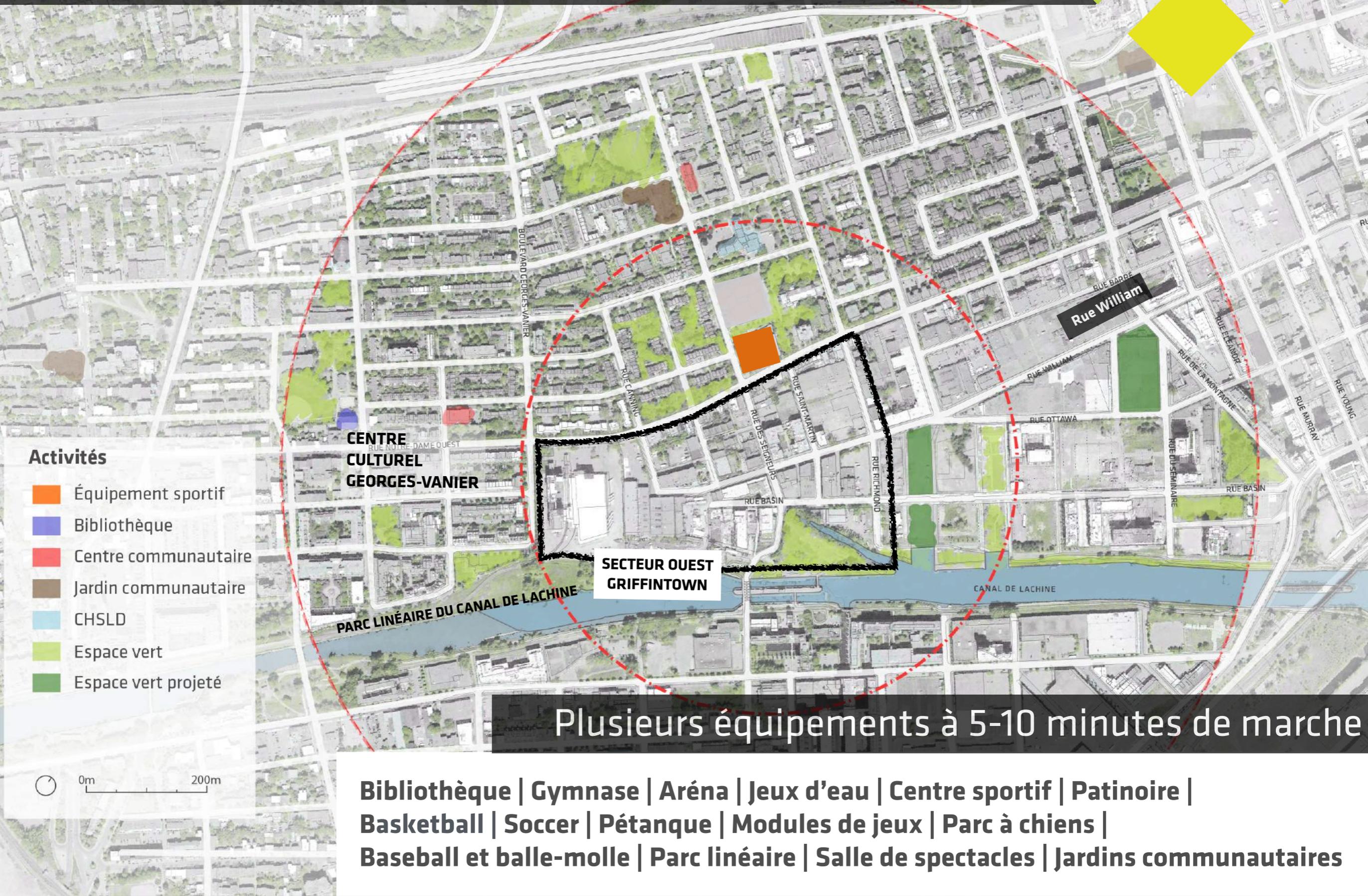
Réseau de déplacements : Rues



Espaces publics et réseau piétonnier



Équipements publics et communautaires



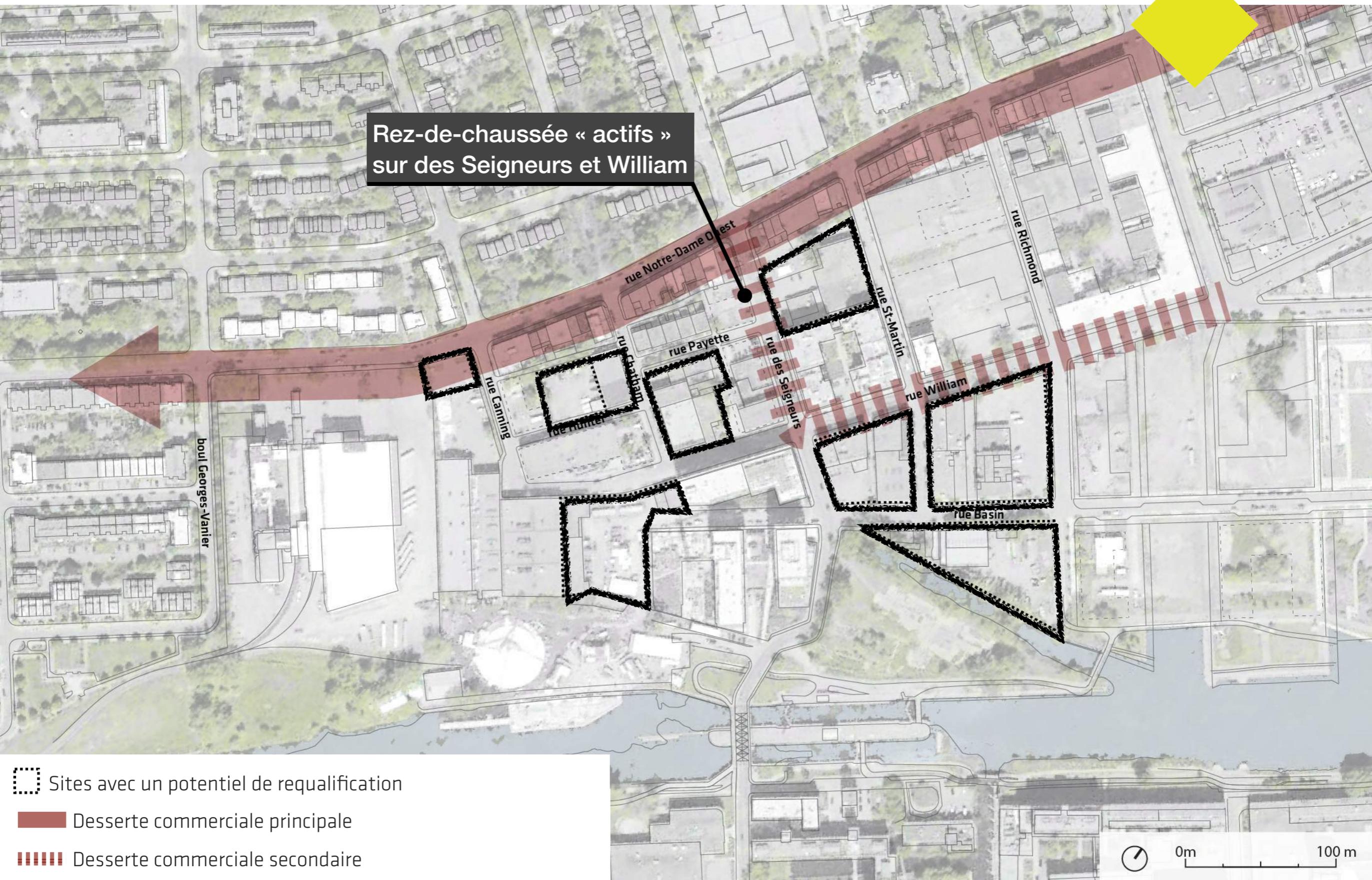


CONCEPT PROPOSÉ
pour réflexion

Quels usages privilégier?



Des concentrations commerciales à confirmer?



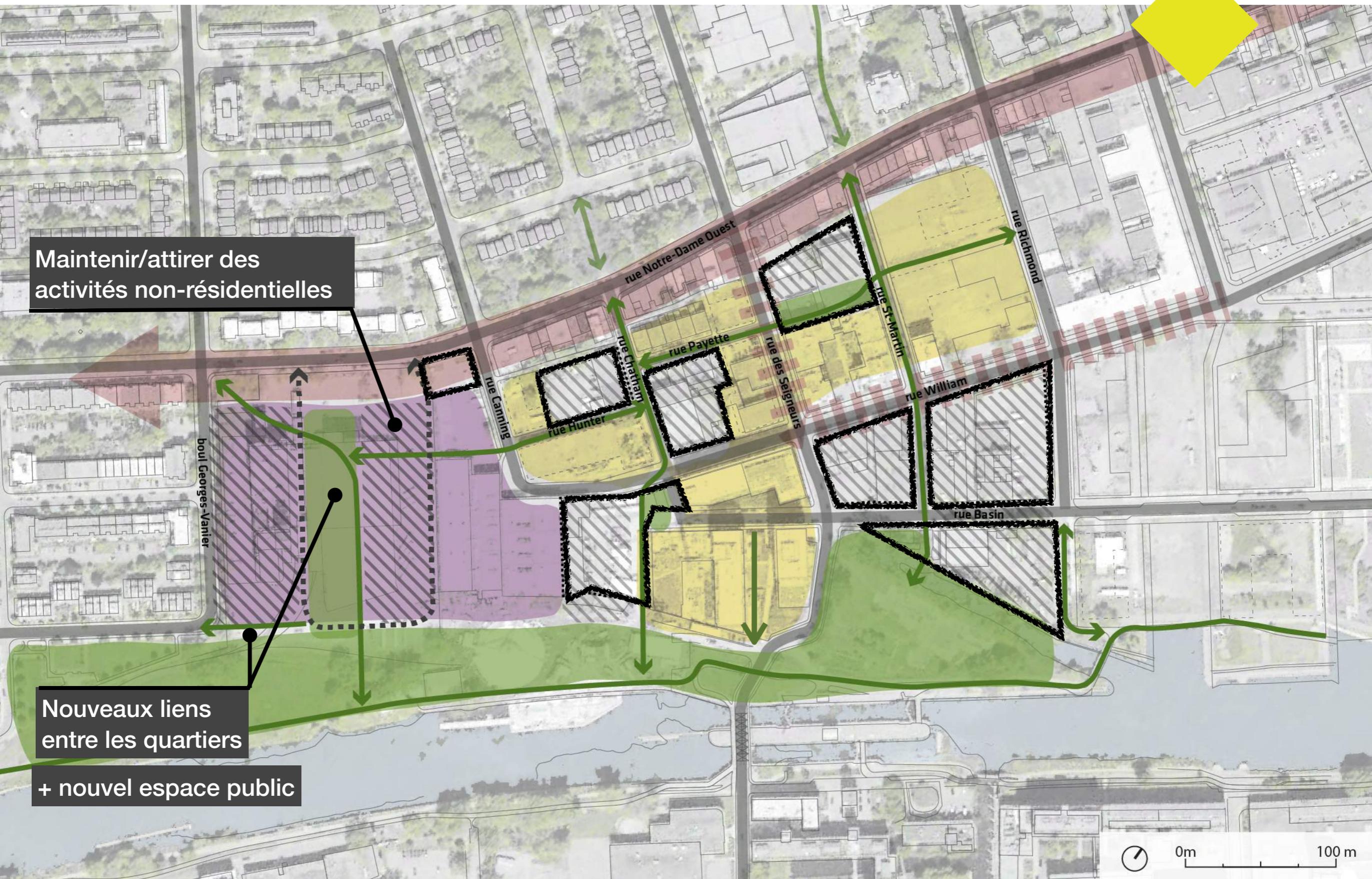
Des réseaux à compléter?



Quels enjeux? Quel rôle pour les sites « à requalifier »?



À long terme, si le site de la Minoterie devait évoluer?



Maintenir/attirer des activités non-résidentielles

Nouveaux liens entre les quartiers
+ nouvel espace public



Scénario préliminaire: Formes et vocations

Un coeur de quartier à dominante résidentielle et rez-de-chaussée actifs



- Commercial, industriel et résidentiel (RDC commerciaux)
- Résidentiel, commercial, industriel = dominante résidentielle
- Commercial et industriel = pas de résidentiel

Favoriser le maintien d'activités non-résidentielles



Espaces publics et espaces de verdure



Parcours piétonniers apaisés
+ nouvel espace public

Nouveaux liens
entre les quartiers

Nouveau lien
vers le canal
+ nouvel espace public

Site des écuries :
Au moins 30% du site
en espace public

- Commercial, industriel et résidentiel (RDC commerciaux)
- Résidentiel, commercial, industriel = dominante résidentielle
- Commercial et industriel = pas de résidentiel

Espaces publics et espaces de verdure



PÉRIODE D'ÉCHANGES



Mise au point

Rôle des membres du comité



Thème 1

Lieux d'emploi

Pour rappel : Usages autorisés au PPU



Pour rappel : Scénario proposé



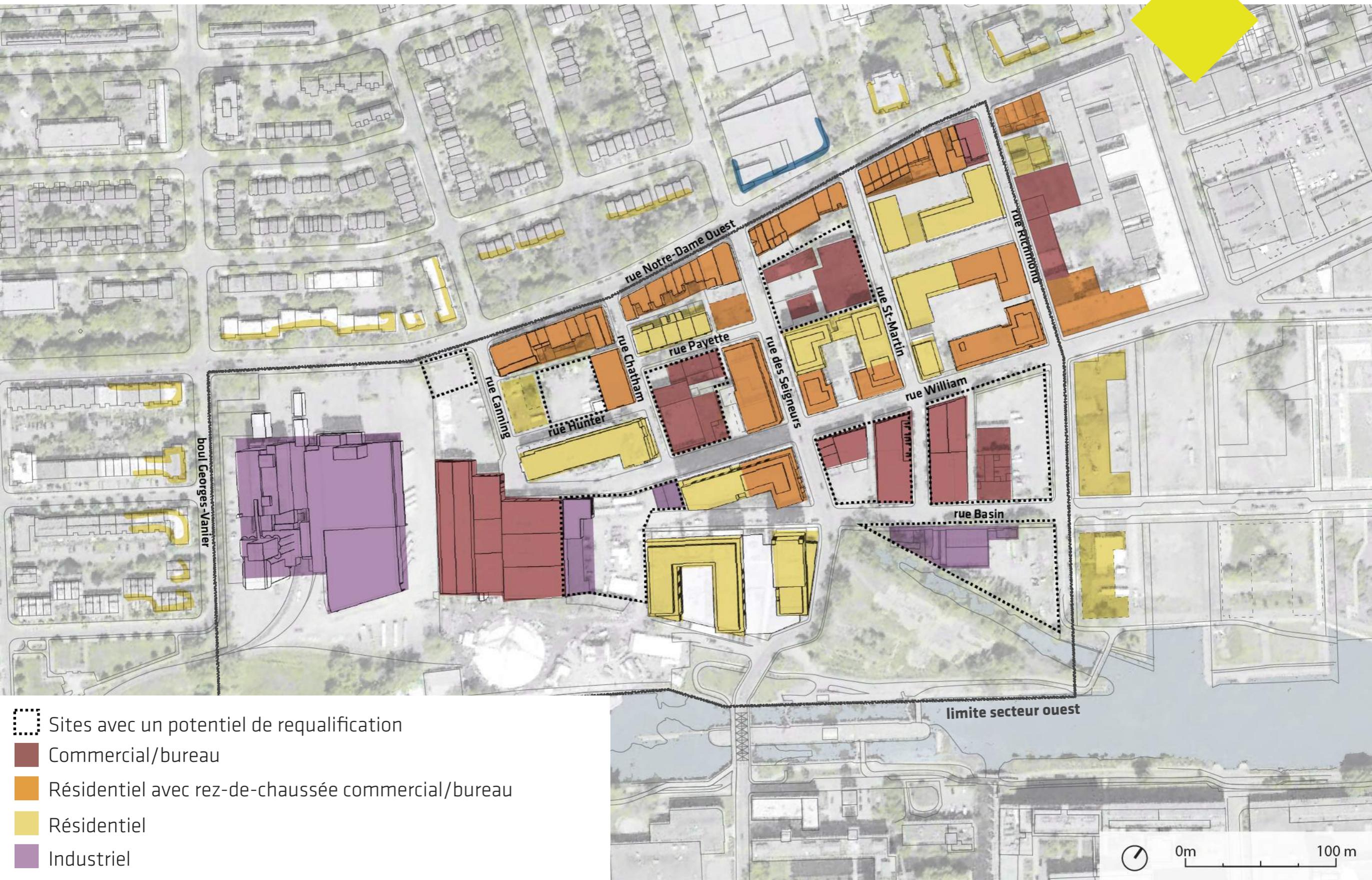
1. Quelles sont les difficultés liées à la création de nouveaux lieux d'emplois dans le quartier ?
2. Quelle cohabitation avec les usages actuels et prévus ?
3. Quels sont les leviers nécessaires pour attirer des entreprises et employeurs et pour consolider les lieux d'emplois existants ?



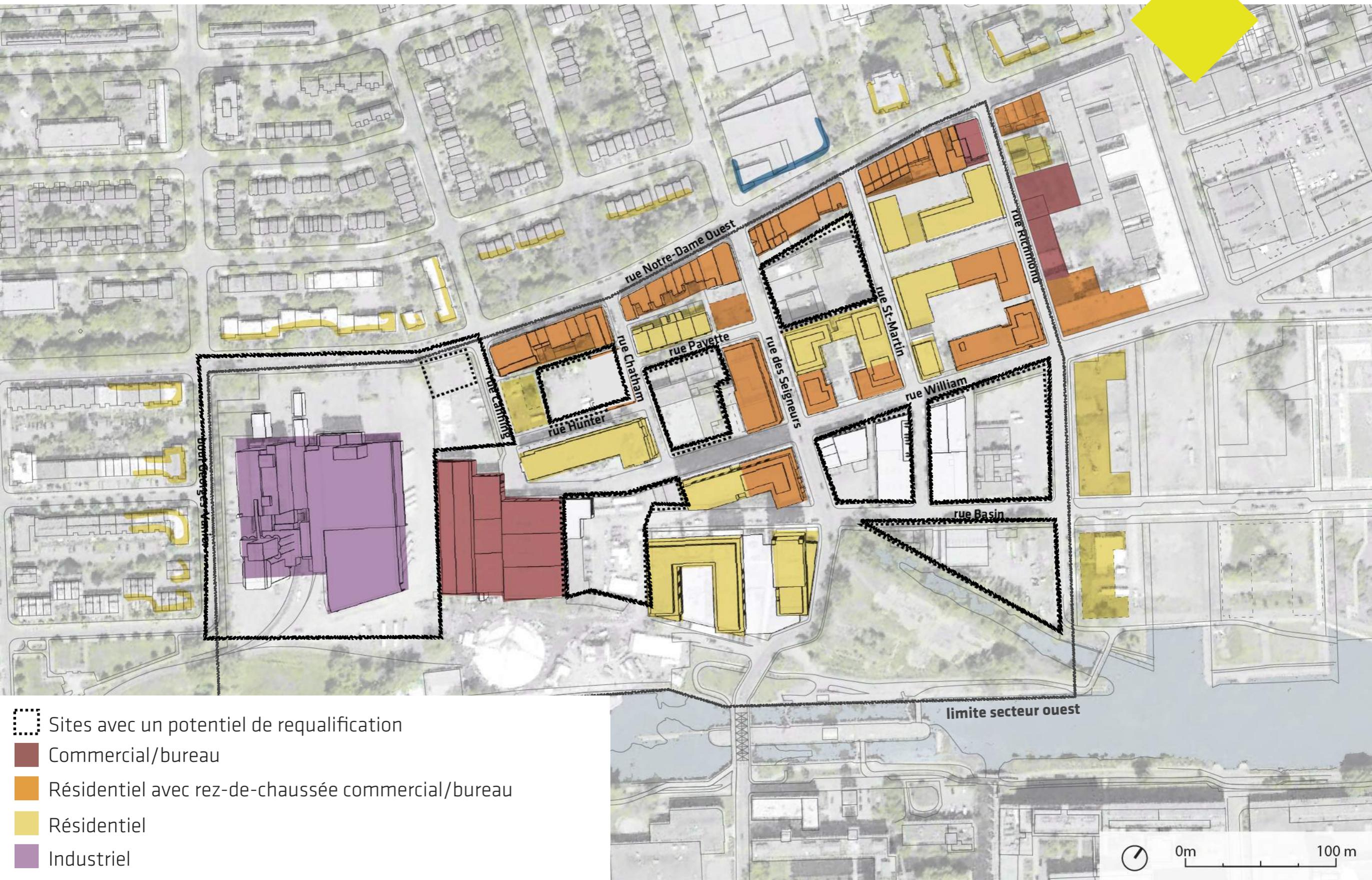
Thème 2

Habitations et commerces

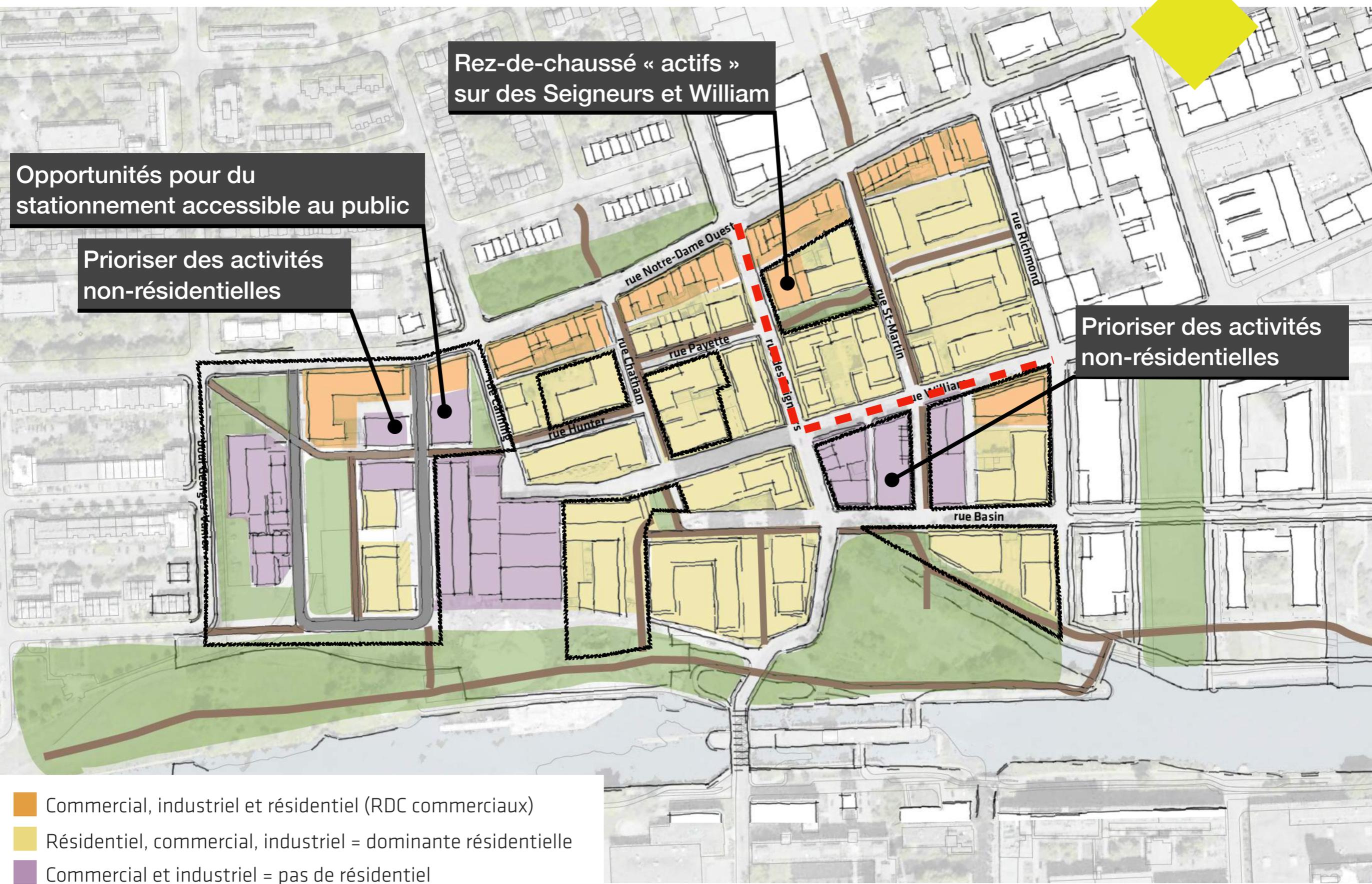
Habitations et commerces : Quelles considérations?



Habitations et commerces : Quelles considérations?



Habitations et commerces : Quelles considérations?



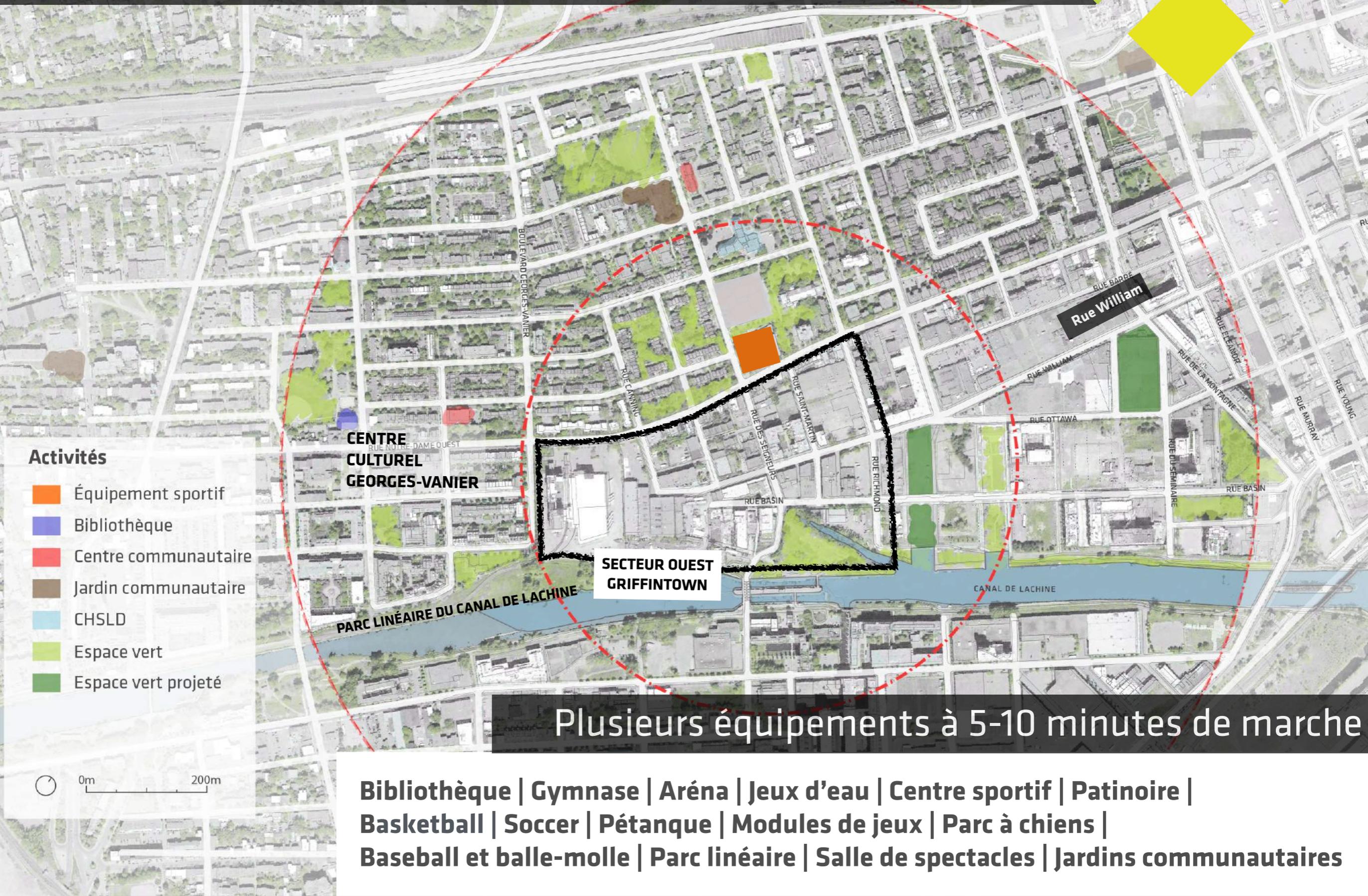
1. De quels types de commerces et services le secteur ouest a-t-il besoin ?
2. Y a-t-il lieu de consolider certains secteurs résidentiels et certains secteurs commerciaux (inclut bureau) ?
3. Quelle adéquation entre les vocations des différents secteurs et le réseau de déplacements ?



Thème 3

Espaces et équipements publics

Pour rappel : Équipements publics et communautaires



Espaces et équipements publics : Quelles considérations?



Parcours piétonniers apaisés
+ nouvel espace public

Nouveaux liens
entre les quartiers

Nouveau lien
vers le canal
+ nouvel espace public

Site des écuries :
Au moins 30% du site
en espace public

- Commercial, industriel et résidentiel (RDC commerciaux)
- Résidentiel, commercial, industriel = dominante résidentielle
- Commercial et industriel = pas de résidentiel

Espaces et équipements publics : Quelles considérations?



1. De quels types d'équipements publics et communautaires le secteur ouest a-t-il besoin ?
2. Comment créer des espaces publics qui répondent aux besoins et aux attentes des résidents ?
 - Réseau d'espaces verts
 - Site des écuries
 - Site de la minoterie

Espaces et équipements publics : Quelles considérations?



hauteur = 25 m

30% du site pour espace public

Espaces et équipements publics : Quelles considérations?



hauteur = 25 m

50% du site pour espace public

Espaces et équipements publics : Quelles considérations?



hauteur = 44 m

85% du site pour espace public





hauteur = 30 m

20% d'espace ouvert

Secteur ouest de Griffintown

Atelier 3 - Scénarios préliminaires - usages

Plus d'informations sur la démarche d'urbanisme collaboratif de l'Arrondissement du Sud-Ouest :

realisonsmtl.ca/griffintownouest
ville.montreal.qc.ca/sud-ouest

Plus d'informations sur Vivre en Ville :

www.vivreenville.org
www.oidansmacour.quebec

Une initiative de :

Le Sud-Ouest
Montréal 

Accompagné par :


VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables