

Mémoire sur le Programme Particulier d'Urbanisme

de la partie Nord de l'Île-des-Sœurs

**SECTEUR
PLACE DU
COMMERCE**

OCTOBRE 2019

PRÉPARÉ PAR

LEMAYMICHAUD
ARCHITECTURE
DESIGN

04

Mise en contexte

- 05 Localisation
- 06 Image du secteur

07

Scénarios de développement

08

Scénario 1

11

Scénario 2

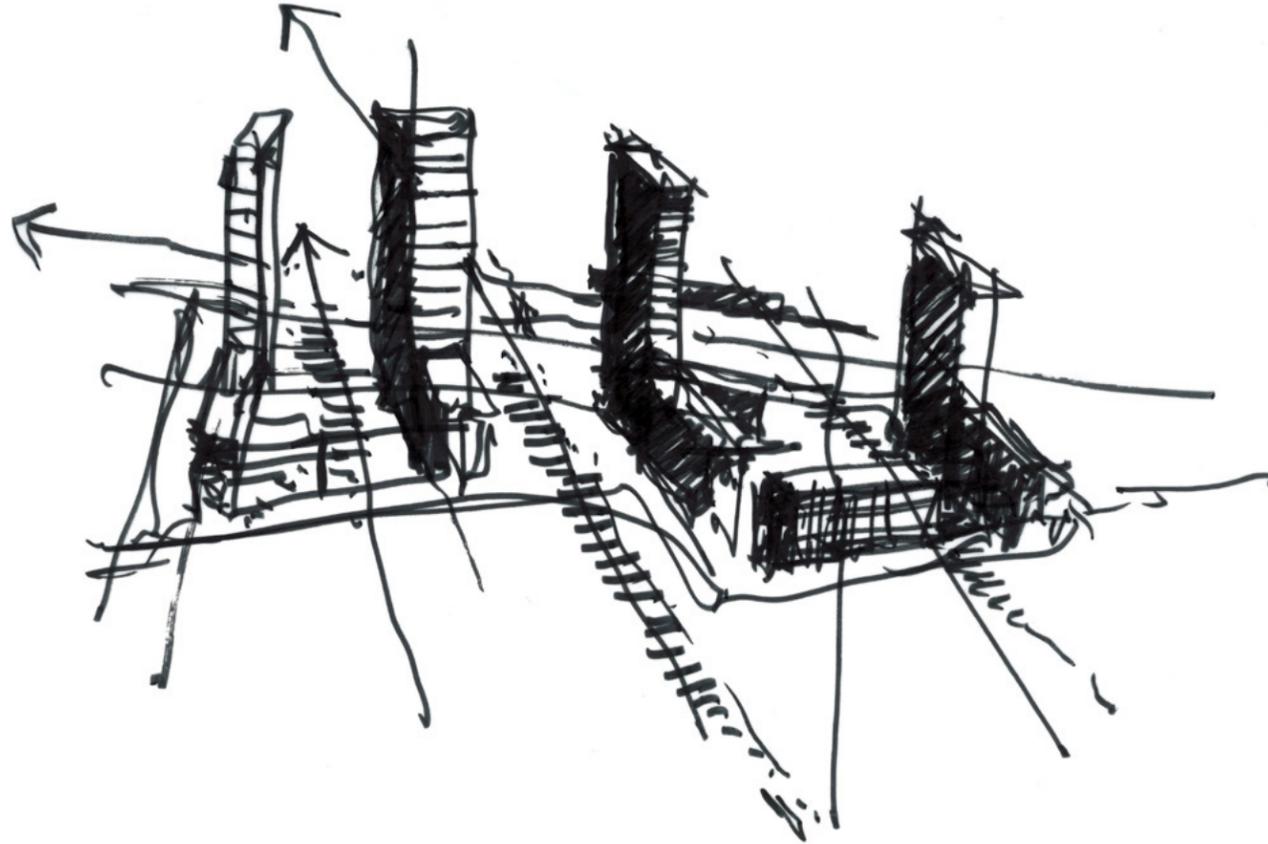
14

Scénario 3

- 15 Critères de développement
- 16 Analyse des critères de développement
- 24 Plan d'implantation
- 29 Perspectives

32

Recommandations



LEMAYMICHAUD Architecture Design

Lemaymichaud architecture et design a été fondée en 1970. Ses 135 employés pratiquent aujourd'hui à partir de ses bureaux de Québec, Montréal et Ottawa.

Au cours des 40 dernières années, Lemaymichaud a participé à des projets de développement urbain dans la plupart des grandes villes canadiennes. La firme a notamment travaillé à l'élaboration de plusieurs projets de type TOD à Montréal, Calgary, Saskatoon, Ottawa et Québec.

Depuis 2005, Lemaymichaud œuvre activement sur les grands projets de l'Île-des-Sœurs. Depuis 2007, la firme demeure un des principaux créateurs du projet de la Pointe-Nord de l'Île-des-Sœurs, au niveau urbain comme au niveau architectural.

Lemaymichaud travaille de concert avec les propriétaires de plusieurs terrains dans le secteur Place du Commerce, afin d'étudier le développement d'un plan d'urbanisme rassembleur, innovateur et durable.

Le présent mémoire est la première pierre de ce travail de réflexion.

An aerial photograph of a city, likely Montreal, showing a dense urban grid and a large green park area. A white circle highlights a specific section of the city in the upper right quadrant. The background is a solid yellow color with a large, light yellow curved shape on the left side.

MISE EN CONTEXTE

Localisation



- **Superficie du Secteur: 33 765 m²**
- **Lien immédiat avec le REM**
- **495 cases de stationnement extérieures**
- **Usage Bureaux, Institutionnel, Commercial**
- **2 bâtiments existants**
6 et 10 étages

Le secteur Place du Commerce est formé par 5 lots distincts, pour une superficie totale de 33 765 mètres carrés. Deux édifices à usage bureaux sont implantés autour d'un rond-point carrossable. Le reste du site est composé de terrains vagues et deux parcs de stationnement extérieurs. Les usages autorisés actuellement sur le site sont commercial, équipements collectif et industriel. La densité actuelle permise est de 4. La hauteur maximale autorisée est de 8 étages.

Le secteur



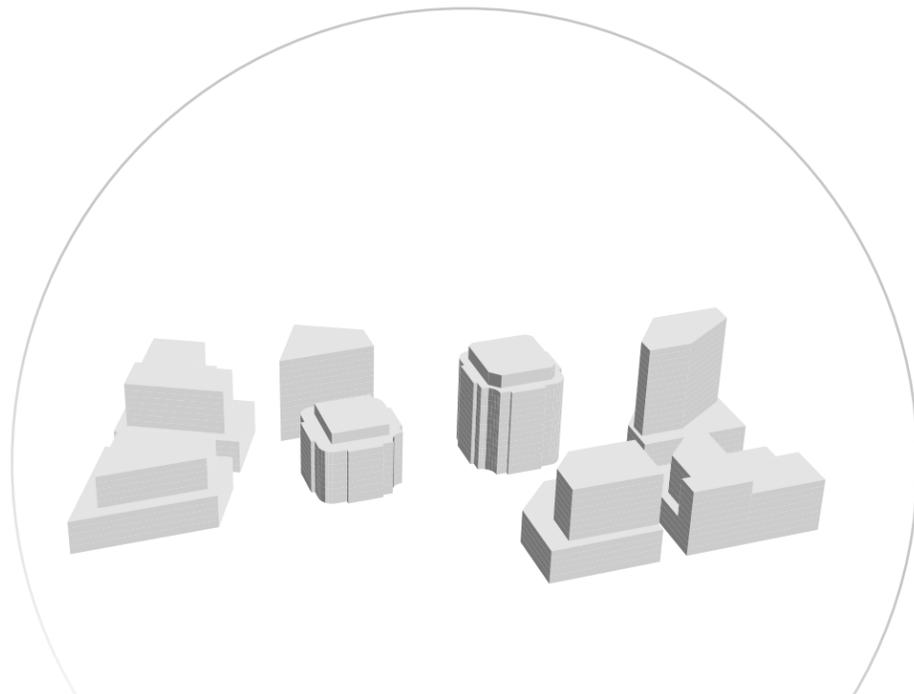
1 14 Place du Commerce

- 6 étages
- Caisse Desjardins
- Salles de l'école primaire Île-des-Sœurs
- Bureaux

2 16 Place du Commerce

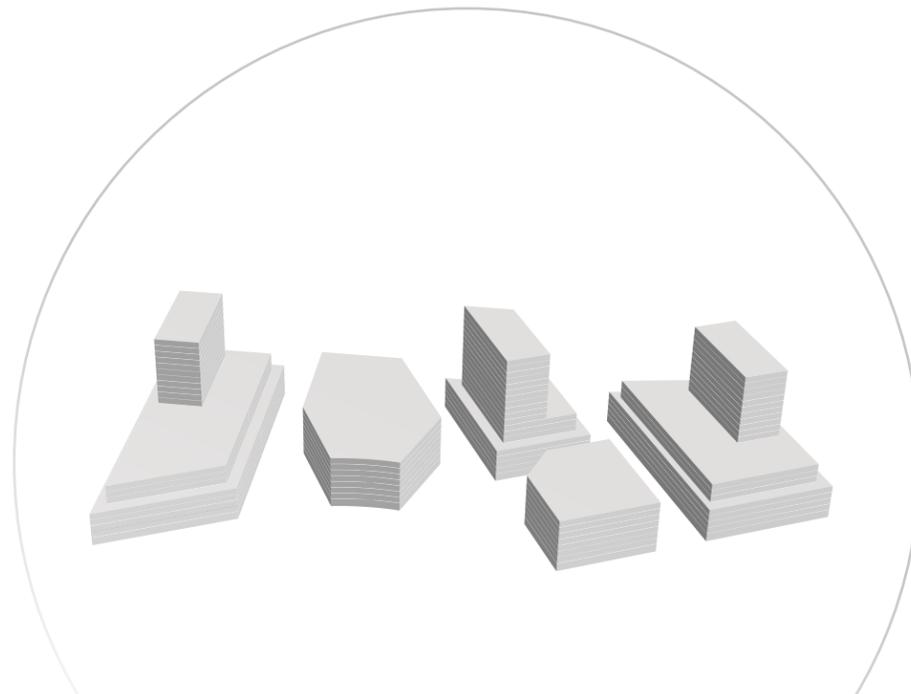
- 10 étages
- Présentement inoccupé

Étude de trois scénarios de développement du secteur Place du commerce (PDC)



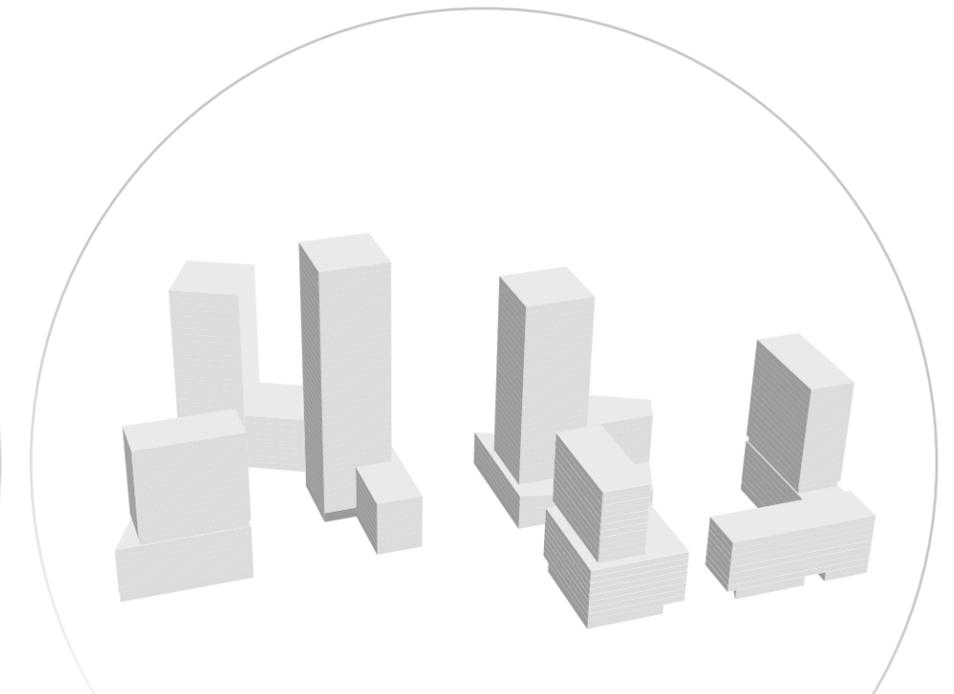
Scénario 1

Développement du secteur PDC
ACTUEL
tel que proposé par le PPU



Scénario 2

Développement du secteur PDC
MAXIMAL
selon les paramètres du PPU

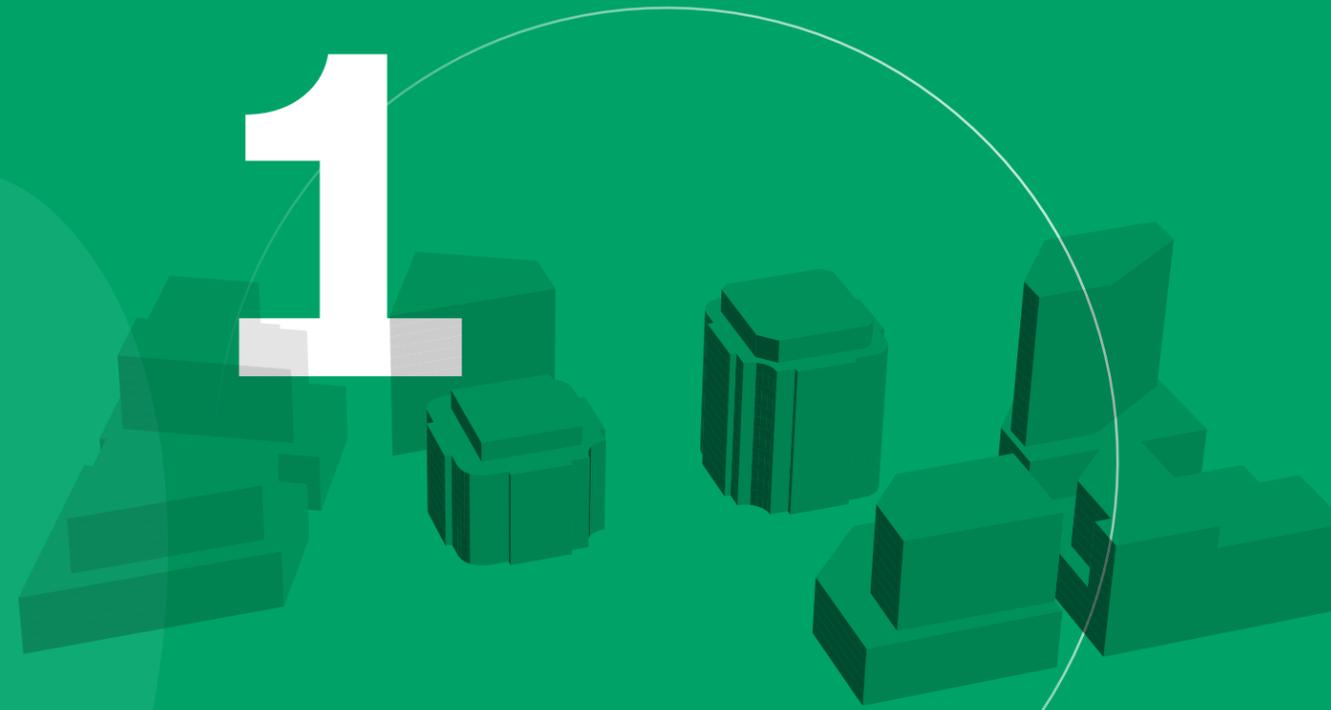


Scénario 3

Développement du secteur PDC
OPTIMAL
selon les paramètres inspirés
par l'ADN de l'Île-des-Sœurs

SCÉNARIO

1



**Développement du secteur PDC
ACTUEL
proposé par le PPU**

Étude volumétrique



1 Basiliaires profonds et vastes difficilement exploitables

2 Faible densité résidentielle à proximité du REM

La hauteur maximale prescrite et la distance entre les tours ne permettent pas de créer la densité requise aux abords du REM.

3 Connexion piétonne faible avec le REM

L'accès à la station du REM ne dégage pas d'espace public invitant et propice à la création d'un lieu animé commercial.

4 Espaces verts 57%

57% du sol est disponible pour aménager des espaces verts. Toutefois, l'implantation des bâtiments ne permet pas d'avoir des espaces verts structurants.

**COS atteint
3,72 sur 6**

Analyse urbaine



En deçà du potentiel du site

Le scénario de développement ACTUEL du secteur Place du Commerce, tel que proposé par le PPU, propose une densité de 3.7, qui est en deçà du potentiel du site, et va à l'encontre de l'esprit du développement durable. Ce scénario comporte les inconvénients suivants :

- N'augmente pas substantiellement l'offre résidentielle près des transports publics (gare du REM);
- Ne favorise pas les déplacements à pied par sa faible perméabilité avec le reste de l'île-des-Soeurs;
- N'atteint pas l'objectif de freiner l'étalement urbain par sa faible densité;

Bâtiments bas et massifs

Les critères d'aménagement dictés par le PPU forcent le création de bâtiments bas et massifs. Les bâtiments proposés :

- Présentent une empreinte au sol massive, créant des espaces de vie peu lumineux et inexploitable en leur centre;
- Sont fortement exposés aux bruits de l'autoroute,
- Offrent à leurs occupants des vues non-dégagées et peu intéressantes

SCÉNARIO



**Développement du secteur PDC
MAXIMAL
selon les paramètres du PPU**

Étude volumétrique



1 Hauteur max. 57m

- Permet d'atteindre seulement 19 étages

Ne permet pas de créer une porte d'entrée iconique pour Montréal à partir du pont Samuel De Champlain

2 80m min. entre 2 tours

- Permet d'avoir seulement 3 tours sur le site

3 900m.c. max. par étage d'une tour

- Limite la densité en hauteur
- Limite l'efficacité des étages de tours résidentielles

4 60% d'implantation au sol permis

- L'implantation maximisée ne permet pas de créer des parcs et des espaces publics à l'image de l'Île-des-Sœurs.
- Les règlements du PPU contraignent à créer des bâtiments plus massifs pour obtenir la densité nécessaire à un TOD

Centre des bâtiments inhabitables

- 32% de la superficie de plancher est inadéquate pour du logement et du bureau

**COS atteint
5,25 sur 6**

Analyse urbaine



Implantation s'éloignant de l'ADN de l'Île-des-Sœurs

- Le cadre bâti proposé ne permet pas de créer des places publiques et des parcs structurant la transition entre le REM et les quartiers résidentiels.

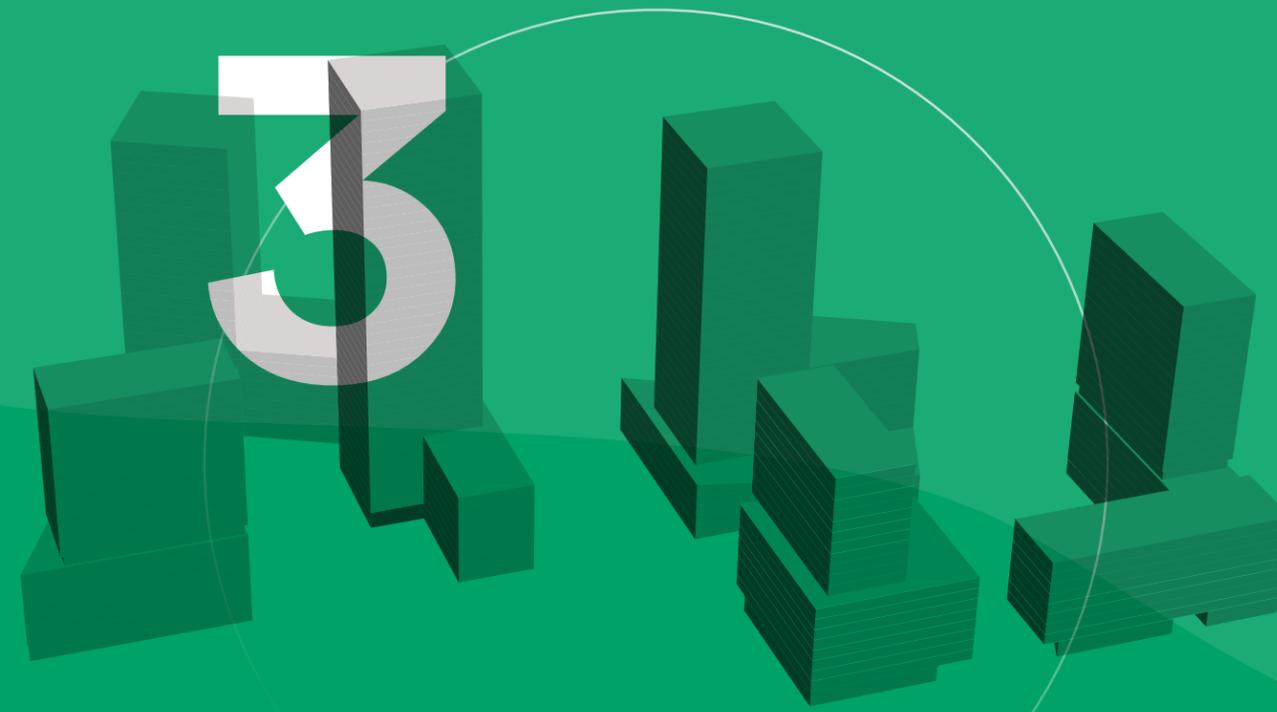
Espaces verts limités

- 40% de la superficie au sol est disponible pour aménager des espaces verts et des places publiques.

Le scénario de développement MAXIMAL du secteur Place du Commerce, développé en respectant et en maximisant les paramètres établis par le PPU, permet de densifier le secteur (densité de 5.25 atteinte) mais en détruit toute la qualité urbaine. Ce développement :

- Crée des îlots bâtis bas et massifs, d'une empreinte au sol disproportionnée (mais autorisée), rendant leur usage inexploitable;
- Ne laisse aucune place aux parcs et espaces verts urbains (implantation de 60%), s'éloignant du mode d'implantation de l'Île-des-Sœurs;
- Ne favorise pas la perméabilité entre le REM et le reste de l'île-des-Sœurs;
- Ne favorise pas la circulation piétonne à travers l'îlot, le rendant peu invitant à une offre commerciale pouvant dynamiser le secteur;
- Ne favorise pas la construction en hauteur, ce qui permettrait de dégager l'empreinte au sol et de créer des unités résidentielles de qualité à proximité du REM

SCÉNARIO



**Développement du secteur PDC
OPTIMAL
inspiré de l'ADN de l'Île-des-Sœurs**

Critères de développement

Le scénario de développement OPTIMAL du secteur Place du Commerce s'inspire des principes d'aménagement développés par le PPU mais propose une solution urbaine dessinée avec les lignes directrices ayant façonné l'histoire de l'Île-des-Sœurs. Cette proposition s'inspire des objectifs de développement durable, en créant une densité résidentielle près du REM favorisant l'usage du transport public et freinant l'étalement urbain. La construction de bâtiments à l'empreinte moins massive mais plus élevés permet de dégager l'espace au sol afin de favoriser parcs, jardins et squares urbains. Ces espaces créeront par leur perméabilité une synergie forte entre la gare du REM et le reste de l'Île.

L'ajout d'une offre commerciale complète qui sera dynamisée par le réseau piéton complétera ce secteur dynamique, conjuguant la proximité du centre-ville, le fleuve et les espaces verts de l'Île-des-Sœurs.

1

Insuffler l'ADN de l'Île-des-Sœurs dans le secteur de la Place du commerce

2

Réduire l'empreinte au sol des bâtiments pour favoriser les parcs et les réseaux piétons

3

Augmenter la densité résidentielle près du REM

4

Créer des habitations de qualité malgré la proximité du pont

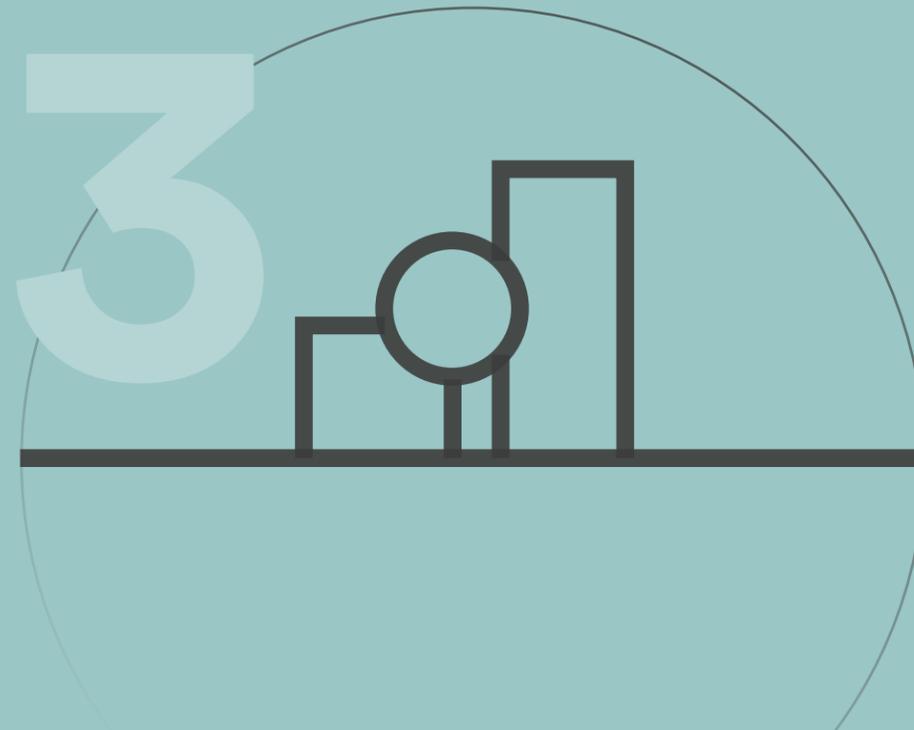
5

Créer un milieu de transition riche en expériences entre le REM et le reste de l'Île-des-Sœurs

6

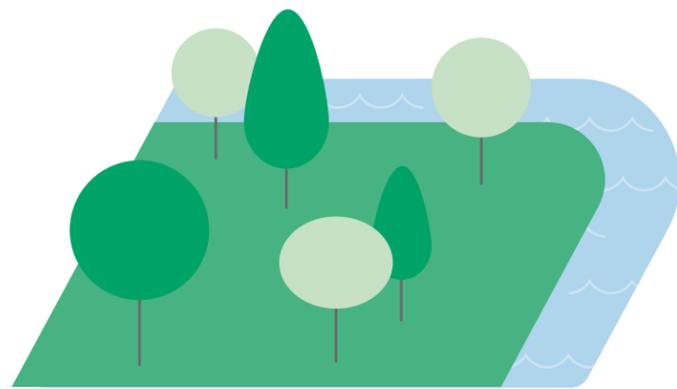
Créer une porte d'entrée emblématique pour Montréal

SCÉNARIO

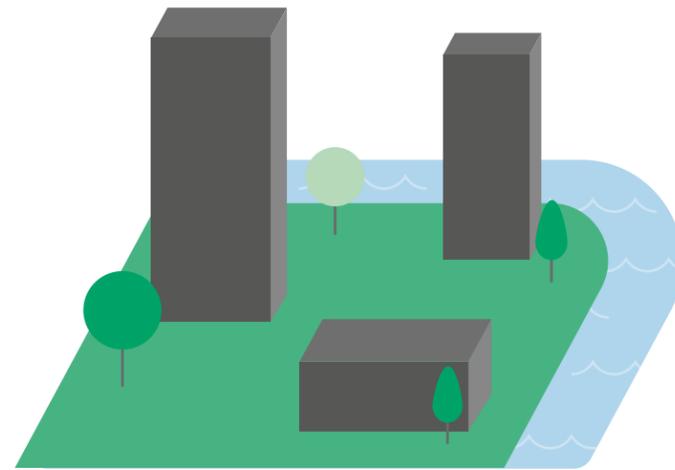


**Analyse des critères
de développement**

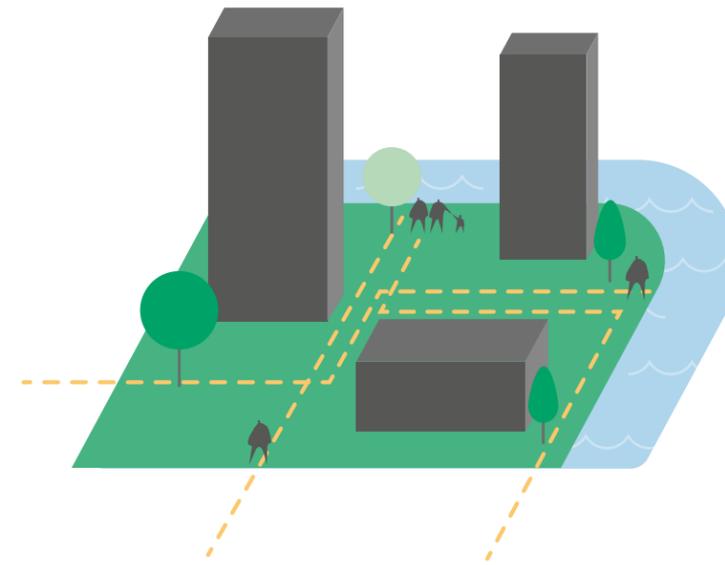
L'ADN de l'Île-des-Sœurs



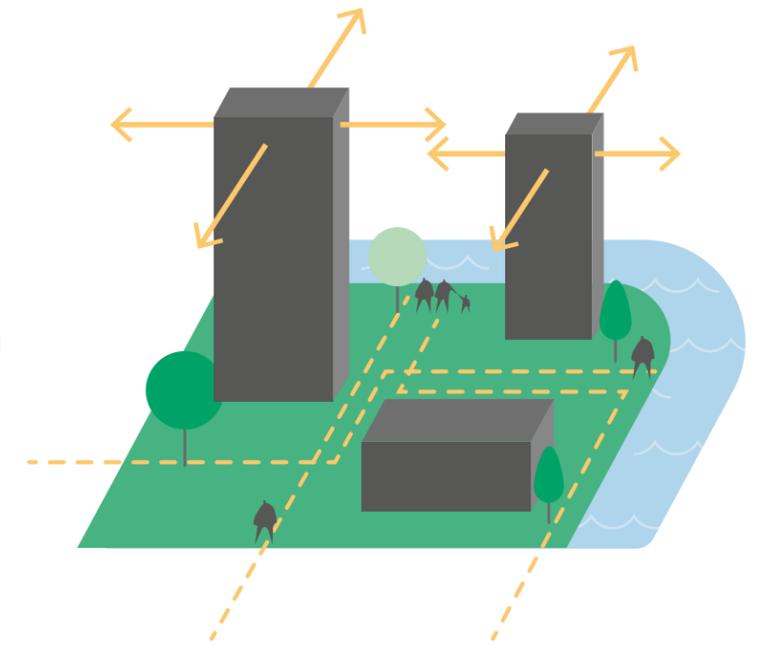
Les parcs et le fleuve



Les bâtiments implantés dans les parcs



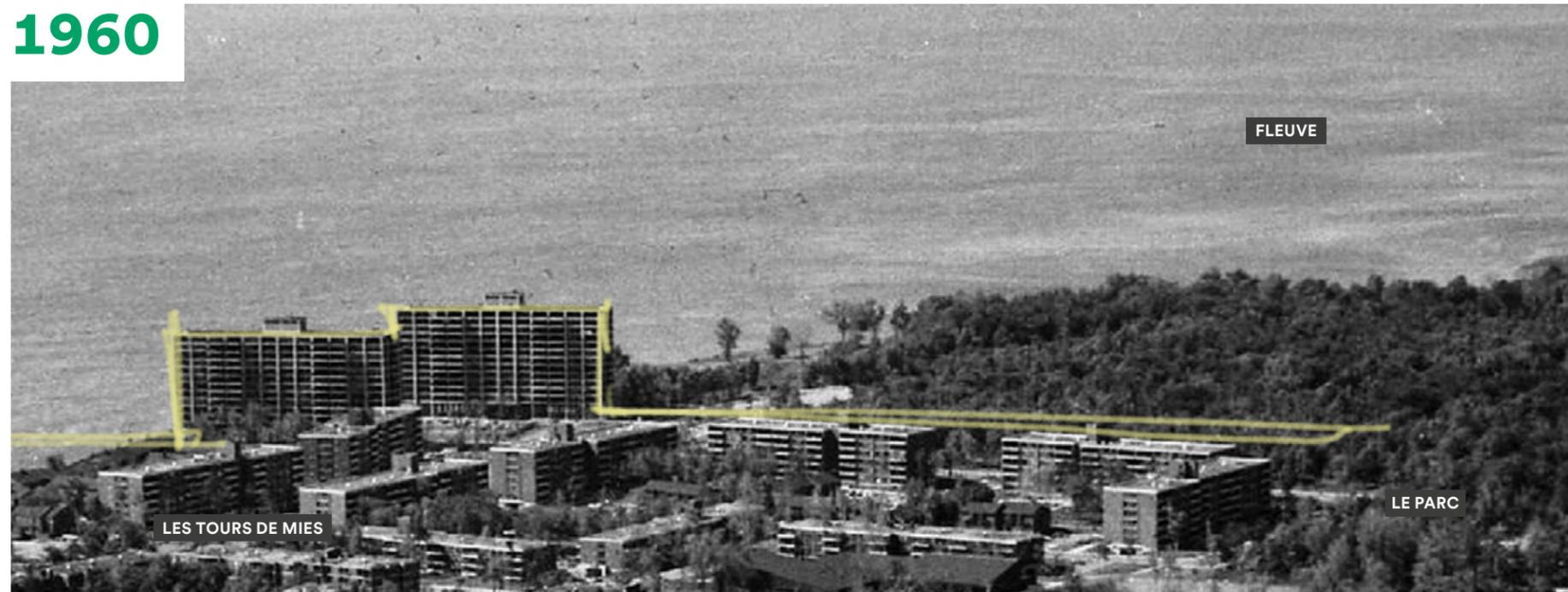
Réseaux piétons traversant les Îlots



Lers persées visuelles sur la ville, la montagne et le fleuve

L'ADN de l'Île-des-Sœurs

1960



En 60 ans, la démographie de l'Île-des-Sœurs a explosé mais son ADN est demeuré inchangé.

La ligne d'horizon

Dans les années 70, les tours de Mies Van der Rohe marquaient l'horizon encore linéaire et boisé de l'Île-des-Sœurs par leur trame orthogonale forte et rectangulaire.

2018



Paysage fragmenté et pavillonnaire

La multiplication des tours résidentielles durant les 30 dernières années a donné un nouveau visage au paysage architectural de l'Île-des-Sœurs, avec des formes plus articulées et fragmentées. Les différentes strates de l'évolution de l'Île se lisent clairement dans l'architecture des bâtiments.

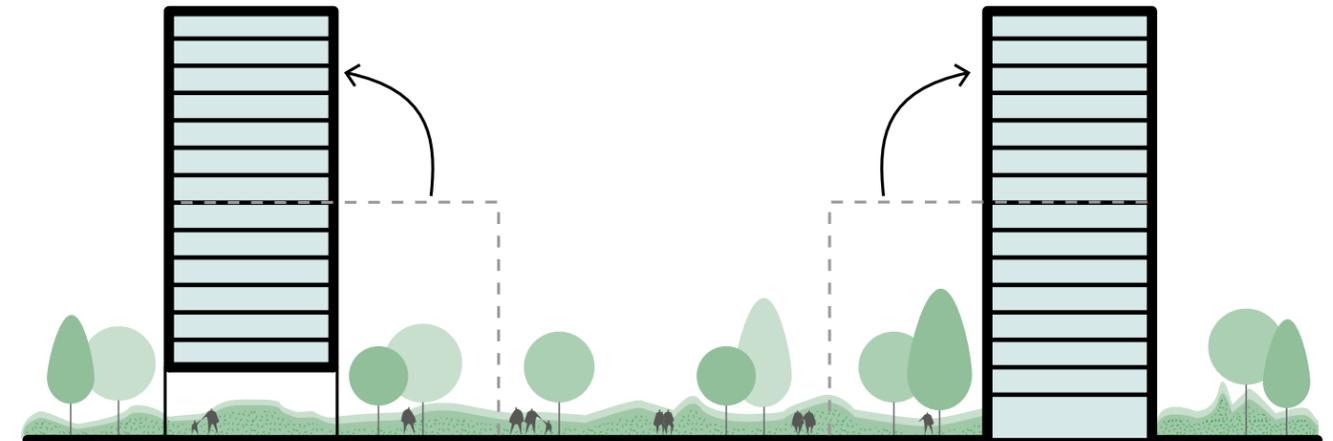
Mode d'implantation

Scénario 1 et 2 PPU



- Bâtiments moins élevés
- Empreinte au sol plus importante
- Espaces verts limités

Scénario 3

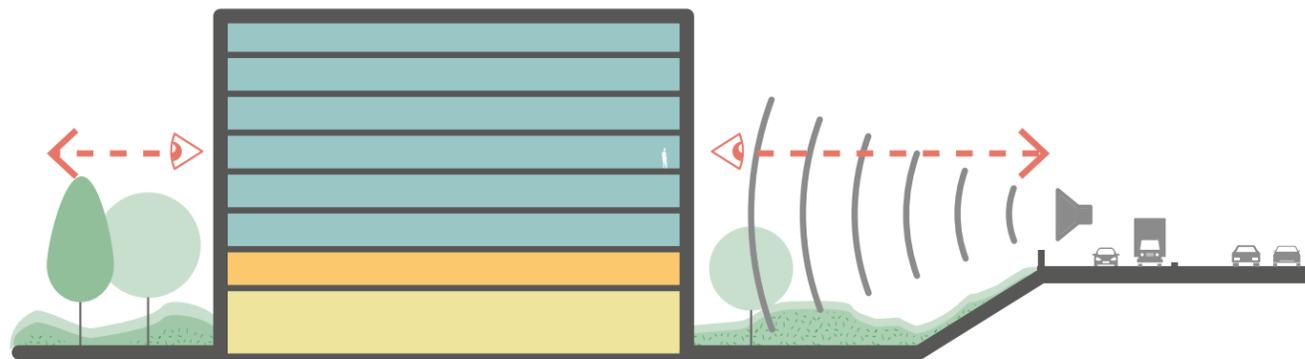


- Bâtiments plus élevés
- Empreinte au sol moins importante
- Deux fois plus d'espaces verts et de parcs
- Meilleures vues

En érigeant des bâtiment plus élevés à l'empreinte moins importante, on crée la même densité (ou plus) tout en dégagant l'espace au sol pour le transformer en espace vert partagé.

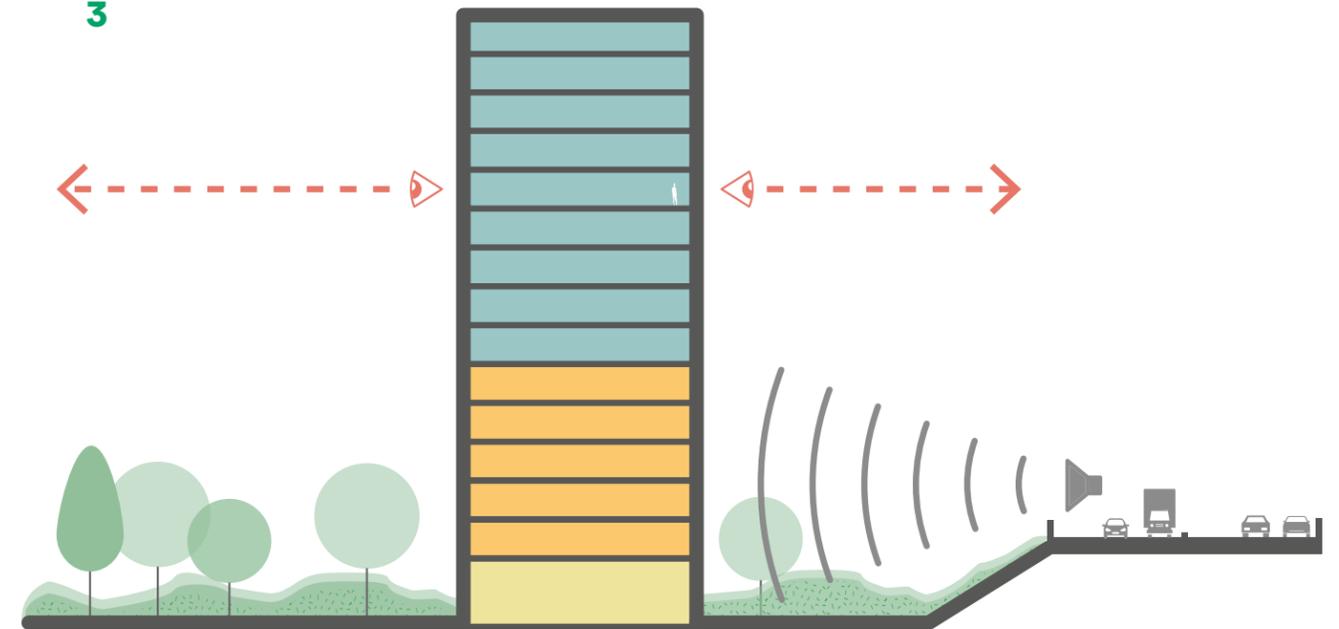
Proximité du pont

Scénario 1 et 2 PPU



- Étages résidentiels affectés par le bruit
- Vues vers la circulation sur le pont

Scénario 3



- Étages résidentiels peu affectés par le bruit
- Vues dégagées non-affectées par la circulation sur le pont

■ Résidentiel ■ Public
Bureaux
Commerces
Stationnement étagé

Des bâtiments bas et massifs à proximité du pont seront grandement affectés par la pollution auditive et visuelle de la circulation automobile. En érigeant des édifices en hauteur, on s'éloigne considérablement de la source du bruit, et les vues des unités profitent du

paysage de la ville ou du fleuve plutôt que de l'autoroute. Les étages inférieurs des bâtiments en hauteur pourraient être consacrés à des usages commerciaux, moins affectés par la présence immédiate du pont.

Quartiers comparables

Centre-Ville

COS
6 À 12

Griffintown

COS
4 À 9

Centre-Ville

- COS max. moyen entre **6 et 12**
- Surhauteur max. moyenne **65m à 120m**
- Implantation au sol max. **85 à 100%**

Griffintown

- COS max. moyen entre **4,5 et 9**
- Hauteur max. moyenne **44m à 80m**
- Implantation au sol max. **70 à 100%**

Solar

- Aucun COS maximal exigé
- Hauteur max. moyenne **30 étages ou 120m**
- **Pas d'implantation maximale**

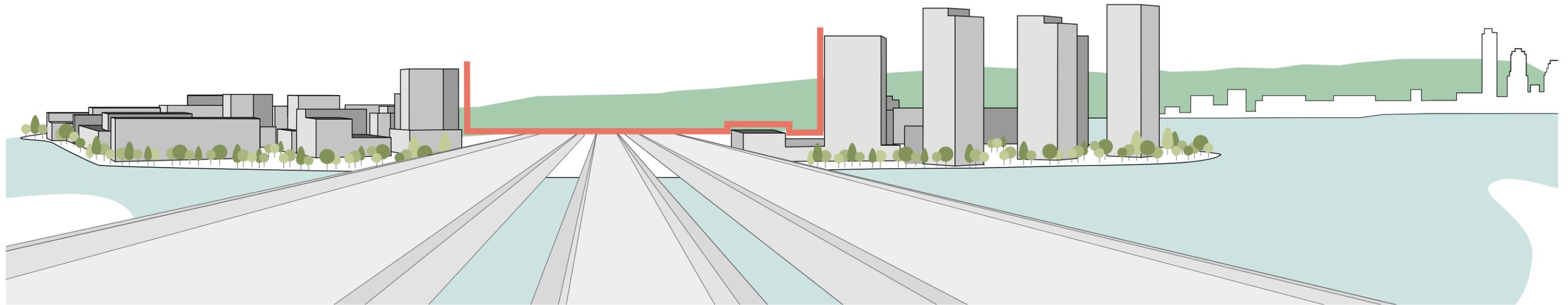
Solar

COS
AUCUN

Porte d'entrée vers Montréal

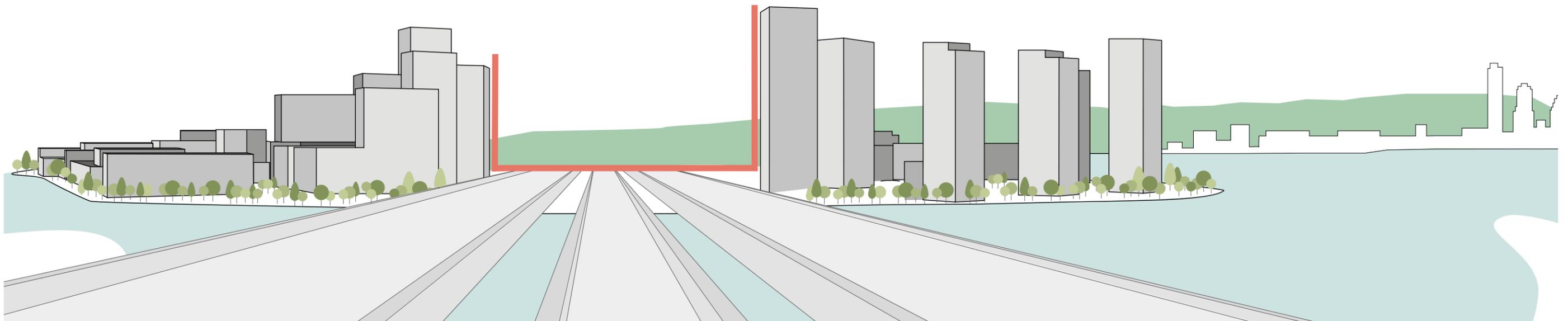
Selon les critères du PPU

Le cadrage bâti est peu structurant.



Entrée Proposée

Le cadrage bâti est dynamique et structurant.

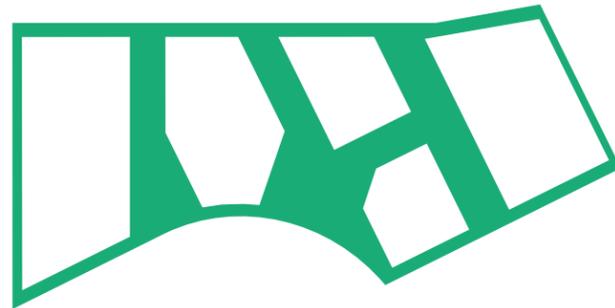


Espaces verts

Scénario

2

Selon critères PPU



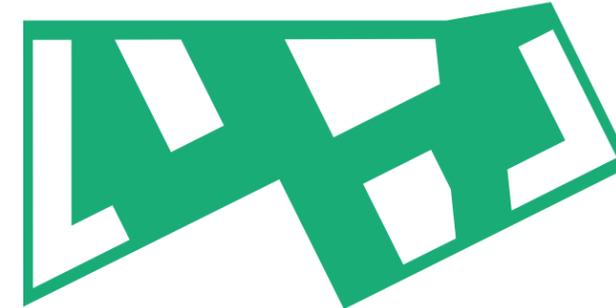
40%

DE PARC

**Bâti urbain à empreinte large.
Ne favorise pas la création
d'espaces extérieurs.**

Scénario

3



60%

DE PARC

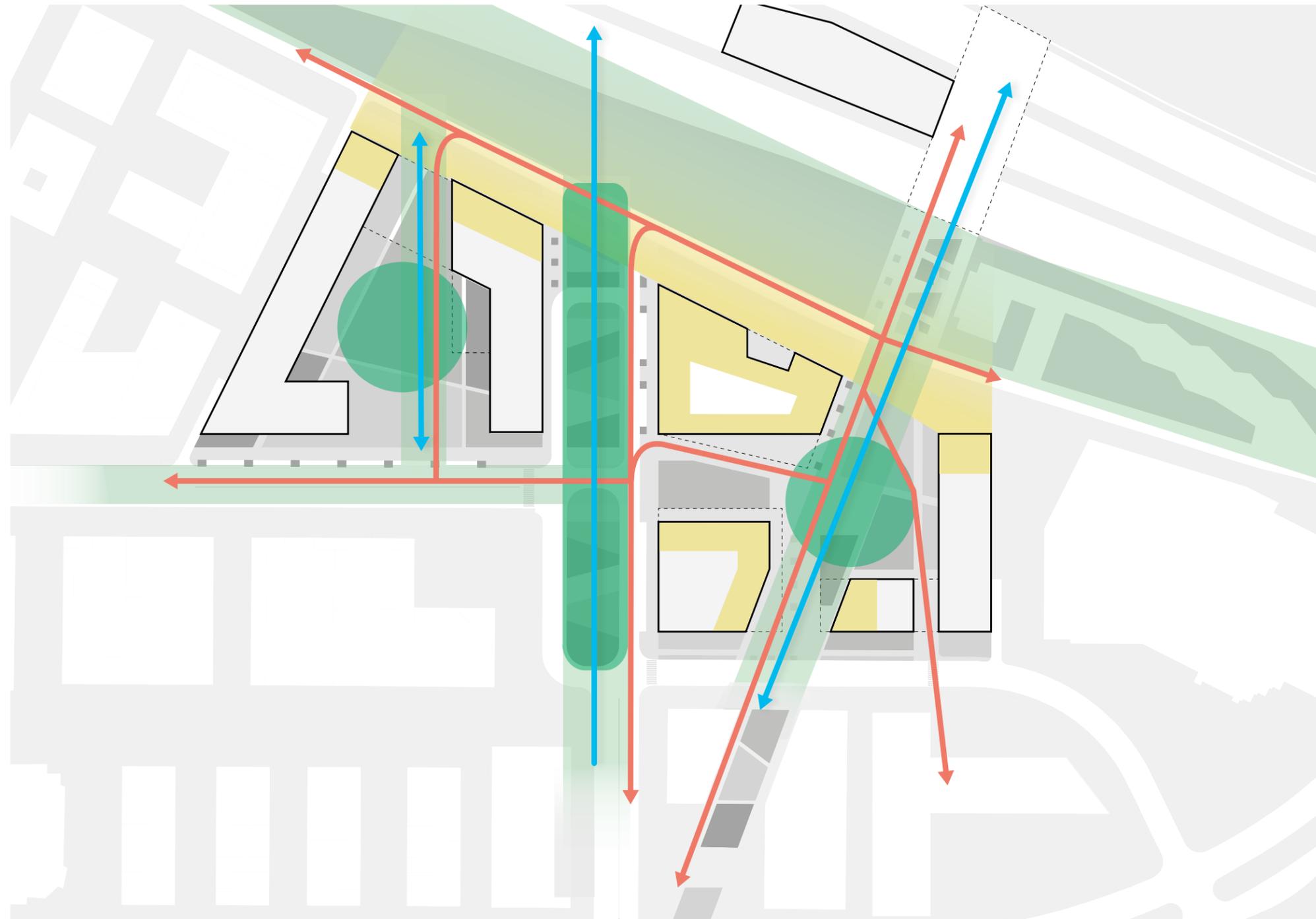
**Bâti urbain à empreinte
réduite. Favorise la création
de grands espaces verts
structurants et la perméabilité
du réseau piéton.**

SCÉNARIO



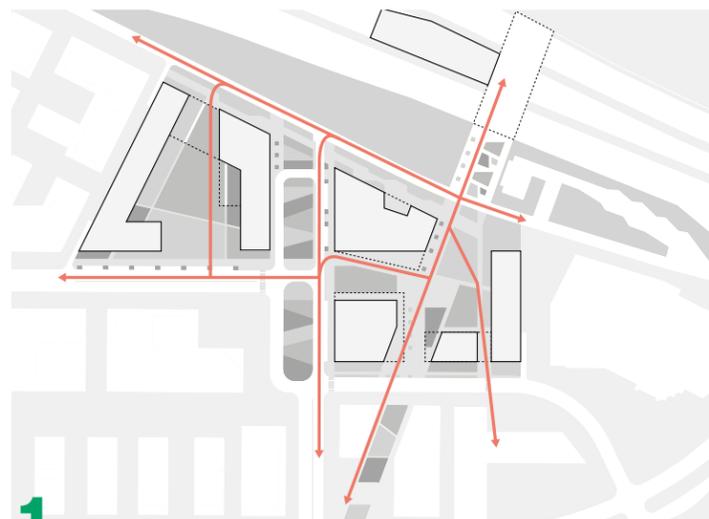
**Plan
d'implantation**

Schéma d'implantation



- Réseau piéton traversant
- Connexion des espaces verts
- Percées visuelles vers la Ville
- Création d'espaces verts structurants
- Animation commerciale

Principes d'implantation



1

Réseau piéton traversant

Réseau piéton parcourant le site crée une perméabilité forte entre la gare du REM et le reste de l'Île-des-Sœurs



2

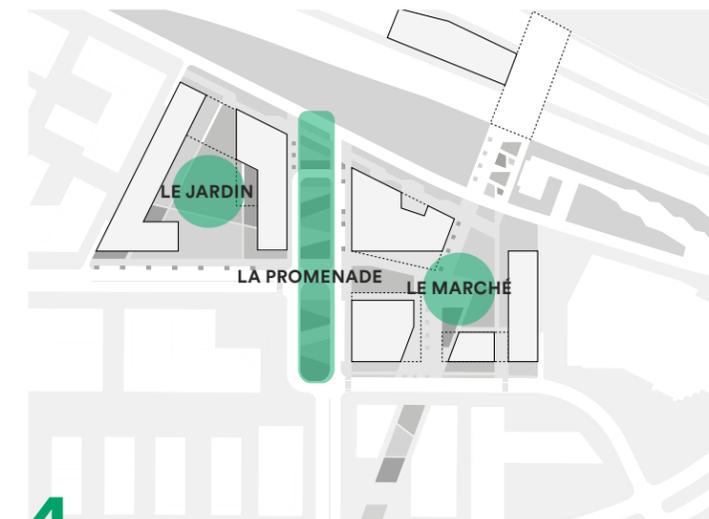
Connexion des espaces verts

La coulée des espaces verts à travers le secteur relie les pôles paysagers de la Pointe-Nordé

3

Percées visuelles vers la Ville

Les axes de vues vers le centre-ville accentuent la perméabilité du projet avec son environnement, n'obstruant pas les vues vers la ville des tours existantes de l'Île-des-Sœurs.



4

Création d'espaces verts structurants

Trois principaux espaces publics extérieurs, aux vocations différentes, insufflent au secteur l'ADN vert de l'Île.

Le jardin

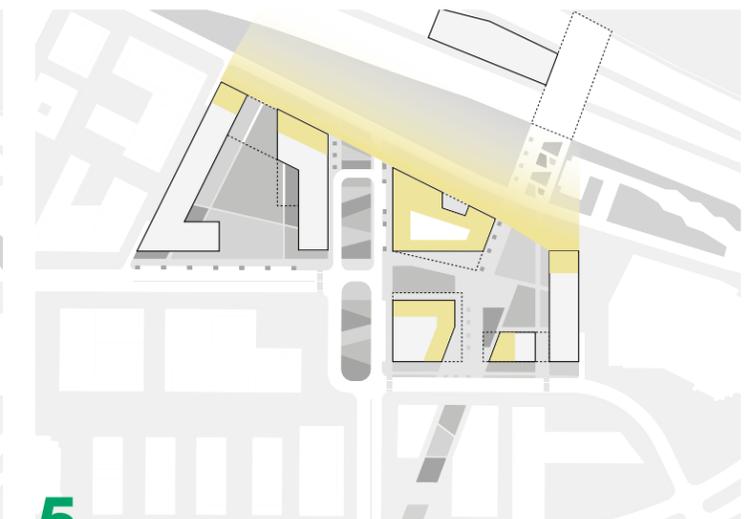
Espace ludique destiné aux familles et aux jeux de parc

La promenade

Axe piéton et véhiculaire déambulatoire

Le marché

Espace rencontres / expositions / marché



5

Animation commerciale

La création d'espaces commerciaux le long des axes piétons et véhiculaires dynamisera le secteur et en fera un pôle d'attraction pour les résidents.

Plan



Création d'une vision de développement durable

Le scénario de développement OPTIMAL du secteur Place du Commerce propose une vision urbaine fortement marquée par le développement durable. Son emplacement à proximité du REM exige une densité résidentielle élevée favorisant l'usage du transport public. La construction de bâtiments élevés à l'empreinte réduite permet de dégager l'espace au sol afin de favoriser parcs et jardins, tout en favorisant des logements de qualité aux vues non-obstruées.

L'interconnexion des parcs et espaces verts crée par leur perméabilité une synergie forte entre la gare du REM et le reste de l'île.

Les espaces commerciaux font du secteur un pôle d'attraction pour les résidents.

- 1 Le Jardin**
Espace ludique destiné aux familles et aux jeux de parc
- 2 La Promenade**
Axe piéton et véhiculaire déambulatoire
- 3 Le Marché**
Espace rencontres / expositions / marché
- 4 Rue Commerciale**
- 5 Place du REM**

Étude volumétrique



1 Implantation au sol minimisée

- 37% d'implantation du sol
- Création de parcs et de places publiques à l'image de l'Île-des-Sœurs

2 Hauteur jusqu'à 40 étages*

Permet de diminuer l'empreinte au sol et favorise la qualité des logements en les éloignant de l'autoroute.

3 Superficie moyenne d'étage de tour : 950 m²*

Permet la création de tours au plan optimal et efficace

4 Distance entre tours : 30 mètres minimum*

Une orientation et implantation réfléchie des tours permet de les rapprocher, augmentant ainsi la densité du secteur, tout en préservant les axes de vue et l'ensoleillement du secteur.

5 Marges de recul réduites*

Des marges de recul favorisant un rapprochement des façades aux lignes de lot permet un plus grand dégagement des espaces jardin, tout en structurant le tissu urbain.

6 Courbe de la rue Place du Commerce retravaillée

Permet un amalgame fort entre le secteur de Place du Commerce et le reste des îlots du quartier.

7 COS de 7,35*

La densité élevée permet d'offrir davantage de services et d'habitations localisés à distance de marche du REM.

*Critères d'aménagement dépassant les maximums autorisés par le PPU actuel.

Le Marché



Le Jardin



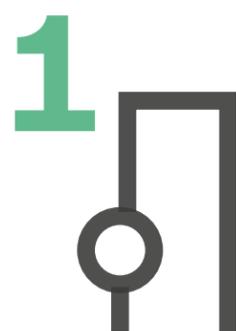
La Promenade



Recommandations

La localisation unique du secteur de Place du Commerce, à 1 minute de la gare du REM, à 3 minutes du fleuve et des parcs de l'Île, à 7 minutes du centre-ville, en fait un lieu de prédilection pour un projet emblématique et innovateur de développement urbain. Le projet devra créer un milieu de vie de qualité, avec parcs et grands espaces extérieurs, axé sur le transport collectif et les piétons, et devra s'inscrire dans les grandes pensées de développement durable tout en s'inspirant fortement de l'ADN de l'Île-des-Sœurs.

Afin de réaliser ce projet, nous recommandons les éléments suivants :



Hauteur de bâtiments de 40 étages

Permettra de diminuer l'empreinte au sol des bâtiments et favorisera la construction de logements de qualité en les éloignant de l'autoroute.



Superficie moyenne d'étage de tour : 950 m²

Permettra la création de tours au plan optimal et efficace



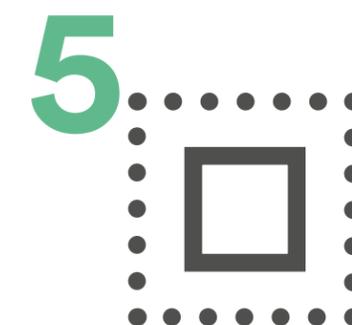
Distance entre tours : 30 mètres minimum

Une orientation et implantation réfléchie des tours permettra de les rapprocher, augmentant ainsi la densité du secteur, tout en préservant les axes de vue et l'ensoleillement du secteur.



COS de 7.5

Une densité plus élevée sera nécessaire dans une vision de TOD, favorisant une concentration d'habitation en périphérie de la gare du REM. Cette densité aura un impact important sur la réduction de l'étalement urbain et du trafic automobile. Une telle densité devra toutefois être réalisée en conservant des axes de vues et un réflexion sur l'ensoleillement, afin de préserver la qualité verte du développement.



Marges de recul réduites

Des marges de recul favorisant un rapprochement des façades aux lignes de lot permettront un plus grand dégagement des espaces jardin, tout en structurant le tissu urbain du secteur.

