

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

Avant-propos



Le quartier Pointe-Nord
Île-des-Soeurs



Solar Uniquartier
Brossard



University District
Calgary

Localisation



- **5 lots et 2 bâtiments existants**
- **Superficie du Secteur: 33 765 m²**
- **Lien immédiat avec le REM**
- **495 cases de stationnement extérieures**
- **Usage Bureaux, Institutionnel, Commercial**
- **Hauteur maximale de 8 étages**
- **COS maximal de 4**

Le secteur



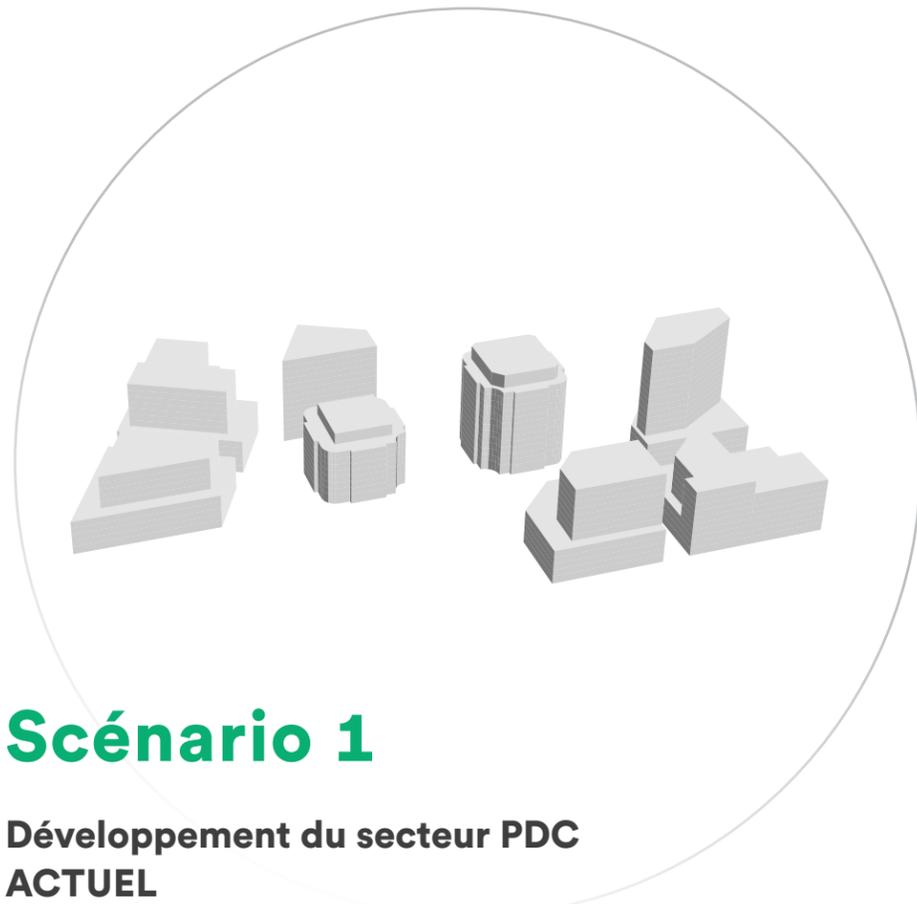
1 14 Place du Commerce

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

2 16 Place du Commerce

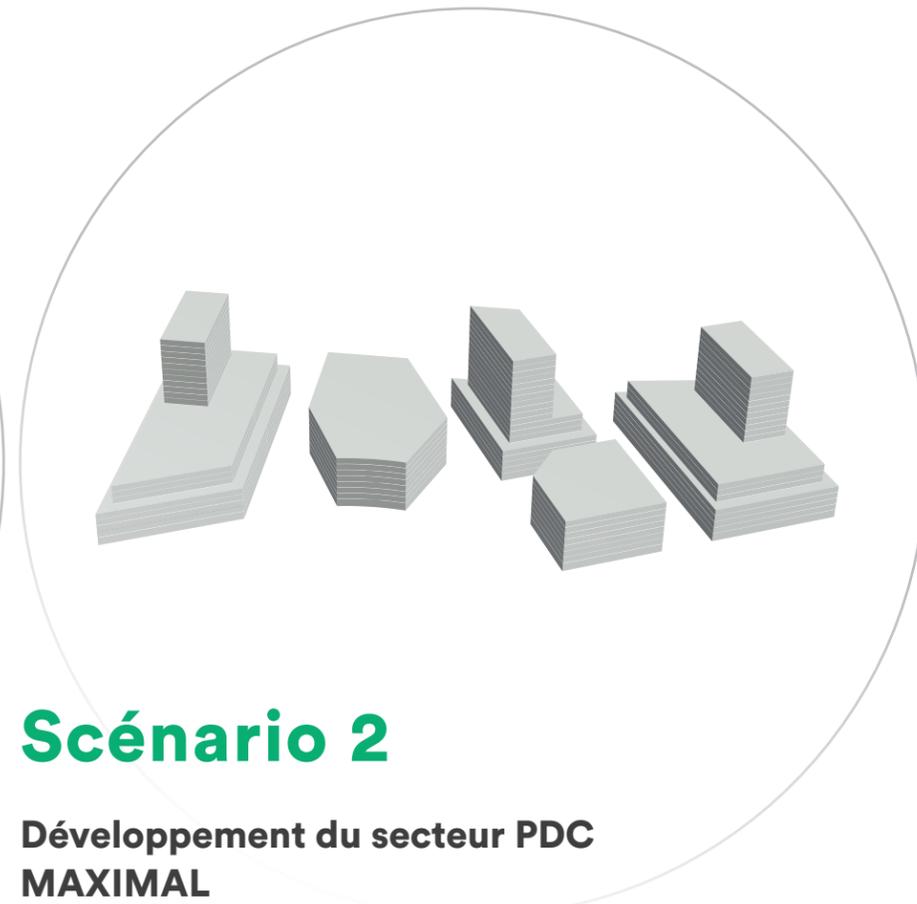
- 10 étages
- Présentement inoccupé

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

3 Connexion piétonne
faible avec le REM

4 Espaces verts disponible
57% mais peu structurant

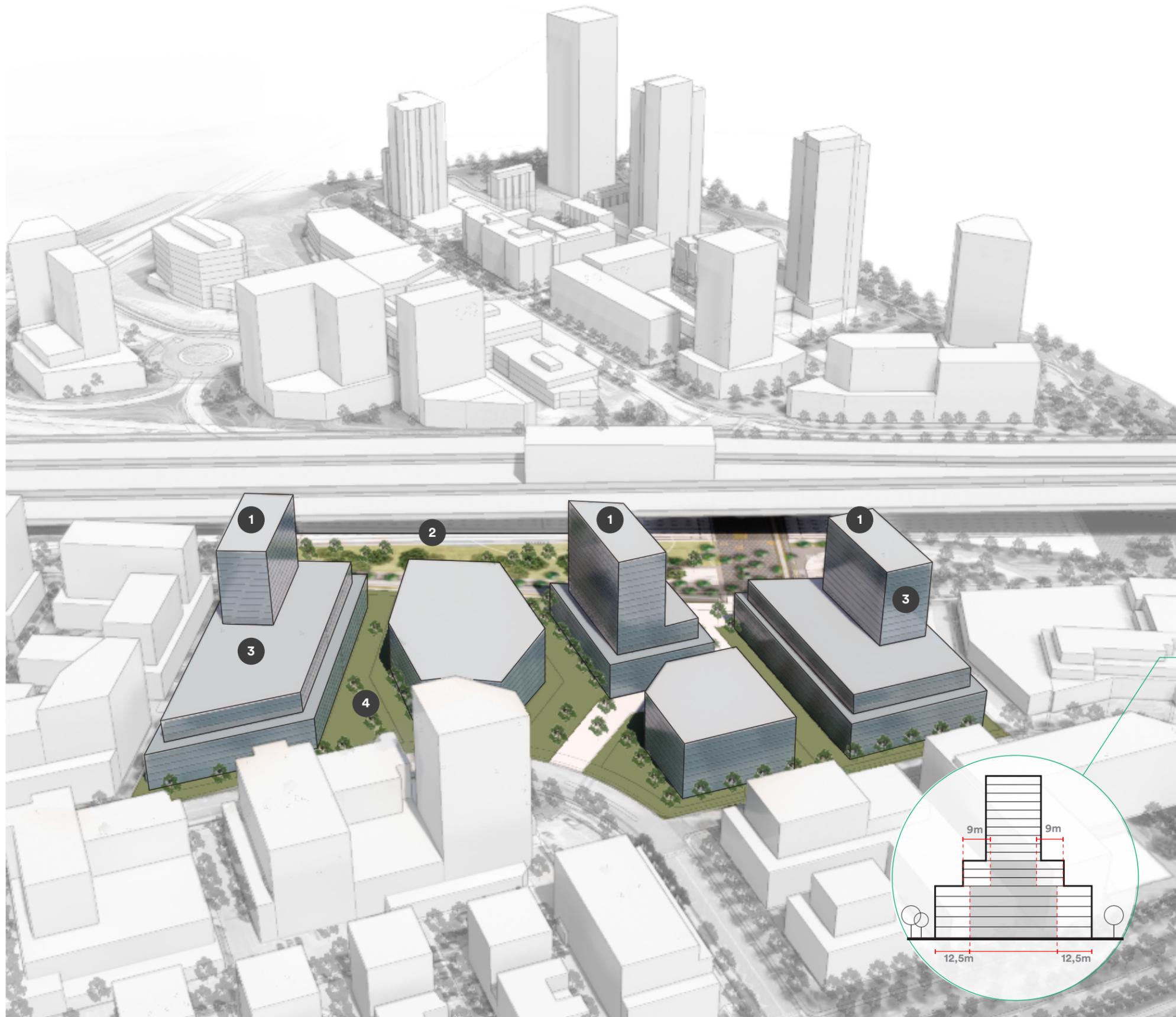
COS atteint
3,72 sur 6

SCÉNARIO



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

Étude volumétrique



1 Hauteur max. 57m (19 étages)

2 80m min. entre 2 tours

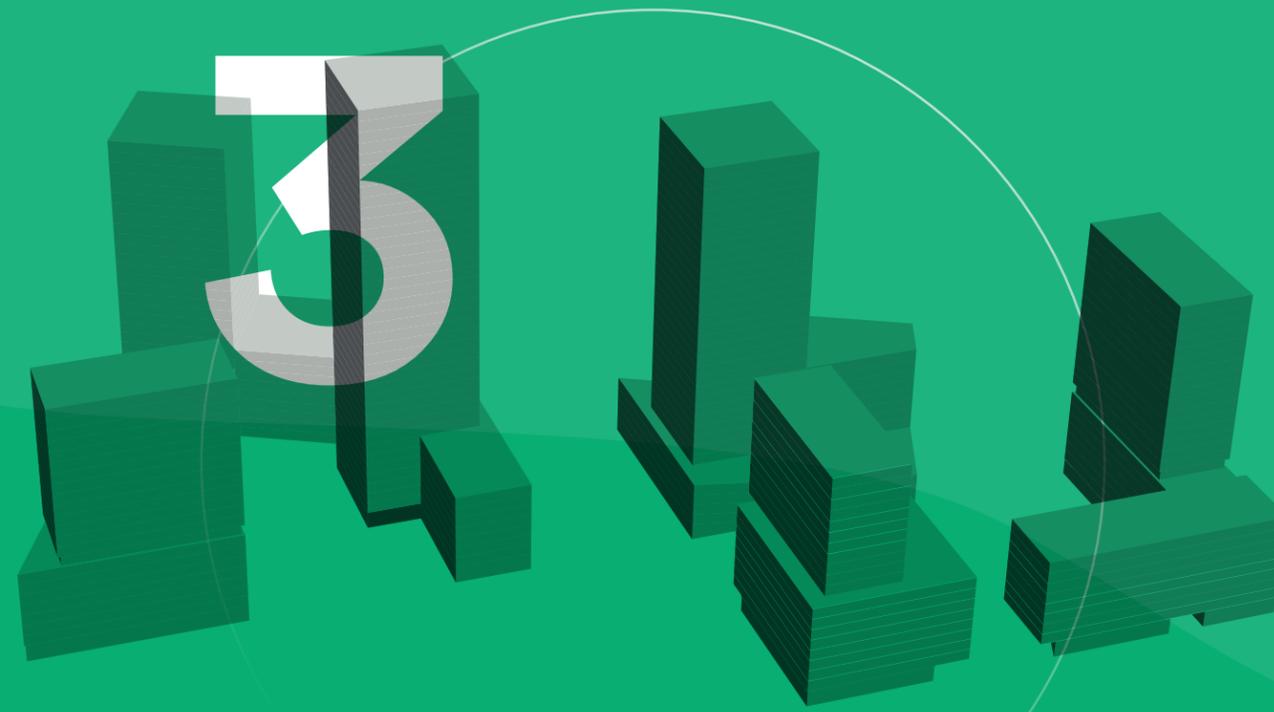
3 900m.c. max. par étage d'une tour

4 60% d'implantation au sol permis

32% des bâtiments inhabitables

COS atteint
5,25 sur 6

SCÉNARIO



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

Critères de développement

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

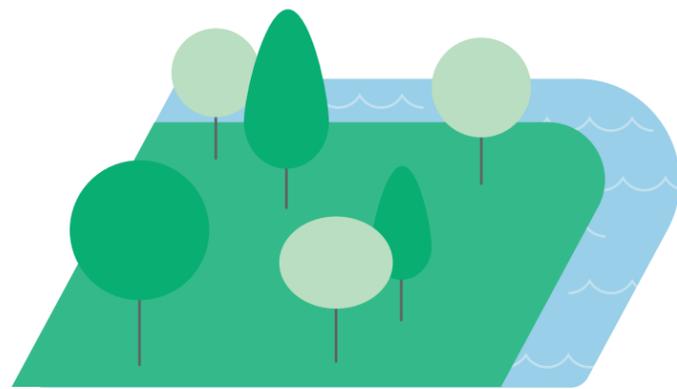
6

Créer une porte d'entrée emblématique pour Montréal

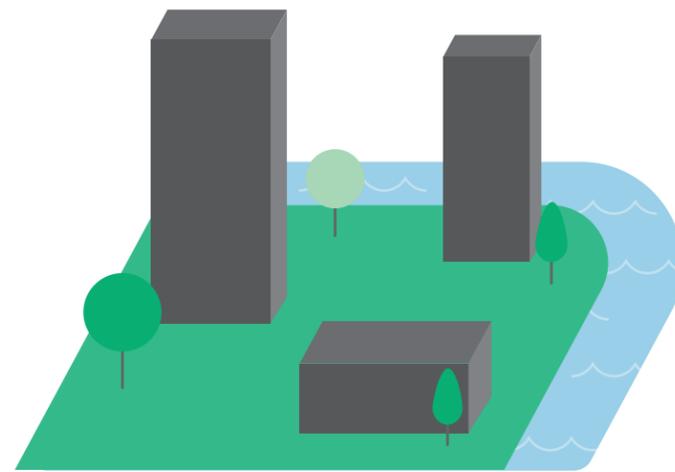
SCÉNARIO



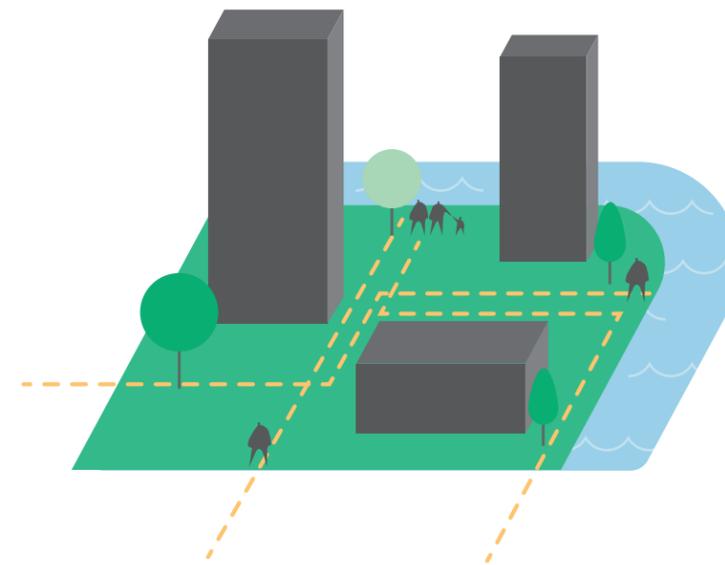
L'ADN de l'Île-des-Sœurs



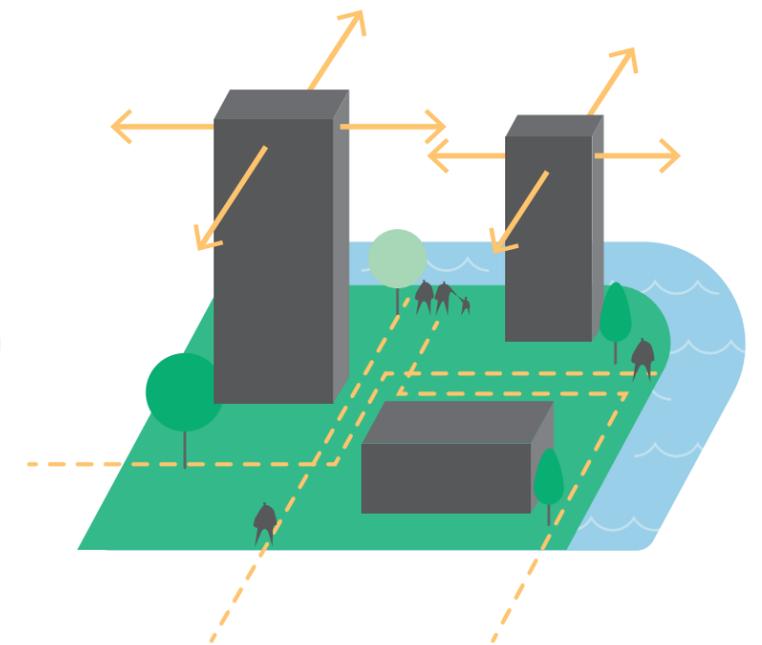
Les parcs et le fleuve



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.

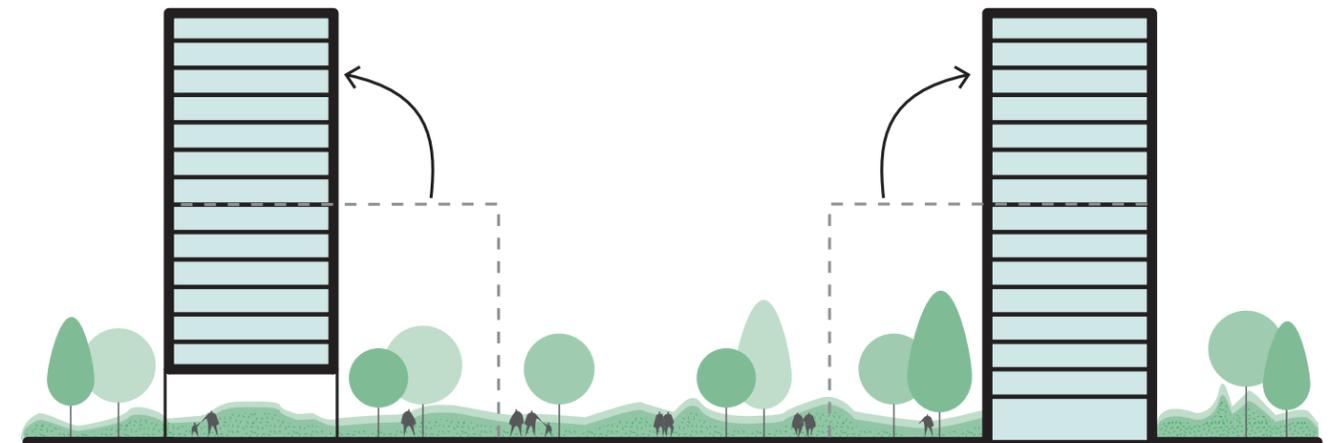
Mode d'implantation

Scénario 1 et 2 PPU



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

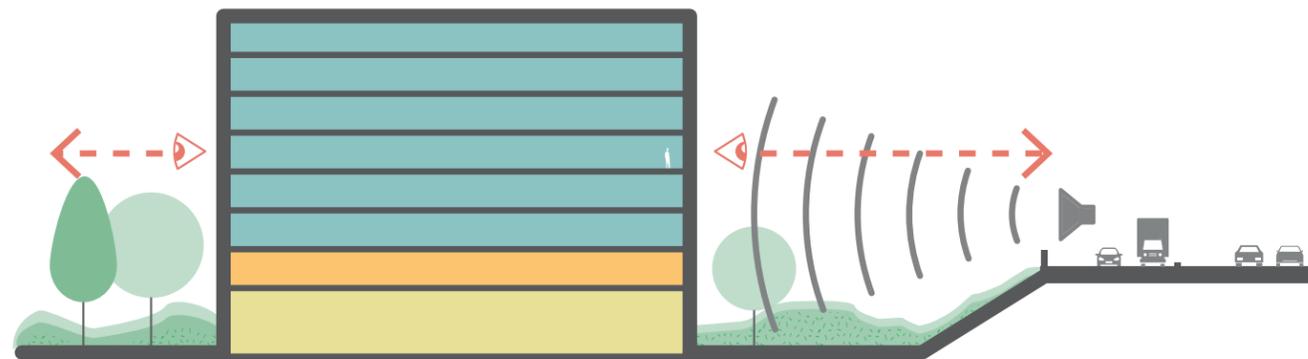
Scénario 3



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

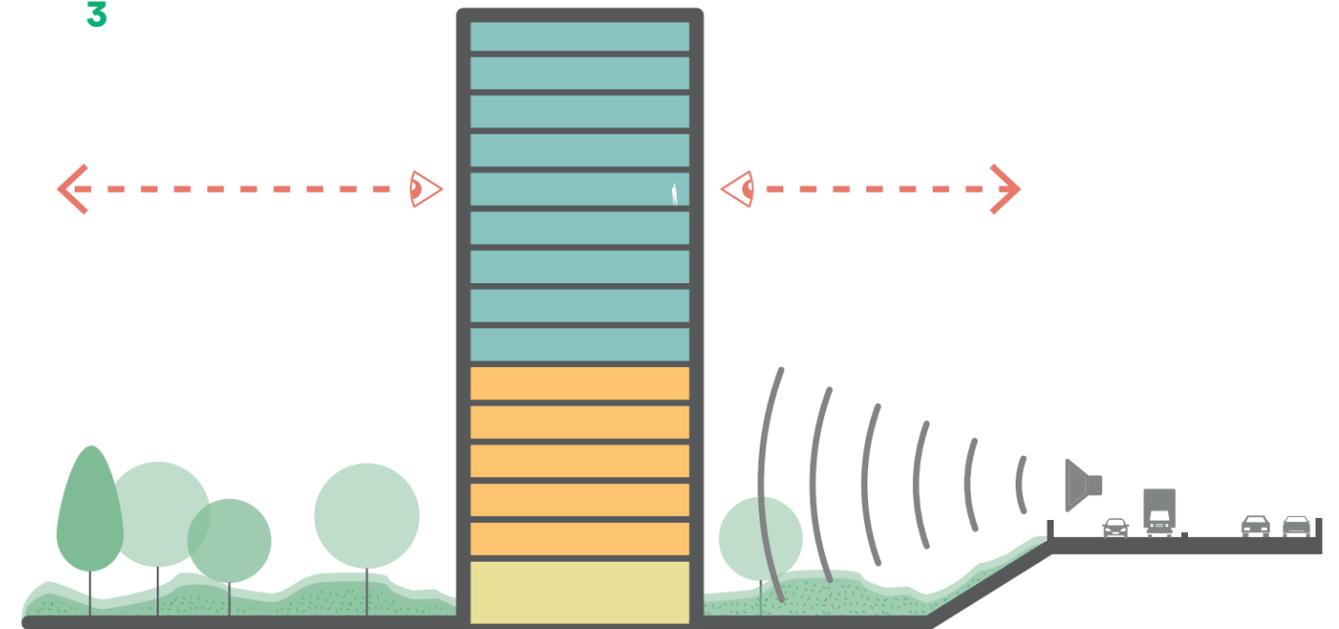
Proximité du pont

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

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**

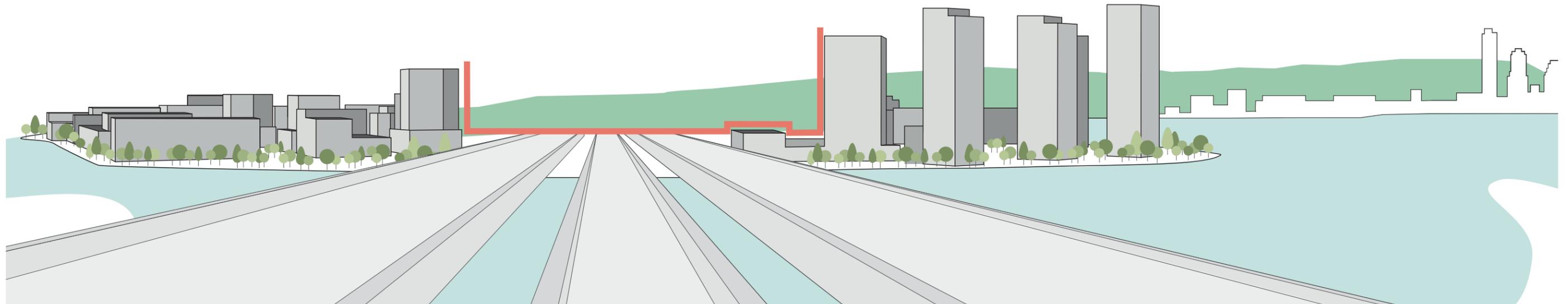
Solar

COS
AUCUN

Porte d'entrée vers Montréal

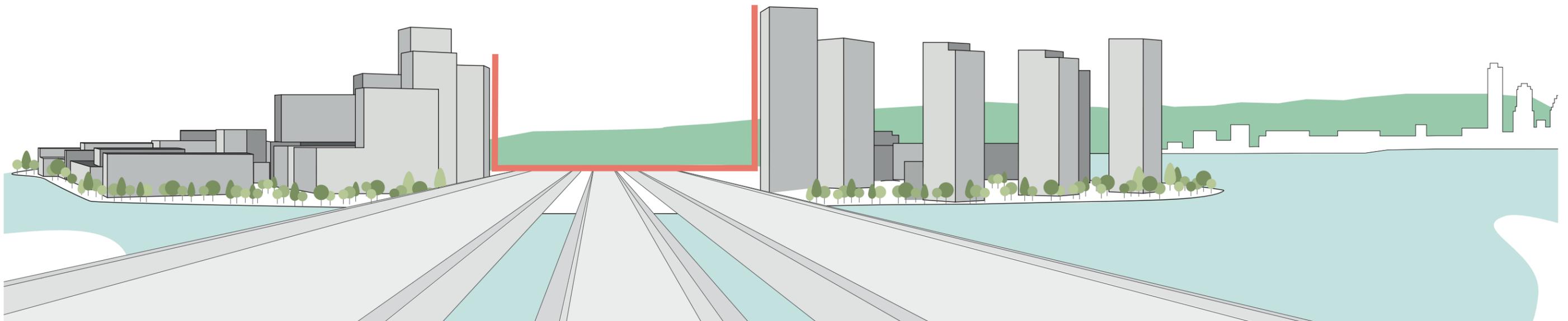
Selon les critères du PPU

Le cadrage bâti est peu structurant.



Entrée Proposée

Le cadrage bâti est dynamique et structurant.

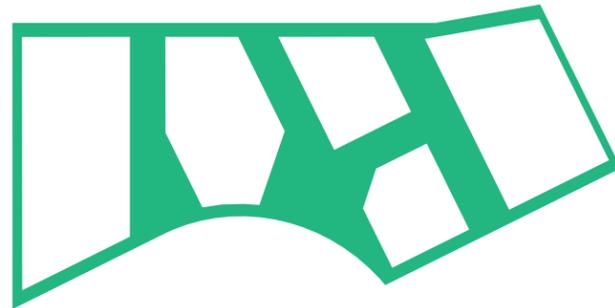


Espaces verts

Scénario

2

Selon critères PPU



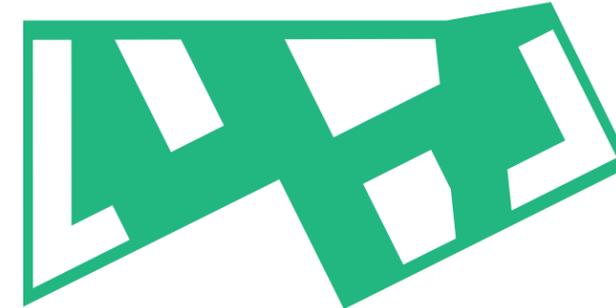
40%

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

Plan



Création d'une vision de développement durable

L'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%)

2 Hauteur jusqu'à 40 étages*

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

4 Distance entre tours : 30 mètres minimum*

5 Marges de recul réduites*

6 Courbe de la rue Place du Commerce retravaillée

7 COS de 7,35*

*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, qui est à

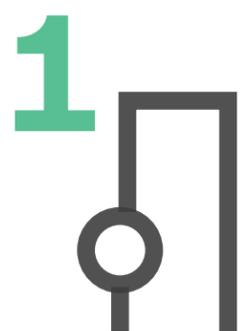
1 minute de la gare du REM

3 minutes du fleuve et des parcs de l'Île

7 minutes du centre-ville

en fait un lieu de prédilection pour un projet emblématique et innovateur de développement urbain et doit 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**



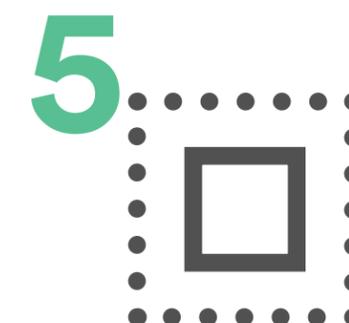
**Superficie moyenne
d'étage de tour :
950 m²**



**Distance entre tours :
30 mètres minimum**



COS de 7.5



Marges de recul réduites

