

Université   
de Montréal

AMÉ11  
Exposition de la Faculté  
de l'Aménagement

Urbanisme

Pascale Langelier-Savard

*supervisé par Marie-Odile Trépanier*

# LES MÉCANISMES DE MISE EN ŒUVRE ET DE SUIVI DES PROJETS URBAINS : LE CAS DU DISTRICT GRIFFIN

Pascale  
Langelier-Savard

*supervisé par Marie-Odile  
Trépanier*

LES MÉCANISMES DE  
MISE EN ŒUVRE ET DE  
SUIVI DES PROJETS  
URBAINS : LE CAS DU  
DISTRICT GRIFFIN

AMÉ11

*Exposition de la Faculté  
de l'Aménagement*

## La friche industrielle de Griffintown

Vue sur le centre-ville de Montréal à partir bassin Peel



- **EMPLACEMENT STRATÉGIQUE** dans Montréal.
- Près du centre-ville, de la cité multimédia, du Vieux-Montréal et des abords du canal de Lachine.
- Grand potentiel de développement.

Corridor culturel le Dalhousie situé au coin de la rue William



- **PREMIER QUARTIER INDUSTRIEL** de la métropole.
- Grande valeur historique et culturelle.

Stationnement au coin des rues Wellington et Shannon



Source :  
Xan Shian

### PARADIGME

De l'affectation des sols et de la programmation des équipements, il faut maintenant valoriser l'**ATTRACTIVITÉ ET LA COMPÉTITIVITÉ**.

La complexité des problématiques urbanistiques présente sur ce lieu, ainsi que sa portée pan-montréalaise le désignent comme secteur de planification détaillée. La nécessité de traiter son développement à l'échelle métropolitaine, alors qu'il se trouve entièrement sur le territoire d'un arrondissement en est le principal défi.

### DIFFICULTÉS

La répartition des pouvoirs d'urbanisme demeure encore problématique sur l'île de Montréal, chapeauté par une agglomération, tandis que la Ville de Montréal est divisée en 19 arrondissements.

- Multiplication des paliers de gouvernance.
- Divergence des orientations.

Pascale  
Langelier-Savard

supervisé par Marie-Odile  
Trépanier

LES MÉCANISMES DE  
MISE EN ŒUVRE ET DE  
SUIVI DES PROJETS  
URBAINS : LE CAS DU  
DISTRICT GRIFFIN

AMÉ11

Exposition de la Faculté  
de l'Aménagement

## Le PPU secteur Peel-Wellington

Périmètre d'application du PPU dans le  
secteur de planification détaillée



Source : Ville de Montréal.

Le PPU est une **COMPOSANTE DU PLAN D'URBANISME** et doit être préparé par la ville. L'instrument de planification permet d'apporter plus de précision à la planification d'un secteur quant aux modalités d'aménagement et aux types de normes souhaitées. Le PPU peut aussi comprendre un **PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLE** en vue de leur aliénation ou de leur location. L'utilisation de cet outil à des fins de modification de la réglementation du plan d'urbanisme (PU) ne requiert **AUCUN RÉFÉRENDUM**. Il doit toutefois être soumis à l'exercice d'une assemblée publique visant à informer les citoyens des changements apportés au PU.

**RISQUES** du PPU dans une perspective de développement de **PROJET MÉTROPOLITAIN?**

- La Ville dépend du capital financier du promoteur.
- La Ville n'est pas l'initiateur du projet
- La Ville n'est pas en position de force dans les négociations avec le promoteur.
- La Ville n'est pas dans l'obligation de tenir compte du rapport d'assemblée de consultation.
- La Ville n'est pas tenue de modifier le document de planification.
- Aucun mécanisme de coordination, d'évaluation et de suivi de l'avancement des travaux n'est prévu au PPU.

### PARADIGME

PPU : Outils d'urbanisme linéaire (acteur unique)  
BESOIN : outil pour un urbanisme collaboratif.

Pascale  
Langelier-Savard

*supervisé par Marie-Odile  
Trépanier*

LES MÉCANISMES DE  
MISE EN ŒUVRE ET DE  
SUIVI DES PROJETS  
URBAINS : LE CAS DU  
DISTRICT GRIFFIN

**AMÉ11**  
*Exposition de la Faculté  
de l'Aménagement*

## Le projet Griffintown : version 2007

Perspective d'ambiance de la version 2007 du projet Griffintown



Par les densités, les hauteurs, les usages et les places de stationnement prévues, le projet ignore les problématiques locales et ne focus que sur le principe de rentabilité d'un complexe commercial et touristique d'envergure.

Pourquoi avoir fait le choix d'une seule échelle d'intervention, alors que les orientations identifiées au PPU favorisaient cette **DOUBLE ÉCHELLE** locale et métropolitaine?

- Superficie de 1,2 million de pi<sup>2</sup>
- Superficie de plancher totale de 5,3 millions de pi<sup>2</sup>
- Deux tiers du projet consacré à la vocation résidentielle
- Ligne de tramway reliant le projet au centre-ville et au Vieux-Montréal
- Création de rues piétonnières animées
- 18 % d'espace commercial
- Salle de spectacle de 3000 places et complexe de 16 salles de cinéma
- 200 000 pi<sup>2</sup> d'espaces à bureaux
- Deux hôtels
- 5000 places de stationnement en sous-sol
- 603 880 pi<sup>2</sup> d'espaces verts privés et publics
- Plusieurs bâtiments patrimoniaux conservés, relocalisés et/ou restaurés
- Percée vers le canal de Lachine par le prolongement de la place de la Montagne

Pascale  
Langelier-Savard

*supervisé par Marie-Odile  
Trépanier*

**LES MÉCANISMES DE  
MISE EN ŒUVRE ET DE  
SUIVI DES PROJETS  
URBAINS : LE CAS DU  
DISTRICT GRIFFIN**

**AMÉ11**

*Exposition de la Faculté  
de l'Aménagement*

# Version 2010 du District Griffin : phase 1

Perspective d'ambiance de la version 2010 du District Griffin



## CRITIQUES ET PISTES DE RÉFLEXION

- Trois ans après l'élaboration du document de planification, aucune révision n'est prévue.
- Mise à part l'attribution des permis de démolition et de construction, l'encadrement de la première phase du projet ne repose que sur un document.
- L'accord de développement n'établit que les responsabilités propres à la Ville et au promoteur.
- La Ville ne dispose pas d'une représentation majoritaire au sein du comité de coordination.

## AMÉLIORATIONS

- Superficie représentant le quart du projet initial, soit quatre îlots à redévelopper.
- Diminution considérable de l'usage commercial et des espaces de stationnement.
- Plus de 18 % de types sociaux et abordables.
- Conservation de la trame de rues.
- Un bâtiment patrimonial est réhabilité in situ.
- Réalisation du projet par phases.
- Possibilité de multiplication des acteurs.
- Meilleure rétroaction du développement du secteur.

Pascale Langelier-Savard

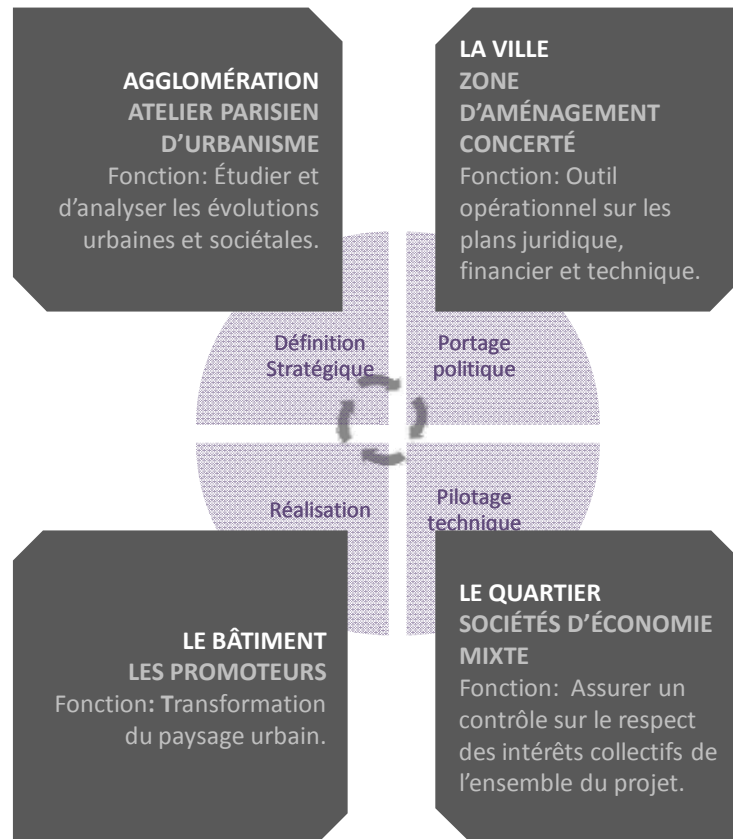
supervisé par Marie-Odile Trépanier

LES MÉCANISMES DE MISE EN ŒUVRE ET DE SUIVI DES PROJETS URBAINS : LE CAS DU DISTRICT GRIFFIN

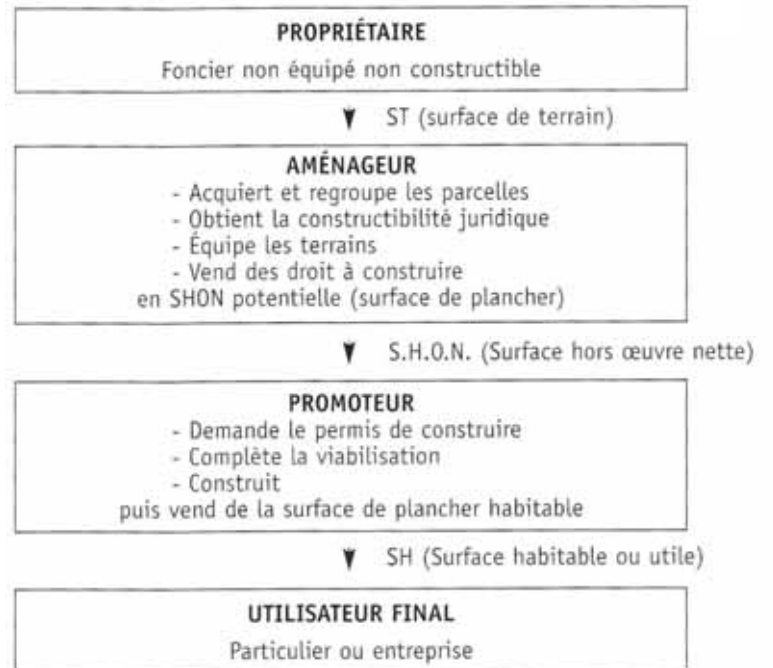
AMÉ11  
Exposition de la Faculté de l'Aménagement

## Répartition des rôles en urbanisme à Paris

### Quatre grandes échelles de déclinaison



### Les étapes de la transformation d'un terrain



**ENCADREMENT LÉGAL** : Obligation au conseil municipal de tenir une concertation publique préalable au projet.

Pascale  
Langelier-Savard

*supervisé par Marie-Odile  
Trépanier*

LES MÉCANISMES DE  
MISE EN ŒUVRE ET DE  
SUIVI DES PROJETS  
URBAINS : LE CAS DU  
DISTRICT GRIFFIN

AMÉ11

*Exposition de la Faculté  
de l'Aménagement*

## Neuf points au service de l'évolution urbaine

### PALIER SUPRALOCAL

- Urgence d'élaborer une vision d'ensemble cohérente avec les enjeux présents sur le territoire.
- Intégrer un processus de consultation dès l'amont des réflexions.
- Mise sur pied d'un comité permanent de concertation débattant des thèmes les plus controversés.
- Imposer des délais minimums de présentation d'une proposition d'aménagement suite à l'adoption d'une vision claire pour le développement d'un secteur de planification détaillée.

### PALIER LOCAL

- Augmenter le leadership de la Ville par l'initiative des projets de développement.
- Organisation de concours pour la sélection des spécialistes.
- Encourager la participation d'un maximum de promoteurs.
- Suivi de l'évolution de projet et présentation de bilans trimestriels en assemblée publique.
- Transparence du processus d'élaboration et de mise en œuvre des documents de planification.

Dans la mesure où la commune a le contrôle sur trois domaines relatifs à l'aménagement de l'espace; le foncier, le droit des sols et les équipements, celle-ci en fait usage à des fins de levier pour la **RÉGULATION DU SYSTÈME URBAIN**, mais aussi afin d'augmenter son **POUVOIR DE NÉGOCIATION**. Elle reste ainsi en plus grand contrôle de l'avenir du développement de son territoire.